

Talca, veinticuatro de noviembre de dos mil veinticinco

Visto y considerando

1) Que el abogado Alberto Herrera Espinoza, en representación Inmobiliaria Carranza SpA, en juicio arbitral caratulado “Inmobiliaria Carranza SpA. con Pairoa González, Patricia y otra”, seguido ante el juez árbitro Juan Cardemil Oportus, interpuso recurso de queja para corregir las faltas y abusos graves cometidos, a su juicio, en la sentencia definitiva dictada el 27 de noviembre de 2024, notificada a la parte demandante, con fecha 29 de noviembre de 2024, que ordenó el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa, pero rechazó la acción indemnizatoria solicitada por su representada.

2) Que señala el recurrente que el presente caso se originó con la demanda presentada por Inmobiliaria Carranza SpA contra Patricia Pairoa González y Daniela Casale Pairoa, solicitando el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa de un inmueble y derechos de agua, suscrito el 21 de septiembre de 2020. La sociedad demandante alegó que, una vez cumplidas las condiciones suspensivas establecidas en el contrato, se dispuso el contrato definitivo en notaría para su firma dentro del plazo acordado. Sin embargo, las promitentes vendedoras no suscribieron la escritura dentro del período pactado, lo que, según el demandante, configuró un incumplimiento contractual.

3) Que destaca que la sentencia del juez árbitro reconoció la obligación de las demandadas de firmar el contrato de compraventa, empero estableció que el plazo tácito para su cumplimiento era de 60 días, con base en la vigencia de los repertorios notariales. Argumenta que esta interpretación es errónea y constituye un abuso grave, ya que el plazo tácito debe corresponder al tiempo estrictamente necesario para firmar el documento, que no podría superar los pocos días requeridos para acudir a la notaría.

Asimismo, agrega que la demandante habría actuado de buena fe, cumpliendo con todas sus obligaciones, incluyendo la disposición del pago mediante vales vista en la notaría. En contraste, las demandadas habrían actuado de mala fe al retrasar injustificadamente la firma del contrato.

4) Que, como se dijo antes, la sentencia si bien acogió la demanda de cumplimiento de contrato deducida por la demandante, rechazó la acción indemnizatoria, por estimar con grave falta y abuso, que el plazo tácito que tenían las promitentes vendedoras para suscribir la escritura pública de compraventa prometida era de 60 días, asimilando dicho plazo tácito, al de validez de las matrices de las escrituras públicas, y no dando por ello, lugar a la acción indemnizatoria de aplicación de la cláusula penal pactada. En definitiva, pide acoger este recurso por los graves motivos de queja indicados, constitutivos de faltas o abusos graves y, con ello, poner pronto remedio al mal que motiva este recurso, dejando sin efecto la referida sentencia en aquella parte que, con grave falta y abuso, se determinó, que el plazo tácito que portaban las promitentes vendedoras era de 60 días para suscribir la escritura pública de compraventa prometida, y como consecuencia rechazó la acción indemnizatoria de aplicación de la cláusula penal pactada, dictando en su reemplazo, una, que corrija tales males, declarando que se hace lugar a la demanda de cumplimiento de contrato deducida por mi representada y, asimismo, que se hace lugar a la acción



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

Código: SXTUBKDEDXQ

indemnizatoria en contra de doña Patricia Pairoa González y de doña Daniela Casale Pairoa por haberse incumplido el plazo tácito para suscribir la escritura pública de compraventa.

Además, solicita imponer las sanciones que se estime al juez árbitro, que se consideren adecuadas al abuso cometido. Lo anterior, precisa, sin perjuicio que en uso de sus facultades disciplinarias, disponga las medidas conducentes a remediar tales faltas o abusos, invalidando la sentencia definitiva en aquella parte en que constan las graves faltas o abusos denunciados, todo ello con costas.

5) Que en su informe el juez recurrido señala que no existe vulneración grave del artículo 1494 del Código Civil, ya que la interpretación realizada fue sustentada en antecedentes fácticos y jurídicos.

En ese sentido, refiere, los siguientes fundamentos:

- Diferencia entre la prórroga tácita y la manifestación de voluntad: Se distingue entre la prórroga tácita del contrato de promesa y la del plazo para la firma de la compraventa.

La prórroga tácita requiere una manifestación de voluntad de ambas partes, lo que debe evaluarse a la luz de los antecedentes.

No puede considerarse que la inscripción de los bienes en el Conservador de Bienes Raíces constituya una prórroga tácita del contrato de promesa ni un compromiso de las partes para firmar el contrato de compraventa.

- Determinación del plazo tácito: La resolución arbitral que recibió la causa a prueba fijó como un hecho controvertido la existencia de un plazo tácito para el cumplimiento del contrato de promesa y la firma de la compraventa.

