CIENTO SETENTA y dos 172

Rol N° 7025-2017/NGC

Talca, quince de marzo de dos mil dieciocho.

VISTO:

A fojas 1 y siguientes don **MATÍAS PINOCHET AUBELE**, abogado, Cédula Nacional de identidad N° 16.725.854-9, domiciliado para estos efectos en calle Uno Oriente 1550, Talca, dedujo querella por infracción a la Ley N° 19.496 sobre Protección de los Derechos de los Consumidores en contra de **GRUPO INMOBILIARIO PACAL O CONSTRUCTORA PACAL S.A.**, sociedad del giro de su denominación, representada de conformidad al artículo 50 C de la Ley N° 19.496, por doña **CARLA ORMEÑO LLANOS**, ejecutiva comercial, ambos domiciliados en Avenida San Miguel 3400, Talca.

Argumenta que la querellada incurrió en infracción a la Ley referida, especialmente por el empleo de publicidad engañosa y, en cuanto a los hechos, expone:

"El día domingo 7 de mayo del año en curso, en la contraportada del diario El Centro, de la ciudad de Talca, de la edición del mismo día, vi un aviso publicitario acerca de los departamentos del condominio Cumbres de San Miguel, del grupo inmobiliario PACAL. En dicho aviso se hace la descripción de unos departamentos cuyo precio publicado es de 1400 UF con un número uno entre paréntesis, que hace referencia a lo señalado en la parte inferior derecha de la contraportada del diario que dice: '(1) Valor válido hasta 01/06/2017', precio que me pareció bastante atractivo, por lo que el día martes 9 de mayo concurrí a la sala de ventas del grupo inmobiliario antes mencionado para hacer la reserva de uno de estos departamentos y me indican, de forma contraria a lo publicado en el diario solo dos días atrás, que el precio es de 1800 uf.

Estos hechos, la discrepancia entre la información contenida en la publicación del diario El Centro y la negativa a efectuar la venta a dicho precio, sino que a otro superior, configuran una grave infracción, constitutiva de publicidad engañosa.

La información comercial que publicitaron no era cierta, era solo un engaño para hacer concurrir a los clientes a sus salas de venta.

En un diario de circulación Regional, como lo es el diario El Centro, señalan que el precio de 1.400 UF era hasta un plazo determinado, cambiando la información en los volantes que mantenían en la oficina comercial.

En cuanto al derecho, el querellante alude a la forma en la que estaba redactada la propaganda que la querellada utilizó para la publicación en la contraportada del diario El Centro, el día 7 de mayo de 2017, reproduciéndola en los términos siguientes:

"Condominio CUMBRES DE SAN MIGUEL Talca"
"DEPARTAMENTOS 2-3 DORMITORIOS DESDE UF. 1.400(1)"
"(1) Valor válido hasta 01/06/2017".

Seguidamente invoca lo preceptuado en el número 4° del artículo 1° de la Ley N° 19.496 que define lo que debe entenderse por publicidad, e igualmente, invoca el artículo 28 letra d) del referido cuerpo legal que hace referencia a la infracción consistente en la inducción al error o engaño -a través de mensajes publicitarios- respecto del precio del bien o la tarifa del servicio, su forma de pago y el costo del crédito en su caso, en conformidad a las normas vigentes. También cita las disposiciones de los artículos 30 y 12 de la Ley en comento.

Finalmente, el querellante solicita que el Tribunal acoja la querella infraccional y que declare:
"1.- Que el querellado comunicó al público por medios idóneos, consistentes en publicaciones en el Diario El Centro de Talca, la venta de departamentos del condominio Cumbres de San Miguel por un precio de 1400UF con vigencia hasta primero de junio del año en curso.

TERCER JUZGADO DE POLICIA LOCAL TALCA
La presente es copia fiel de su original
TALCA, 24 ENE. 2019 de de

2.- Que, mi parte fue a comprar un departamento en las condiciones ofrecidas, según la publicidad y la querellada se negó a efectuar la venta por cuanto cambió las condiciones comerciales, especialmente el precio.
3.- Que, por consiguiente, la publicidad efectuada, se informó en forma infundada y falsa, esto es, engañosa.
4.- Que se condena a la parte querellada, como autor de la infracción prevista en el artículo 28 de la Ley N° 19.496, al pago de una multa por 750 UTM prevista en el artículo 24 inciso 2° de la misma ley, atendida la cuantía del daño causado, y la situación económica del infractor, o la que en su defecto VS. le imponga en su lugar fundado en el mérito del proceso;
5.- Que, a consecuencia de la infracción, se ordenen a la querellada a respetar el precio de 1400UF por el departamento ofrecido mediante publicidad en el Diario El Centro de la ciudad de Talca, ordenándose que se venda la unidad a dicho precio.
6.- Que se impone a la querellada, el pago de las costas de esta causa".

