

C.A. de Santiago

Santiago, veintinueve de octubre de dos mil veinticinco.

Vistos y teniendo presente:

1°. Que, compareció don Pedro Pablo Mujica Galarce, abogado, en representación convencional de la sociedad Inmobiliaria Puerto Nuevo Antofagasta S.A., quien interpone recurso de queja en contra del Juez Árbitro Germán Subercaseaux Sousa, por haber dictado, con fecha 3 de abril de 2025, un laudo arbitral en los autos Rol CAM Santiago N°5063-2022, caratulados “Ezequiel Matías Fagetti con Inmobiliaria Puerto Nuevo Antofagasta S.A.”, por la que acogió, parcialmente, la demanda deducida en su contra. La parte recurrente, califica dicha actuación como ilegal y arbitraria, por cuanto impuso a su representada la obligación de celebrar determinados contratos de compraventa y de pagar una multa moratoria, estimando que ello vulnera normas fundamentales de nuestro ordenamiento jurídico, en particular disposiciones del Código Orgánico de Tribunales y del Código Civil, así como el debido proceso legal que le asiste.

En su exposición de antecedentes, la recurrente señala que la controversia arbitral giró en torno a la existencia o no de contratos de promesa de compraventa respecto de diversos inmuebles del denominado “Edificio Maipú” y estacionamientos del “Edificio Singular”, ambos en Antofagasta. El demandante, don Ezequiel Matías Fagetti, sostuvo que existían tres contratos de promesa suscritos en febrero de 2019, mientras que la Inmobiliaria negó la existencia de dichos convenios, alegando que nunca fueron firmados ni perfeccionados conforme a las solemnidades legales, y que sólo se concretaron algunas compraventas, quedando otras pendientes.

Fundamenta su recurso en que el Juez Árbitro incurrió en faltas y abusos graves consistentes, en primer lugar, en la contravención formal de la ley, al haberse arrogado competencia sin existir cláusula compromisoria válida ni vigente, infringiendo los artículos 231 y 232 del Código Orgánico de Tribunales. Añade que el laudo se dictó fuera del plazo legal del arbitraje, infringiendo el artículo 235 del mismo cuerpo normativo, y que se desconocieron las reglas sobre perfeccionamiento de contratos solemnes previstas en el artículo 1554 del Código Civil.



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

Código: WXXKBHMCND

En segundo término, denuncia la errada interpretación de la ley, pues el Juez Árbitro habría confundido las normas relativas a la eficacia de los contratos solemnes con aquellas que regulan la prueba de las obligaciones, concluyendo que la promesa de compraventa podía acreditarse aun sin constar por escrito ni estar firmada por las partes, contraviniendo el texto expreso de la ley y la jurisprudencia de los tribunales superiores.

En tercer lugar, sostiene que existió una falsa apreciación de los hechos, por cuanto el laudo dio por acreditado que las partes habían consentido en todos los elementos esenciales de los supuestos contratos de promesa, cuando de los antecedentes consta que persistían discrepancias sustanciales en torno al precio y a la individualización de los bienes, lo que impedía considerar configurado un contrato eficaz.

Según lo expuesto en el recurso, dichas actuaciones vulneran garantías constitucionales del debido proceso y del derecho de propiedad de la recurrente, en tanto se le impuso el cumplimiento de obligaciones sin que existiera base contractual válida ni respeto de las normas que rigen la competencia de los tribunales y la eficacia de los actos jurídicos.

Por estas razones, solicita que se acoja el presente recurso y, en su mérito, se invalide, modifique o enmiende el laudo arbitral de 03 de abril de 2025, dictado por el Juez Árbitro Germán Subercaseaux Sousa, y en su lugar se resuelva el rechazo de la demanda interpuesta por don Ezequiel Matías Fagetti en contra de Inmobiliaria Puerto Nuevo Antofagasta S.A., disponiendo además la aplicación de medidas disciplinarias al juez recurrido conforme al artículo 545 del Código Orgánico de Tribunales.

