

Santiago, veintinueve de diciembre de dos mil veintitrés

**VISTOS:**

En este juicio ordinario de menor cuantía sobre nulidad de contrato, seguido ante el Décimo Cuarto Juzgado Civil de Santiago bajo el Rol C-33.114-2019, caratulado “Ortiz con Inmobiliaria los Silos III S.A”, por sentencia de fecha dieciséis de noviembre de dos mil veinte, el tribunal de primer grado acogió la excepción de incompetencia absoluta del tribunal.

Apelada esta decisión, la Corte de Apelaciones de Santiago, con fecha diecinueve de julio de dos mil veintidós, la confirmó.

Contra este último pronunciamiento, la parte demandante dedujo recurso de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

**PRIMERO:** Que, en su reproche de nulidad sustancial, el recurrente sostiene que el fallo cuestionado infringe los artículos 230 y 232 del Código Orgánico de Tribunales en relación con el artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcción, artículos 2 letra E, 3 Letra E, 4 y 16 letra G de la Ley del Consumidor N° 19.496.

Expresa que la sentencia recurrida ha contravenido cada uno de los artículos mencionados, al decidir que existe autonomía de la voluntad y considerar la presente causa como un tema civil, sin aplicar la ley de consumidor, en circunstancias que dichas normas mandan que quedan sujetos a las disposiciones de la Ley del Consumidor los contratos de venta de viviendas realizadas por empresas constructoras, inmobiliarias y por los Servicios de Vivienda y Urbanización, razón por la cual, estima, se debió aplicar el artículo 16 letra G Ley del Consumidor.

En seguida, en relación a la infracción del artículo 232 del Código Orgánico de Tribunales, expresa que, según este precepto, el nombramiento de árbitro deberá hacerse con el consentimiento unánime de todas las partes interesadas en el litigio sometido a su decisión, sin embargo, denuncia, este consentimiento es inexistente en este caso, toda vez que se encuentra dentro de un contrato de adhesión y que además no fue firmado con la solemnidad requerida por la ley.

En lo que respecta al artículo 230 del Código Orgánico de Tribunales, sostiene que fue quebrantado, atendido que las materias de Ley del Consumidor



son materias de policía local y sólo una decisión del consumidor determina si va a policía local o a un tribunal civil.

En torno al artículo 138 Bis de la Ley General de Urbanismo y Construcción, refiere que no es lo mismo “ante notario” que firmado o una autorización de firmas, como sería en el caso de autos, donde las partes no firmaron ante notario. Sostiene que la historia de la ley es clara en dicho sentido, ya que se discutió entre documento privado y escritura pública, llegando al concepto de autorizados ante notario como solución mixta.

En relación a la infracción del artículo 2 letra E de la Ley del Consumidor, previa a la reforma de 2021, refiere que, atendido que en autos a quien se demanda es a una empresa inmobiliaria propietaria primer vendedor, se encuentra dentro del ámbito de aplicación de la referida Ley. En seguida menciona que se han infringido también, los artículos 3 letra E, 4 letra G y 16 letra G de la Ley del Consumidor previa a la reforma de 2021.

Sostiene que, de aplicarse correctamente la ley, se habría tenido que llegar necesariamente a la conclusión de que el tribunal ordinario civil es el competente para conocer la acción deducida de autos.

Concluye solicitando la nulidad del fallo recurrido, dictando la correspondiente sentencia de reemplazo que desestime la excepción de incompetencia, con costas.

**SEGUNDO:** Que, para un adecuado entendimiento y resolución del asunto planteado en el recurso, resulta necesario tener presente los siguientes antecedentes:

1.- En autos, Víctor David Ortiz Pino, interpuso demanda de nulidad de contrato de promesa de compraventa, por falta de solemnidad y por cláusula abusiva compromisoria, en contra de Inmobiliaria Los Silos III S.A., y pide declarar en definitiva la nulidad del contrato y de sus cláusulas, disponiendo la nulidad integral de todo el contrato, volviendo las partes al estado anterior, generándose las prestaciones mutuas, obligando a la inmobiliaria a devolver todos los dineros recibidos con ocasión del contrato de promesa de compraventa en cuestión. En subsidio, demanda de resolución de contrato por incumplimiento, nulidad de cláusula arbitral por abusiva e indemnización de perjuicios.

