Santiago, veinticinco de marzo de dos mil veinticinco.

VISTOS Y TENIENDO PRESENTE:

PRIMERO: Que, con fecha 20 de enero de 2025, comparecen los abogados don Raúl Montero López y don Patricio Rámila Pinochet, por la sociedad Inmobiliaria Salvador SpA e interponen **recurso de queja** contra de la Juez Árbitro doña Victoria Demarchi Salinas, por las faltas y abusos graves cometidos con ocasión de la dictación de la sentencia definitiva de única instancia de fecha 13 de enero de 2024, en los autos rol CAM N°6062-2023, seguidos en arbitraje institucional del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago A.G.

En síntesis, se denuncian dos vicios: i) que la jueza recurrida torció el tenor literal de la cláusula quinta del contrato al omitir uno de los trámites que las partes acordaron como necesarios para dar por cumplida la condición que hacía exigible el otorgamiento de la escritura pública; y ii) que alteró arbitrariamente la carga de la prueba, trasladándola indebidamente a la parte recurrente.

Expone que los hechos en que se funda el recurso tuvieron su origen en los contratos de promesa de compraventa celebrados con fecha 21 de diciembre de 2018 entre doña Rosa del Carmen Barriga Maturana (la demandante) y la Inmobiliaria Salvador SpA, respecto de tres unidades inmobiliarias (departamentos 704B, 904B y 1104B más sus respectivos estacionamientos y bodegas) del proyecto denominado "Edificio Concepto Smart Vicuña Etapa 1", emplazado en Av. Vicuña Mackenna 3.897, comuna de San Joaquín. En dichos contratos, específicamente en su cláusula quinta, las partes pactaron que la escritura pública de compraventa definitiva debía otorgarse dentro de los 60 días siguientes a la verificación de tres elementos copulativos: i) la emisión del certificado de recepción final municipal; ii) la emisión del certificado de copropiedad inmobiliaria; y iii) el archivo de los planos de la Ley N°19.537 en el Conservador de Bienes Raíces competente.

Razona que, con fecha 28 de febrero de 2024, la Sra. Barriga Maturana interpuso demanda de resolución de contrato con

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XFEQXTZJXHX

indemnización de perjuicios y, en subsidio, de devolución de garantía, argumentando que la Inmobiliaria incumplió su obligación de otorgar los contratos definitivos dentro del plazo estipulado. La demandante sostuvo que el plazo de 60 días comenzó a correr desde la emisión del certificado de recepción final municipal, sin mencionar los otros dos requisitos pactados en la cláusula quinta.

Refiere que la Sra. Juez Árbitro, en el Laudo Arbitral recurrido, reconoció expresamente que la condición pactada en la cláusula quinta del contrato requería la concurrencia de los tres elementos antes mencionados. Sin embargo, constató que ninguna de las partes se refirió al archivo de los planos en el Conservador de Bienes Raíces ni se rindió prueba sobre este elemento. A pesar de esta falta de acreditación, la juez decidió tomar como hito para el cómputo del plazo de 60 días la fecha de emisión del certificado de copropiedad inmobiliaria (21 de diciembre de 2022), prescindiendo del tercer requisito contractual, considerando "razonable" dicha decisión. Consecuentemente, determinó que las escrituras públicas del contrato definitivo debieron otorgarse como máximo el 19 de febrero de 2023, declarando el incumplimiento contractual de la Inmobiliaria y acogiendo parcialmente la demanda de resolución.

Respecto a los fundamentos de derecho, la recurrente sostiene que el Laudo Arbitral infringió el artículo 1545 del Código Civil, que establece que todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes. Asimismo, se vulneró el artículo 1484 del mismo cuerpo legal, que prescribe que las condiciones deben cumplirse literalmente en la forma convenida, no siendo admisible su cumplimiento por equivalencia o analogía. Adicionalmente, se transgredió el artículo 1698 del Código Civil, al alterar indebidamente la carga de la prueba, pues correspondía a la demandante acreditar la existencia de la obligación cuyo incumplimiento reclamaba, es decir, probar la verificación de todos los elementos que conformaban la condición pactada. Al no haber probado la demandante el archivo de los planos en el Conservador de Bienes Raíces debió soportar las consecuencias

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XFEQXTZJXHX

de dicha falta de acreditación y, por ende, debió rechazarse su demanda.