Durante el proceso se logró acreditar que existió un plazo tácito tanto para la ejecución de la promesa como para la suscripción del contrato definitivo.

No se demostró en juicio que el plazo tácito se extendiera solo para el cumplimiento de la promesa y no para la firma del contrato.

- Conducta de las partes en relación con la prórroga tácita: Las partes mantuvieron conversaciones para coordinar la firma del contrato después de vencido el plazo original de 7 días.

Se evidencia que hasta el 4 de abril de 2021 hubo intercambios entre las partes para concretar la suscripción del contrato.

La parte compradora envió la minuta del contrato a notaría con retraso y concurrió a firmarla después del plazo contractual, lo que refuerza la tesis de la prórroga tácita.

El juez árbitro argumenta que, si se aceptara la interpretación del recurrente, él mismo habría incurrido en incumplimiento contractual, ya que:

a) Envío la minuta del contrato el 10 de febrero de 2021, cuando tenía plazo hasta el 3 de febrero de 2021.

b) Informó a la parte vendedora sobre la minuta en notaría recién el 23 de febrero de 2021, fuera del plazo original de 7 días.

c) Concurrió a firmar la compraventa el 24 de febrero de 2021, nuevamente fuera del plazo estipulado.

Dichos hechos demuestran que ambas partes actuaron bajo la lógica de una prórroga tácita, lo que invalida la argumentación del recurrente.



Agrega que, la cláusula décima del contrato de promesa de compraventa establecía que el contrato debía firmarse en 90 días hábiles desde su suscripción, con posibilidad de prórroga de común acuerdo.

Se consideraron, señala, como condiciones suspensivas la validez de los títulos de dominio y la inexistencia de gravámenes sobre los bienes prometidos en venta. Refiere que la resolución judicial estableció que las condiciones suspensivas no fueron cumplidas dentro del plazo original, lo que justifica la prórroga tácita.

Se concluyó, precisa, que el plazo tácito debía ser el plazo indispensable para que las partes concurrieran a firmar. Se estableció en 60 días, en concordancia con los tiempos que usualmente manejan las notarías para el otorgamiento de este tipo de contratos. Añade que no se probó que el plazo de 7 días estipulado en el contrato se mantuviera inalterable tras la prórroga tácita. A mayor abundamiento, en un correo electrónico del 15 de marzo de 2021, el recurrente reconoce que una de las vendedoras debía viajar para firmar el contrato. Además, acepta la posibilidad de modificar la minuta, lo que evidencia que continuaba negociando el perfeccionamiento del contrato, incluso después de vencidos los plazos formales.

6) Que, en definitiva, el juez árbitro recurrido rechaza las acusaciones del recurrente y sostiene que la interpretación realizada en la sentencia fue ajustada a derecho. La aplicación del artículo 1494 del Código Civil fue correcta, no existiendo abuso ni falta grave. El plazo tácito fue razonablemente determinado en 60 días, considerando los antecedentes del caso y la conducta de las partes.

7) Que una de las vías por medio de la cual la Excelentísima Corte Suprema y las Cortes de Apelaciones ejercen sus facultades disciplinarias sobre los demás tribunales que están sometidos a su poder correccional disciplinario es el Recurso de Queja. Y en virtud de este recurso disciplinario, se le permite a estas cortes controlar y castigar las faltas o abusos graves cometidos por los jueces en sus resoluciones judiciales. Así, el máximo tribunal del país y, asimismo, las Cortes de Apelaciones resolviendo el recurso de queja interpuesto, están facultadas para anular una sentencia judicial que contiene la falta o abuso grave, dictar otra en reemplazo y además, en ese caso, castigar con la medida legal al juez responsable.

8) Que si bien es procedente el recurso de queja en contra de una sentencia definitiva dictada por un juez árbitro, lo es bajo condiciones muy específicas y con un alcance limitado. Su finalidad no es constituir una tercera instancia para revisar el fondo del asunto, sino corregir faltas o abusos graves cometidos por el juez en la dictación de la sentencia.

9) Que de acuerdo con el artículo 545 del Código Orgánico de Tribunales, este recurso tiene por exclusiva finalidad corregir las faltas o abusos graves cometidos en la dictación de resoluciones de carácter jurisdiccional. Procede contra sentencias definitivas o interlocutorias que pongan fin al juicio o hagan imposible su continuación, siempre que no exista otro recurso ordinario o extraordinario. El mismo artículo precisa, además, tratándose de árbitros arbitradores: "Se exceptúan las sentencias definitivas de primera o única instancia dictadas por árbitros arbitradores, en cuyo caso procederá el recurso de queja, además del recurso de casación en la forma".