2.- La demandada se defendió oponiendo la excepción dilatoria de incompetencia absoluta, fundado en que en el contrato de promesa de compraventa -título que sirve de fundamento a la demanda de nulidad y



resolución del contrato- se estipuló una cláusula compromisoria, de manera que, conforme al principio de autonomía de la voluntad, las partes deciden sustraer el conocimiento del asunto litigioso de la jurisdicción ordinaria y la someten a jurisdicción arbitral.

3.- La parte demandante evacuó el traslado conferido, señalando que, como se alega la nulidad de la cláusula compromisoria, el tribunal igualmente debe pronunciarse respecto de la acción de nulidad deducida, no existiendo para él prorroga de competencia.

4.- El juez de primera instancia, acogió la excepción de incompetencia. Habiéndose recurrido de apelación por la parte demandante, fue confirmada por el tribunal de segunda instancia.

**TERCERO:** Que, en el fallo cuestionado, los sentenciadores dejaron asentados como hechos de la causa que en el Contrato de Promesa de Compraventa de fecha 10 de septiembre del 2016, firmado en la Notaría René Benavente Cash, la cláusula decimo catorce, párrafo primero establece: “Las partes promitentes acuerdan en este acto someter cualquier duda o dificultad que se suscite con motivo de la interpretación, cumplimiento o incumplimiento, resolución o validez de este contrato o del contrato prometido, o que se relacione directa o indirectamente con ellos a la decisión de un árbitro mixto, esto es, de derecho en cuanto al fondo y arbitrador en cuanto al procedimiento, en contra cuyas resoluciones no procederá recurso alguno, incluso el de casación y el de queja ante la Corte Suprema”.

**CUARTO:** Que, sobre la base de tal presupuesto fáctico, el fallo de primer grado –confirmado por el de segunda instancia– decidió acoger la excepción dilatoria de incompetencia.

Al efecto, reflexiona el a quo, que el objeto de la pretensión del demandante plasmado en su demanda, es en lo principal, la nulidad del contrato y, en subsidio, su resolución por incumplimiento, hipótesis que estarían dentro del ámbito de aplicación de dicha cláusula. En virtud de lo anterior, considera que las partes deciden someter el conocimiento del asunto a la jurisdicción arbitral vía cláusula compromisoria.

Enseguida, razona que el objeto de la presente litis no se encuentra dentro de las materias de arbitraje prohibido establecidas en los artículos 229 y 230 del Código Orgánico de Tribunales y, en consecuencia, concluye, que las partes en su autonomía de voluntad sustraen el conocimiento del presente litigio de los



tribunales ordinarios para ser conocidos por los tribunales arbitrales, transformando al tribunal que se encontraba conociendo del asunto, en incompetente.

**QUINTO:** Que, como ha quedado de manifiesto de la reseña de los planteamientos que sustentan el libelo anulatorio, el reproche que formula el recurrente, dice exclusiva relación con la equivocada aplicación de los artículos 230 y 232 del Código Orgánico de Tribunales en relación con el artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcción; y, artículos 2 letra E, 3 Letra E, 4 y 16 letra G de la Ley del Consumidor N° 19.496.

Sucede, sin embargo, que para acceder a dicha aspiración invalidatoria, sería necesario analizar las normas sustantivas que se ocupan de establecer las reglas de competencia absoluta, que determinan qué clase, jerarquía o categoría de tribunales es la que debe intervenir en el conocimiento del asunto y los factores que la determinan son la cuantía, materia y fuero, teniendo especialmente presente que la materia corresponde a la naturaleza de asunto sometido al conocimiento del tribunal.