En definitiva, solicita que se acoja el recurso de queja, se determinen las medidas conducentes para remediar y corregir las faltas y abusos graves cometidos, y se deje sin efecto la parte de la sentencia definitiva que acoge la acción de resolución de contrato, resolviendo en su lugar el rechazo de dicha acción en todas sus partes, con expresa condena en costas.

SEGUNDO: Que, evacuó informe doña Victoria Demarchi Salinas, en su calidad de Juez Árbitro recurrida, exponiendo como consideración preliminar, que el recurso de queja tiene por exclusiva finalidad corregir faltas o abusos graves cometidos en la dictación de resoluciones jurisdiccionales. Agrega que, en su opinión, lo pretendido por la quejosa no es procedente por esta vía disciplinaria, toda vez que la jurisprudencia que se ha pronunciado sobre los requisitos de procedencia del recurso de queja es contraria al recurso impetrado en autos.

Explica que las partes celebraron tres contratos de promesa de compraventa con fecha 21 de diciembre de 2018, respecto de los inmuebles identificados como departamentos 704B, 904B y 1104B con sus respectivos estacionamientos y bodegas, del proyecto "Edificio Concepto Smart Vicuña Etapa 1". En la cláusula quinta de estos contratos se pactó que la escritura pública de compraventa debía otorgarse dentro del plazo de 60 días contados desde la fecha en que se obtuviera el Certificado de Recepción Final Municipal, el Certificado de Copropiedad Inmobiliaria y se archivaran los planos de la Ley N° 19.537 en el Conservador de Bienes Raíces competente.

Explica que la demandante (Sra. Barriga) sostuvo que la condición para el otorgamiento de las escrituras definitivas se configuraba con la sola obtención del certificado de recepción final municipal, emitido el 30 de noviembre de 2022, iniciándose desde esa fecha el plazo de 60 días para la suscripción de las escrituras. Por su parte, la Inmobiliaria sostuvo que la verificación de la condición

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XFEQXTZJXHX

requería tanto el certificado de recepción final como el certificado de copropiedad inmobiliaria, siendo este último emitido el 21 de diciembre de 2022, por lo que el plazo de 60 días debía computarse desde esta última fecha.

La juez señala que dictó sentencia el 13 de enero de 2025, acogiendo parcialmente la demanda y declarando resueltos los contratos. Para ello, determinó que el inicio del plazo de 60 días debía computarse desde la fecha de emisión del certificado de copropiedad inmobiliaria (21 de diciembre de 2022), concluyendo que la Inmobiliaria no cumplió con su obligación de otorgar las escrituras de compraventa definitivas dentro del plazo establecido, que vencía el 19 de febrero de 2023.

En cuanto a los fundamentos para solicitar el rechazo del recurso de queja, la informante desarrolla los siguientes argumentos:

1. **El recurso no puede fundarse en causales propias de recursos ordinarios**: afirma que la discrepancia jurídica entre la teoría del caso de la quejosa y la decisión adoptada es propia de hipótesis que eventualmente podrían configurar una causal de casación y/o apelación, lo que es suficiente para descartar el presente recurso conforme al criterio jurisprudencial reciente y uniforme en la materia.

2. **El recurso de queja no constituye instancia**: destaca que los tribunales han declarado que este recurso no constituye una instancia, por lo que no puede ser utilizado cuando las partes han acordado sustraer del conocimiento de la justicia ordinaria las materias relacionadas con el contrato, sometiéndose a la justicia arbitral privada.

3. **El recurso no puede fundarse en causales que contradigan los actos propios del quejoso:** indica que la Inmobiliaria no controvirtió durante el procedimiento arbitral la circunstancia relacionada con el archivo de los planos en el Conservador de Bienes Raíces. Del análisis expuesto en el Laudo, se colige que ambas partes sólo discrepaban respecto de cuál de los certificados (recepción final o copropiedad inmobiliaria) debía

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XFEQXTZJXHX

considerarse para efectos de verificar la condición y empezar a computar el plazo.

4. **El recurso no puede fundarse en controversias no debatidas durante el arbitraje:** la circunstancia del archivo de los planos en el Conservador no fue alegada ni controvertida durante el arbitraje, siendo implícita y pacíficamente aceptada como cumplida por las partes.

5. **La falta o abuso grave debe ser de tal entidad que cumpla con el principio de trascendencia**: argumenta que incluso si se estimase confusa la redacción de los párrafos 241 y 243 del Laudo Arbitral, ello resultaría intrascendente a la vista del itinerario lógico-jurídico completo desarrollado para explicar los motivos de la decisión.