2°. Que, evacuando el informe solicitado por esta Corte, el juez árbitro recurrido Germán Subercaseaux Sousa expuso, en primer término, que la sentencia definitiva de 3 de abril de 2025 dictada en el arbitraje Rol CAM N°5063-2022 fue el resultado de un análisis detallado de los antecedentes de hecho y de derecho aportados al proceso, de los argumentos de ambas partes y de la prueba rendida, descartando que en su dictación se haya incurrido en falta o abuso grave alguno.



Señaló que el recurso de queja es de naturaleza disciplinaria y excepcional, no constituyendo un medio de impugnación para revisar el fondo de la decisión jurisdiccional, por lo que su interposición por la parte vencida responde únicamente a la disconformidad con el resultado del litigio y no a la concurrencia de los supuestos que habilitan su procedencia.

Agregó, que la controversia principal del arbitraje versó sobre el cumplimiento de supuestos contratos de promesa de compraventa relativos a doce departamentos del Edificio Maipú de Antofagasta, de los cuales se perfeccionaron ocho compraventas, quedando pendientes cuatro, lo que motivó la acción del demandante.

Indicó que, conforme a la prueba rendida —entre la cual se cuentan escrituras públicas, matrices de compraventa, actas de entrega de inmuebles, comunicaciones electrónicas y una carta emanada de la Inmobiliaria— se tuvo por establecido que las partes consintieron en promesas de compraventa respecto de las unidades controvertidas, cumpliéndose con la exigencia del artículo 1554 del Código Civil en cuanto a constar por escrito, aun cuando no se verificara la firma de ambas partes en un solo documento.

Respecto de la excepción de incompetencia opuesta por la Inmobiliaria, recordó que ya fue rechazada por resolución interlocutoria de 1 de diciembre de 2022, ejecutoriada y no impugnada oportunamente, en la que se reconoció la validez de la cláusula arbitral contenida en los documentos acompañados y en la correspondencia electrónica, aplicando el principio de kompetenz–kompetenz.

En cuanto a la dictación del laudo fuera de plazo, sostuvo que el término del arbitraje fue prorrogado conforme a las suspensiones registradas en autos, extendiéndose hasta el 3 de abril de 2025 mediante resolución expresa notificada a las partes, la cual tampoco fue objeto de impugnación.

En lo que toca a la imputación de errada interpretación del artículo 1554 del Código Civil y la supuesta confusión con las normas sobre prueba de las obligaciones, el recurrido manifestó que no se produjo tal error, pues las comunicaciones escritas, las declaraciones de las partes en instrumentos públicos y la documentación acompañada



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

Código: WXXKBHMCND

acreditaron que las promesas se celebraron por escrito, en términos concordantes con la doctrina y jurisprudencia de la Corte Suprema.

Finalmente, frente a la denuncia de falsa apreciación de los hechos, señaló que las diferencias advertidas en las promesas —como el error en la sumatoria de precios o la omisión de estacionamientos— fueron consideradas meramente accidentales y no afectaban la debida especificación del contrato prometido ni la concurrencia de los elementos esenciales para su eficacia.

Concluyó el juez árbitro expresando que la sentencia recurrida contiene un razonamiento exhaustivo, ajustado al mérito del proceso y a las normas legales aplicables, y que no se verificó falta o abuso grave que justifique la procedencia del recurso de queja deducido en su contra.

3°. Que, el Recurso de Queja se encuentra contemplado en el Título XVI del Código Orgánico de Tribunales, que trata de “La Jurisdicción Disciplinaria y de la Inspección y Vigilancia de los Servicios Judiciales”, y está reglamentado en su párrafo primero que lleva el epígrafe de “Las Facultades Disciplinarias”.

4°. Que, conforme al artículo 548 del mismo cuerpo legal ya referido, el Recurso de Queja sólo procede en el caso en que la resolución que lo motiva haya incurrido en falta o abuso, esto es, errores u omisiones manifiestas y graves.