Dentro de esas disposiciones se encuentra la contenida en el artículo 108 del Código Orgánico de Tribunales, que justamente define la competencia y que el impugnante no estimó quebrantada. Además y considerando el carácter que la recurrente asigna a la excepción cuyo acogimiento repudia -formulando su crítica por intermedio de un recurso de nulidad sustantiva y no formal- necesariamente debió haber dado por infringido el artículo 303 N° 1 del Código de Procedimiento Civil, que contiene la excepción que fue admitida por los jueces del fondo, norma que tampoco adujo transgredida. Esta Corte de Casación ha fallado sobre la materia, sosteniendo que tienen el carácter de decisoria litis para el asunto que se analiza, lo preceptos antes mencionados (v. gr. Sentencias de 16 de mayo de 2022, rol N°21.253-2020 y 18 de mayo de 2021, rol N° 29.902-2019).

**SEXTO:** Que, en estas condiciones, aun cuando esta Corte pudiese no compartir la interpretación y aplicación que los jueces han dado a las disposiciones que la recurrente arguye infraccionadas, la falta de cuestionamiento sobre lo concluido en relación a la precisa normativa que resulta aplicable para prestar acogida a la excepción formulada en autos, resta toda relevancia a las particulares inobservancias que sí acusa dicha parte.



En otros términos, al no venir acusado en el libelo de casación el quebrantamiento de la preceptiva sustantiva básica que ya ha sido precisada y que define la controversia, el recurso pierde significado y utilidad, porque esta Corte de Casación quedaría inhibida para entrar a analizar lo que sobre tales cuestiones viene decidido, debiendo reafirmarse, como ya se enunció, que la particularidad que singulariza su objetivo directo, es que el recurso de casación en el fondo ataca la invalidación de determinadas sentencias que hayan sido pronunciadas con infracción de ley, siempre que ésta haya tenido influencia sustancial en su parte resolutive o decisoria.

Semejante connotación esencial de este medio de impugnación se encuentra claramente establecida en el artículo 767 del Código de Procedimiento Civil, que lo instituye dentro de nuestro ordenamiento positivo y se traduce en que no cualquier transgresión de ley resulta idónea para provocar la nulidad de la sentencia impugnada -pues la nulidad no se configura en el mero interés de la ley- sino sólo la que haya tenido incidencia determinante en lo resuelto por aquélla, esto es, la que recaiga sobre alguna ley que en el caso concreto ostente la condición de ser decisoria litis. Y, en tal sentido, esta Corte ha dicho que las normas infringidas en el fallo para que pueda prosperar un recurso de casación en el fondo, han de ser tanto las que el fallador invocó en su sentencia para resolver la cuestión controvertida, como aquellas normas decisoria litis que dejó de aplicar, puesto que en caso contrario esta Corte no podría dictar sentencia de reemplazo, dado el hecho que se trata de un recurso de derecho estricto. Así, entre otros fallos: 10 de marzo de 2022, rol N° 104.445-2020; 25 de febrero de 2022, rol N° 45.421-2021; y 9 de febrero de 2022, rol N° 49620-2021.

Por ende, como en la especie la recurrente no estimó transgredidos los preceptos legales que fueron enunciados en el basamento que antecede, tampoco sería posible definir si los jueces han quebrantado las disposiciones sustantivas aplicables al instituto del que se ocupa la sentencia censurada.

**SÉPTIMO** Que, consiguientemente, el modo en que fue interpuesta la casación impide prestarle acogida.

Por estas consideraciones y de conformidad además con lo dispuesto en los artículos 772 y 782 del Código de Procedimiento Civil, se rechaza el recurso de casación en el fondo interpuesto por el abogado Juan Cristóbal Sepúlveda Cofré, en representación del demandante, contra de la sentencia de diecinueve de julio de dos mil veintidós, dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago.



Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo del Abogado Integrante Sr. Raúl Patricio Fuentes M.

Rol N° 59.927 -2022

Pronunciado por la Primera Sala de esta Corte Suprema integrada por los Ministros señor Arturo Prado Puga, señor Mauricio Silva Cancino, señora María Soledad Melo Labra y los Abogados integrantes señor Gonzalo Ruz L. y señor Patricio Fuentes M. No firman, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, el Ministro Sr. Prado y el Abogado Integrante Sr. Fuentes M., por estar con permiso y ausente respectivamente.



HXXXXKPNFYT

En Santiago, a veintinueve de diciembre de dos mil veintitrés, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