6. **El estándar de abuso o falta grave para un árbitro arbitrador es más laxo:** enfatiza que tanto la doctrina como la jurisprudencia concuerdan en que la calidad de arbitrador importa un amplio rango de acción en cuanto a sus facultades jurisdiccionales para adoptar libre y racionalmente la decisión de la litis, al no estar obligado a fallar conforme a derecho.

Respecto de las dos causales específicas invocadas por la quejosa, refiere:

a) **Primera causal (torsión del tenor literal de la cláusula quinta):** niega que haya desatendido el tenor literal de la cláusula quinta u omitido el análisis del "tercer trámite" (archivo de planos en el CBR). Señala que, por criterio de exhaustividad, esta circunstancia sí fue considerada y analizada a mayor abundamiento, precisamente al advertir que fue un hecho no controvertido por las partes. Agrega que el testigo Hernán Undurraga, presentado por la propia Inmobiliaria, declaró que luego de la obtención del certificado de copropiedad inmobiliaria, éste fue debidamente archivado en el Conservador de Bienes Raíces.

b) **Segunda causal (inversión de la carga probatoria):** señala que no hubo tal inversión, pues no es posible invertir la carga

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XFEQXTZJXHX

probatoria respecto de un hecho no controvertido, ya que no hay nada que probar.

TERCERO: Que según está prescrito en el artículo 82 de la Constitución Política de la República, *"en uso de sus facultades disciplinarias"*, los tribunales superiores de justicia sólo pueden invalidar resoluciones jurisdiccionales *"en los casos y en la forma que establezca la ley orgánica constitucional respectiva"*. Por su parte, el artículo 545 del Código Orgánico de Tribunales dispone que el recurso de queja tiene por finalidad exclusiva corregir las faltas o abusos "graves" cometidos en la dictación de resoluciones de carácter jurisdiccional.

En consecuencia, el recurso de queja comporta primeramente una forma de ejercicio de la función disciplinaria, cuya procedencia está determinada por la comisión de faltas o abusos de carácter "grave".

CUARTO: Que, en este sentido, la jurisprudencia reiterada de la Excma. Corte Suprema ha establecido que, el recurso de queja no ha sido instituido para corregir errores que digan relación con la labor interpretativa de los jueces, provocando por este solo concepto, una nueva revisión del asunto para llegar a un pronunciamiento de "tercera instancia". Así se ha dicho que: "*procede declarar sin lugar el recurso de queja deducido en contra de los ministros de la Corte, si cualesquiera que hayan podido ser sus errores o equivocaciones con motivo del pronunciamiento de la sentencia en que se funda, no representan ni una falta a sus deberes funcionarios ni un abuso de facultades y, a lo más, un criterio errado sobre el negocio que les corresponde resolver*". (SCS, de 21 de septiembre de 1951, en Revista de derecho y Jurisprudencia, Tomo LVII, 2ª parte, sección 3, página 123).

QUINTO: Que, por consiguiente, aun cuando el remedio legal pueda traducirse en la invalidación de una sentencia que es reflejo de su componente jurisdiccional, nunca debe perderse de vista que el recurso de queja constituye un mecanismo de control del cumplimiento

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XFEQXTZJXHX

de deberes ministeriales, de manera que únicamente ante la constatación de infracciones de entidad mayor puede provocarse ese efecto de anulación. En suma, este recurso no significa la apertura de una nueva "instancia" que permita al tribunal superior revisar el mérito de la resolución impugnada, como si se tratara de una apelación.

SEXTO: Que, así las cosas, mirado el asunto desde la óptica que confieren esos lineamientos esenciales, ha de indicarse sobre las faltas o abusos atribuidos en el recurso, que los razonamientos que sustentan lo resuelto en el pronunciamiento impugnado se apoya en un análisis de las probanzas incorporadas al proceso. Cuestión muy diferente es compartir ese examen o discrepar del mismo, pero ello haría necesario un juicio de valor de este tribunal sobre la decisión probatoria contenida en dicha resolución, lo que significaría distorsionar la naturaleza y finalidad de este recurso.