5°. Que, en consecuencia, toda decisión que no sea de un comportamiento funcionario así reprochable, tendrá que ser impugnado mediante los recursos procesales ordinarios que pueda franquear la legislación, los que en el presente caso ya fueron renunciados expresamente por las partes desde el inicio del presente procedimiento arbitral.

6°. Que, en el presente caso, el mérito de los antecedentes no permite concluir que el Juez Arbitro mixto recurrido —al decidir como lo hizo— haya realizado algunas de las conductas que la ley reprueba y que sería necesario reprimir y enmendar mediante el ejercicio de las atribuciones disciplinarias de esta Corte, pues evidentemente se enmarcan dentro de la labor interpretativa que de la realidad fáctica como de las evidencias realiza el jurisdiscente, sin que por el sólo hecho de no decidir como una de



las partes aspiraba importe necesariamente incurrir en el vicio que exige este medio de impugnación.

7°. Que, en efecto, el asunto decidido por la sentencia arbitral recurrida dice relación con el incumplimiento de contratos de promesa de compraventa de inmuebles, referidos a cuatro apartamentos nuevos en un edificio ubicado en la ciudad de Antofagasta.

La parte demandante, en calidad de promitente comprador, dedujo una demanda arbitral en contra de Inmobiliaria Puerto Nuevo Antofagasta S.A., empresa del rubro, en calidad de promitente vendedora, fundada en que en el mes de febrero de 2019 las partes habrían celebrado tres contratos de promesa de compraventa, que en conjunto abarcaron 12 departamentos del “Edificio Apart Hotel Maipú” o “Edificio Maipú”, con acceso por Avenida Balmaceda N° 2415 de la comuna de Antofagasta, en los que el actor compareció como promitente comprador y la demandada como promitente vendedora, respecto de los contratos de promesa de compraventa relativos a los departamentos 1105, 1309, 1409 y 905, del Edificio Apart Hotel Maipú; contratos de promesa de compraventa relativos a los departamentos 909, 1505, 1707 y 1405 del Edificio Apart Hotel Maipú; y los referidos a los departamentos 1009, 1209, 1205 y 1005, del Edificio Apart Hotel Maipú. Parte del precio por estos inmuebles se pagó al contado y el saldo se pagaría con cargo a mutuos hipotecarios otorgados por bancos que habían aprobado los títulos de los inmuebles y redactado los contratos de compraventa definitivos, enviando los borradores a la notaría respectiva.

Del proceso arbitral se infiere que se firmaron las 12 escrituras de compraventa de inmuebles o bien sus matrices, según el caso, y que se efectuó su entrega material al demandante, suscribiéndose las actas de entrega respectivas. Sin embargo, en último término se perfeccionaron solamente 8 escrituras de compraventa, quedando 4 escrituras sin perfeccionarse ni cerrarse.

Esas cuatro escrituras de compraventa que no se perfeccionaron corresponden a los departamentos 1205, 1209, 1405 y 1707 del Edificio Maipú (además de dos estacionamientos, los cuales no estaban incluidos en las promesas, razón por la cual la sentencia recurrida no se pronunció sobre éstos).



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

Código: WXXKBHMCND

8°. Que, estas cuatro escrituras no se perfeccionaron en ese momento porque la Inmobiliaria no habría pagado a sus propios bancos financistas las cuotas de alzamiento de los inmuebles en cuestión, lo que provocó que los bancos de la Inmobiliaria que debían concurrir a alzar las hipotecas y prohibiciones que pesaban sobre estas propiedades no lo hicieran, por lo que los bancos no suscribieron estas cuatro escrituras de compraventa, cuyas matrices finalmente quedaron sin efecto y no se perfeccionaron. Luego, no fue posible celebrar las cuatro compraventas porque el futuro comprador, no contó con la capacidad de acceso a crédito necesaria, al haber contraído financiamientos bancarios para la compra de los ocho departamentos que sí adquirió de la Inmobiliaria. Más adelante, en 2021, habría obtenido un financiamiento a través del Banco Itaú Corpbanca, pero diferencias económicas con la Inmobiliaria determinaron que en definitiva esta última tampoco quisiera las matrices de escritura. Todo lo anterior, sus antecedentes y relato, se encuentra razonado y explicado en la sentencia recurrida. En este contexto, la principal defensa y alegación de la demandada, fue que los tres contratos de promesa de compraventa nunca habrían sido celebrados pues estos nunca se habrían firmado.