10) Que la jurisprudencia de las Cortes y de la Excelentísima Corte



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

Código: SXTUBKDEDXQ

Suprema, en particular, ha sido consistente en delinear el alcance de este recurso en materia arbitral. Y en esta tarea, ha destacado su carácter disciplinario, no jurisdiccional: el recurso de queja no es una instancia de apelación encubierta, no significa la apertura de una nueva 'instancia' que permita al tribunal superior revisar el mérito de la resolución impugnada.

De acuerdo con lo que se ha resuelto sistemáticamente, su propósito es disciplinario, vale decir, sancionar una conducta reprochable del juez. Y la invalidación de la sentencia es una consecuencia de la constatación de una falta grave, pero no el objetivo principal.

11) Que, de otro lado, la jurisprudencia también ha subrayado que la mera discrepancia con la interpretación del árbitro, su valoración de la prueba o la equidad aplicada no constituye una falta o abuso grave. Se exige que el vicio sea "manifiesto y grave", es decir, un error ostensible, que muestre un proceder caprichoso o un apartamiento evidente de la justicia y la razón. Por ello, el recurso de queja no puede prosperar si las conclusiones del juez árbitro, aunque discutibles para el recurrente, han sido suficientemente justificadas y plausibles, no advirtiéndose un simple capricho.

12) Que a la luz de lo precedentemente razonado, y considerando que el éxito del presente recurso no dependerá de determinar si el árbitro se equivocó o no en su juicio de fondo, sino de entender que concurre en la especie un actuar, al dictar la sentencia, que haya constituido una falta o un abuso de tal gravedad que merece una enmienda por la vía disciplinaria.

13) Que el mérito de la sentencia recurrida y lo informado por el juez árbitro, recogido en esta resolución en el motivo quinto, descartan que los requisitos y exigencias de un recurso de queja concurren en el presente caso, no advirtiéndose bajo ningún respecto una falta o abuso manifiesta o grave en la sentencia, por más que el quejoso esté disconforme con ella. Resulta innecesario reproducir nuevamente cada una de las circunstancias que descartan que en la dictación de la sentencia se haya incurrido en una falta que reúna las exigencias de la ley.

14) Que, en consecuencia, de la revisión del fallo en cuestión y normativa aplicable, es dable concluir que no se ha incurrido en una falta o abuso grave y manifiesta, por parte del juez recurrido al dictar la sentencia, en los términos que fue esgrimida por el quejoso.

No concurren, por cierto, ninguna de las tres hipótesis que la jurisprudencia ha recogido a este respecto: a) la contravención formal de ley, que se genera cuando el tribunal recurrido, no obstante el texto claro y expreso de la ley, se aparta de ella en la dictación de una resolución judicial; b) la interpretación errada de la ley, que se produce cuando el tribunal al aplicar la norma jurídica se aleja abiertamente de las reglas de interpretación establecidas en nuestro ordenamiento positivo, y c) la falsa apreciación de los antecedentes, que se actualiza cuando se dicta una resolución judicial que contiene conclusiones fácticas ostensiblemente arbitrarias, subjetivas, no racionales.

15) Que, además, no puede perderse de vista que el recurso de queja no tiene por finalidad enmendar una resolución judicial frente a la mera discordancia interpretativa de la norma, sino que de una clara contravención formal de la misma o error manifiesto en la interpretación jurídica, de otro modo se trataría simplemente de una tercera instancia, situación que se



corrigió legislativamente con la modificación introducida en el año 1995 por la Ley N° 19.374.

16) Que todo lo antes expuesto y analizado obligan a esta Corte a rechazar el recurso de queja planteado en este juicio, en coherencia con lo especialísimo y extraordinario de este arbitrio.

Por estas consideraciones y de acuerdo, además, a lo dispuesto en los artículos 545, 548 y 549 del Código Orgánico de Tribunales, **SE RECHAZA**, sin costas, el recurso de queja interpuesto por el abogado Alberto Herrera Espinoza, en representación Inmobiliaria Carranza SpA, en juicio arbitral al inicio individualizado, seguido ante el juez árbitro Juan Cardemil Oportus, en contra de la sentencia definitiva dictada el 27 de noviembre de 2024.

Se previene que el ministro Carlos Carrillo González fue del parecer de condenar en costas al quejoso.

Regístrese, comuníquese y archívese, en su oportunidad.

Redacción del abogado integrante Diego Palomo Vélez.

Rol N°2266-2024/ Civil-Queja.



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

Código: SXTUBKDEDXQ

Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de Talca integrada por Ministro Presidente Moises Olivero Muñoz C., Ministro Carlos Carrillo G. y Abogado Integrante Diego Ivan Palomo V. Talca, veinticuatro de noviembre de dos mil veinticinco.

En Talca, a veinticuatro de noviembre 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: SXTUBKDEDXQ