SÉPTIMO: Que, por lo demás, el proceso de interpretación de la ley que llevan a cabo los juzgadores, en cumplimiento de su cometido, no puede ser revisado por la vía del recurso de queja, por constituir una labor fundamental, propia y privativa de aquellos, salvo que se constate una violación evidente y manifiesta en dicha actividad, la que por su entidad y arbitrariedad, configure una falta o abuso que deba ser enmendada; cuestión que, en la especie, no concurre, por cuanto, la señora juez árbitro ha expresado en su sentencia los razonamientos que lo condujeron a las conclusiones a que arribó, las que se ajustan a criterios de racionalidad propios del ejercicio de la jurisdicción, más aún en este caso, cuando su calidad es la de un Árbitro Arbitrador, la que impone el deber de fallar obedeciendo a lo que su prudencia y equidad le dictaren, de conformidad con lo previsto en el artículo 223, inciso tercero, del Código Orgánico de Tribunales, y en contra de cuya sentencia no proceden recursos jurisdiccionales, según lo prevenido en el artículo 239, inciso segundo del mismo cuerpo legal, por lo que, el presente arbitrio no puede ser empleado como una segunda instancia, fundándose, en motivaciones de disconformidad con

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XFEQXTZJXHX

lo resuelto, lo que, por la ya razonado, no puede ser objeto de esta vía disciplinaria.

OCTAVO: Que, luego de lo dicho, acontece en este caso, que no obstante no advertirse en el fallo impugnado que la jueza árbitro recurrida al decidir como lo hizo hubiera realizado alguna conducta que la ley reprueba y que sea necesario enmendar mediante el ejercicio de las facultades disciplinarias que asisten a este Tribunal, aparece además, que el recurso en examen no satisface el requerimiento enfatizado en el motivo tercero, desde que sus postulados no dan cuenta de modo alguno de una falta o abuso "grave" cometido en la dictación de la sentencia definitiva arbitral.

NOVENO: Que es así como, de la revisión de los antecedentes surge que la única alegación efectuada en el juicio arbitral por la parte demandada-quejosa consistió en que la escritura pública de compraventa fue puesta a disposición de la parte actora conforme a los términos estipulados en el contrato de promesa. No obstante ello, sustenta su arbitrio de queja en la circunstancia de haber omitido la jueza recurrida la condición de archivar los planos en el Conservador de Bienes Raíces competente como elemento necesario para la verificación del contrato prometido, protesta que como ya se expuso previamente, no formó parte de su defensa -*así lo reconoció antes estos estrados el letrado que representó sus intereses*- y que, por lo mismo, malamente puede hacerse valer ahora por la presente vía, que no constituye una instancia procesal en la que esta Corte pueda revisar los hechos.

Esta sola constatación, determina que el recurso debe ser desestimado.

DÉCIMO: Que, en cualquier caso, no parece ocioso mencionar que la interposición de esta clase de recursos supone en alguna medida el desconocimiento de una actuación propia, como es la celebración de un contrato con cláusula de compromiso, esto es, un pacto en que las mismas partes –*en procura de sus propios intereses*– acordaron libre y conscientemente someterse a la decisión de un juez

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XFEQXTZJXHX

árbitro, renunciando –*como se dijo*- a todos los recursos que confiere a los litigantes el ordenamiento jurídico común u ordinario.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 545 y siguientes del Código Orgánico de Tribunales, **SE RECHAZA**, sin costas, el recurso de queja interpuesto por la sociedad Inmobiliaria Salvador SpA en contra de la sentencia definitiva de única instancia de fecha 13 de enero de 2024, en los autos rol CAM N°6062-2023, seguidos en arbitraje institucional del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago A.G., dictada por la Juez Árbitro doña Victoria Demarchi Salinas.

Regístrese, comuníquese y archívese.

Redactó el ministro señor Fernando Valderrama M.

Rol N° 1.114-2025

Pronunciada por la **Primera Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago**, presidida por el ministro señor Guillermo de la Barra Dünner e integrada, además, el ministro (S) señor Fernando Valderrama Martínez y el abogado integrante señor Manuel Luna Abarza.

Guillermo Eduardo De la barra Dunner
Ministro
Corte de Apelaciones
Veinticinco de marzo de dos mil veinticinco
11:33 UTC-3

Fernando Antonio Valderrama Martínez
Ministro(S)
Corte de Apelaciones
Veinticinco de marzo de dos mil veinticinco
11:29 UTC-3

Manuel Domingo Antonio Luna Abarza
Abogado
Corte de Apelaciones
Veinticinco de marzo de dos mil veinticinco
09:26 UTC-3

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XFEQXTZJXHX

Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de Santiago integrada por Ministro Guillermo E. De La Barra D., Ministro Suplente Fernando Antonio Valderrama M. y Abogado Integrante Manuel Domingo Antonio Luna A. Santiago, veinticinco de marzo de dos mil veinticinco.

En Santiago, a veinticinco de marzo de dos mil veinticinco, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XFEQXTZJXHX