9°. Que, en relación a la excepción de incompetencia absoluta del tribunal arbitral, esta se tramitó como cuestión de previo y especial pronunciamiento suspendiéndose el arbitraje en el intertanto, la que fue rechazada mediante resolución interlocutoria de fecha 1 de diciembre de 20226, ya ejecutoriada. En su momento esa resolución no fue objeto de recursos por parte de la Inmobiliaria.

A mayor abundamiento, el sentenciador consigna que para la decisión del incidente de incompetencia, se tuvo por probado que se perfeccionaron 8 escrituras públicas de compraventa de inmuebles relativas a los departamentos 1309, 905, 1409, 1105, 909, 1505, 1009, 1005 del Edificio Maipú de Antofagasta que la Inmobiliaria vendió a la demandante, y también que se confeccionaron las matrices de escritura pública para las compraventas de los departamentos 1205, 1209, 1405 y 1707 del mismo edificio, documentos firmados y con huella dactilar estampada del actor y también de los representantes o mandatarios de la demandada (quienes posteriormente los reconocieron en sus declaraciones prestadas en autos). Se tuvo



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

Código: WXXKBHMNCND

también por probada, mediante la respectiva documental, que la demandada le hizo entrega de los 12 departamentos del Edificio Maipú al demandante, según aparece de 12 Actas de Entrega Final de Inmuebles acompañadas en autos.

En todas las copias de escrituras y en las copias de las matrices de escrituras de compraventa se lee que “Las partes dan por cumplida cualquier promesa de compraventa celebrada entre ellas relativo a los inmuebles materia del presente contrato, respecto de cuyas obligaciones se otorgan el más amplio, completo y total finiquito”.

Y en los 12 documentos denominados “Acta de Entrega Final de Inmuebles”, se lee que “En este acto, y de conformidad a las solicitudes expresamente formuladas por la compradora, y sin perjuicio de las estipulaciones contenidas en el contrato de promesa o compraventa celebrado entre las partes, cumplo con informarle que las observaciones efectuadas al/los inmueble/es objeto/s del mismo, serán solucionadas en un plazo de días a contar de la fecha de entrega del/los inmueble/s.”(cláusula Segunda); y que “Declaran los comparecientes, que esta Acta de Recepción debidamente firmada por los comparecientes, forma parte integrante, para todos los efectos legales, de la promesa o compraventa suscrita entre ambas, de la cual da cuenta el instrumento respectivo.” El árbitro apreció las mencionadas cláusulas siguiendo el criterio interpretativo del artículo 1562 del Código Civil según se explica en esa resolución interlocutoria.

También consideró la carta de fecha 19 de mayo de 2021, firmada por doña Carla Segura Llanquín, ejecutiva hipotecaria de Inmobiliaria Puerto Nuevo S.A., en que señala a las instituciones bancarias que los apartamentos del Edificio Maipú números 1205, 1209, 1405 y 1707 “se encuentran promesados”, siendo que la signataria de dicho documento reconoció su autoría en su declaración testimonial de autos y señaló que se trataba de una “carta tipo”. El hecho de que sea una “carta tipo” no implica que el contenido de la misma haya sido falso o equivocado señaló el juez árbitro, sino más bien revela que de manera habitual la Inmobiliaria celebra contratos de promesa respecto de los inmuebles que comercializa e informa de ello a los bancos. Asimismo, el contenido de la carta le permitió inferir que en algún soporte, archivo o registro de la



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

Código: WXXKBHMCND

demandada los departamentos 1205, 1209, 1405 y 1707 del Edificio Maipú, debieron figurar, al momento de redactarse de esa carta, como unidades prometadas; ya que no es razonable ni cabía suponer que la autora de la carta, Carla Segura, haya creado esa información.

De otro lado, no fue controvertido por la Inmobiliaria el haber remitido al demandante los documentos con los borradores de los tres contratos de promesa antes mencionados, como archivos adjuntos a un correo electrónico enviado por Carlos Flores a Ezequiel Fagetti el 1 de febrero de 2019. En el mismo correo enviado por la Inmobiliaria se lee que las promesas se adjuntan para que sean firmadas por el Sr. Fagetti y marcadas con huella digital, y que luego de ello se mandaría a retirarlas, siendo que en los tres documentos individualizados como contratos de promesa, se contiene como cláusula décimo quinta, la que consigna que: "...cualquier dificultad o controversia que se produzca entre los contratantes respecto de la aplicación, interpretación, duración, validez o ejecución de este Contrato o cualquier otro motivo será sometida a arbitraje, conforme al Reglamento Procesal de Arbitraje del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago, vigente al momento de solicitarlo. Las Partes confieren poder especial irrevocable a la Cámara de Comercio de Santiago A.G., para que, a petición escrita de cualquiera de ellas, designe a un árbitro arbitrador en cuanto al procedimiento y de derecho en cuanto al fallo, de entre los integrantes del cuerpo arbitral del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago. En contra de las resoluciones del árbitro no procederá recurso alguno. El árbitro queda especialmente facultado para resolver todo asunto relacionado con su competencia y/o jurisdicción."

En este orden, se razonó que la facultad entregada a un árbitro de decidir sobre su propia competencia, dada la independencia de la cláusula arbitral, en el sentido que se consideró un acuerdo independiente, y que el pronunciamiento de la eficacia o ineficacia del contrato que la contiene no entraña una decisión respecto de la nulidad o validez de la cláusula arbitral, ni viceversa.

En consecuencia, a partir de los antecedentes señalados, más el envío de las promesas por correo electrónico de la Inmobiliaria, en que consta la cláusula arbitral Décimo Quinta, acerca de la cual no existieron discrepancias en relación con su



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

Código: WXXKBHMCND

contenido, le permitió dar por establecido que, bajo el estándar y requisitos del artículo 1° del Reglamento Procesal de Arbitraje Nacional del CAM Santiago, que rige al tribunal arbitral y que sólo exige una comunicación escrita, hubo un acuerdo de someter a un árbitro nombrado por la Cámara de Comercio de Santiago las controversias entre las partes relativas a las promesas, lo que se extiende también a su validez, eficacia o al hecho de haberse consentido.

10°. Que, en consecuencia, la discusión principal del litigio se siguió respecto de la circunstancia de haberse o no celebrado los contratos de promesa de compraventa para los apartamentos 1205, 1209, 1405 y 1707 del Edificio Maipú de la comuna de Antofagasta, en términos de poder dar por cumplidos los requisitos del artículo 1554 del Código Civil, particularmente su numeral 1°, que es el que fue objeto de la defensa de la Inmobiliaria, conforme sus escritos del periodo de discusión.

En la tramitación del arbitraje -incluido el incidente de incompetencia-, se recibió abundante prueba, la cual se expuso y ponderó con detalle en la sentencia recurrida, conforme las normas y principios aplicables que allí también se señalan. A partir de esta prueba, es que se concluyó que las partes consintieron celebrar contratos de promesa relativos a los apartamentos 1205, 1209, 1405 y 1707 del Edificio Maipú de la comuna de Antofagasta, bajo el requisito dispuesto por el artículo 1554 del Código Civil en su numeral 1°, esto es, constar por escrito la promesa.

Se aprecia que los motivos del recurso de queja que se denuncian como faltas o abusos graves, fueron analizados y decididos en la sentencia definitiva, de acuerdo al mérito del proceso arbitral, considerando los argumentos y defensas de las partes y, especialmente, la prueba rendida, de manera exhaustiva y detallada.

11°. Que, en efecto, en lo que toca a los capítulos de la queja, en lo que toca a la supuesta contravención de artículos 231, 232 y 235, todos del Código Orgánico de Tribunales, al no existir cláusula compromisoria, carecer de competencia el árbitro y dictarse el laudo encontrándose vencido el plazo del arbitraje, lo cierto es que descartada ya la incompetencia carece de toda fuerza tal alegación, desde que se configuró un acuerdo de arbitraje, generándose la competencia para conocer de la controversia sobre la celebración de los contratos de promesa.



En cuanto al artículo 235 inciso 3° del Código Orgánico de Tribunales, atendidas las suspensiones y prórrogas del plazo del arbitraje, que fueron contabilizadas a lo largo del proceso, siendo comunicadas a las partes, el término del arbitraje se extendió hasta el 3 de abril de 2025, debiendo computarse 628 días más a su fecha inicial de finalización del 15 de julio de 2023, por los 106 días de suspensión por el incidente de previo y especial pronunciamiento, del 17 de agosto de 2022 al 1 de diciembre de dicho año; 28 días del mes de febrero de 2023; 104 días de suspensión durante el llamado a conciliación, del 11 de enero de 2023 al 25 de abril de 2023; 33 días de suspensión de común acuerdo, del 29 de junio de 2023 al 1 de agosto de 2023; y 357 días de suspensión de común acuerdo por diligencias pendientes, del 19 de octubre de 2023 al 10 de octubre de 2024.

Las partes no impugnaron esa resolución, ni efectuaron comentarios u observaciones de ninguna especie, tampoco solicitaron su reposición o aclaración.

Del artículo 223 del Código Orgánico de Tribunales, en relación con el artículo 1554 del Código Civil, hace alusión a la tesis doctrinal que refiere para decidir en el campo de su inviolabilidad valorativa privativa, la que narra en sus motivos décimo cuarto a décimo sexto, donde explica por qué el criterio del tribunal arbitral difiere del de la recurrente, y que al tratadista que matiza su posición, dando cuenta de ello.

Por otro lado, la sentencia deja constancia de los motivos por los que a ese árbitro no le constó si las mencionadas promesas fueron o no efectivamente firmadas por las partes, pero sí le constan estos documentos, las promesas escritas, en las comunicaciones también escritas entre las partes por las que se aceptan; sí le constan las declaraciones de las partes en 8 escrituras públicas y en 4 matrices de escrituras públicas firmadas por ellas para la venta de los mismos departamentos ya singularizados -con firmas y huella dactilar reconocidas en estrados por los representantes legales de la Inmobiliaria- en torno a haber celebrado contratos de promesa; sí le constan también las actas de entrega de esos mismos departamentos en que se declara cumplida cualquier promesa; además de una carta de la Inmobiliaria, reconocida por su autora en declaración testimonial prestada en autos, en que



expresamente se consignó que esos cuatro departamentos se encontraban promesados.

Por consiguiente, estableció legalmente, que hubo promesas aceptadas que constaron por escrito, y el análisis de la prueba indicó que las partes las celebraron y así lo entendieron, con independencia de si ambas concurren a firmar los contratos de promesa. Con esa prueba, bajo las normas regulatorias que cita el fallo, de los artículos 1700, 1704, 1705 del Código Civil, concluyó que las partes, a través de medios escritos, consintieron en promesas para la compraventa de los apartamentos 1205, 1209, 1405 y 1707 del Edificio Maipú de la comuna de Antofagasta.

12°. Que, en cuanto a la segunda falta o abuso grave denunciada, referida a una errada interpretación del artículo 1554 del Código Civil, en relación con sus artículos 1704 y 1705, por confundir las normas sobre el perfeccionamiento de los contratos solemnes con las normas de la prueba de las obligaciones, concluyendo que el contrato de promesa puede no constar por escrito, destinando el fallo los considerandos décimo segundo a décimo noveno de la sentencia definitiva, donde pondera y concluye que al haber enviado la Inmobiliaria al Sr. Fagetti por correo electrónico los textos de las promesas como archivos adjuntos, para firma de este último, señalando que la Inmobiliaria las recogería después de ello para gestionar la firma de sus propios representantes, sumado al hecho de efectuar declaraciones la Inmobiliaria en múltiples instrumentos públicos y privados, cartas firmadas o correos a bancos de la plaza intervinientes, en torno a haberse celebrado las referidas promesas, le llevó a colegir que éstas efectivamente se celebraron y constan por escrito; sin que se esté reemplazando dicha formalidad o solemnidad, sino que probatoriamente la sostienen, en forma concordante.

13°. Que, en relación a la tercera falta o abuso grave, sobre falsa apreciación de los hechos que constituyen el proceso, por estimar que las partes habían consentido en todos los elementos del contrato de promesa de compraventa, es el motivo vigésimo cuarto de la sentencia, se razona sobre ciertos errores, considerados accidentales por ese tribunal, que se advierten en las promesas compraventa. En la sumatoria de los precios de todas las unidades inmobiliarias que figuran en los contratos de promesa



hay una diferencia o divergencia de precio que advirtió el demandante por la cantidad de UF 20,10, sobre un total de UF 35.200, esto no le parece un error o diferencia material al juez, quien explica que es del caso que a veces existen algunas inexactitudes en los instrumentos o contratos que anteceden a los definitivos, que luego se corrigen en estos últimos y así se hizo en la especie, lo que se aprecia en tanto ambas partes suscribieron las matrices de escrituras públicas de compraventas definitivas; esto, además, no se opuso a una debida especificación del contrato prometido en las promesas.

Con respecto a los estacionamientos 1-400 y 1-412, expresó que no se advierte un problema en las promesas respecto del numeral 4° del artículo 1554 del Código Civil por este motivo, simplemente los estacionamientos no fueron parte de las promesas y posteriormente se agregaron en las matrices de las escrituras compraventas, tal como podría haberse vendido o comprado alguna otra cosa en esas escrituras después de celebradas las promesas. Pero ello, estimó, no se opone ni obsta a que los bienes inmuebles que sí fueron objeto de las tres promesas, esto es, los doce departamentos del “Edificio Maipú” de Antofagasta, figuraron correctamente en las compraventas, y a que los contratos que se prometía celebrar sí se encontraban especificados en los contratos de promesa.

14°. Que, por todo lo dicho, no se advierte, entonces, que se haya cometido alguna falta abuso, no siendo el recurso de queja una “instancia” que permita al tribunal superior revisar el mérito de la resolución impugnada sino una forma de ejercicio de la función disciplinaria frente a “graves” faltas o abusos cometidos en determinadas resoluciones, y

15°. Que, lo anterior, no supone necesariamente compartir la apreciación de los hechos y aplicación del derecho efectuada por el magistrado reclamado, actividad valorativa íntima en la cual es inviolable.

Y, de acuerdo a lo señalado en el artículo 549 del Código Orgánico de Tribunales, se declara:

Que se **RECHAZA** el recurso de queja intentado por Pedro Pablo Mujica Galarce, abogado, actuando en representación convencional de la sociedad Inmobiliaria Puerto



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

Código: WXXKBHMNCND

Nuevo Antofagasta S.A., en contra del Juez Árbitro Germán Subercaseaux Sousa, respecto de su sentencia definitiva arbitral de tres de abril de dos mil veinticinco, dictada en los autos Rol CAM Santiago N°5063-2022, caratulados “Ezequiel Matías Fagetti con Inmobiliaria Puerto Nuevo Antofagasta S.A.”.

Redacción del Ministro Sr. Alejandro Rivera M.

Regístrese, comuníquese y, en su oportunidad, archívese.

No firma la Ministra señora Sandra Araya, no obstante concurrir a la vista de la causa y del acuerdo, por ausencia.

Ingreso Corte Queja Rol N°5628-2025.



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

Código: WXXKBHMCND

Pronunciado por la Octava Sala de la C.A. de Santiago integrada por Ministro Alejandro Rivera M. y Abogado Integrante Jorge Gomez O. Santiago, veintinueve de octubre de dos mil veinticinco.

En Santiago, a veintinueve de octubre 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: WXXKBHMNCND