En el primer otrosí de presentación de fojas 1 y siguientes el abogado don **MATÍAS PINOCHET** **AUBELE** dedujo demanda civil de indemnización de perjuicios en contra de **GRUPO INMOBILIARIO PACAL O CONSTRUCTORA PACAL S.A.**, sociedad del giro de su denominación, representada de conformidad al artículo 50 C de la Ley N° 19.496, por doña **CARLA ORMEÑO LLANOS**, ejecutiva comercial, ambos domiciliados en Avenida San Miguel 32 Oriente, Talca.

En cuanto a los fundamentos fácticos de la acción civil, la demandante alude a los hechos en que fundó la querella infraccional, dándolos por expresamente reproducidos.

En cuanto al Derecho, la actora invoca los artículos 2314, 2320 inciso 1° y 2329 del Código Civil y el artículo 3 letra e) de la Ley N° 19.496. Al respecto, señala que *"en la especie, no cabe duda de que se cumplen con creces todos los requisitos para hacer efectiva la responsabilidad extra-contractual, desde el momento en que se incurre en una actuación, a lo menos culposa, por parte de la demandada* ***al corar*** (sic) ***operaciones inexistentes, intereses sobre estas, y crear, por medio de operaciones fraudulentas, una deuda que me ha traído enormes perjuicios como se pasará a señalar***".

Seguidamente, el demandante desglosa la avaluación de los perjuicios sufridos según el detalle siguiente:

<u>LUCRO CESANTE:</u> 800 UF en su equivalente en moneda de curso legal al momento del pago efectivo o las cantidades mayores o menores que el Tribunal determine con arreglo al mérito del proceso. A modo de fundamentación de la solicitud de indemnización por LUCRO CESANTE, la demandante cita doctrina referente a definiciones o conceptualizaciones de **DAÑO EMERGENTE** y junto a ello refiere que:

"Al momento que la demandada realiza la publicidad de vender un departamento en la suma de 1400 UF, ofertar **(sic)** *que era válida hasta el mes de junio del año 2017, entró a mi patrimonio la opción de comprar el departamento, por cuanto todo proveedor de bienes o servicios estará obligado a respetar los términos, condiciones y modalidades conforme a las cuales se hubiere ofrecido o convenido con el consumidor la entrega del bien o la prestación del servicio.*

La demandada tenía la obligación de respetar el precio que ofreció mediante la publicación en el Diario El Centro, lo que no realizó.

Actualmente, el mismo departamento, la demandada lo está vendiendo en la suma de 2.200.

TERCER JUZGADO POLICIA LOCAL T.
La presente es copia fiel de su origina
24 ENE. 2019
TALCA, ____ de ____ de ____

CIENTO SETENTA Y CUATRO 174

Así las cosas, si la demandada hubiese cumplido con su obligación legal de respetar el precio que publicitó, al día de hoy, solo considerando el precio que la propia demandada vende el departamento, tendría una ganancia cierta de 800 UF.".

DAÑO MORAL: $10.000.000 (diez millones de pesos) o las cantidades mayores o menores que el Tribunal determine con arreglo al mérito del proceso. Respecto a este tipo de daño, argumenta lo siguiente:

"El daño moral que se me ocasionó y cuyos efectos permanecen hasta la actualidad, dicen relación a que por el incumplimiento de la demandada se vio truncada la posibilidad de comprar un departamento.

Ha sido emocionalmente terrible tener la sensación de engaño y de sentir que las grandes empresas pueden hacer lo que quieran con los consumidores, quienes, por no tener los medios de las empresas, pueden cambiar las condiciones cuando les parezca.

Es por lo anterior que solicito se condene a la contraria al pago de la suma de $10.000.000.- por concepto de daño moral".

En el petitorio de la demanda, el actor solicita que se acoja dicha acción civil y que el Tribunal declare lo siguiente:

"a.- Que el demandado ha infringido las obligaciones que le impone la Ley 19.496, sobre Protección de los Derechos del Consumidor, específicamente, sus artículos 28 y 30 en lo que se refieren a la publicidad engañosa, según se ha pedido que se declare en la parte petitoria de la querella infraccional;

b.- Que dicha infracción legal constituye un hecho ilícito, que impone para su autor la obligación de reparar los perjuicios que hubiere provocado con él y que resulten ser consecuencia del mismo;

c.- Que, en virtud del artículo 12 de la Ley 19.496, la demandada debe respetar el precio de 1400 UF por el departamento, y apercibirlo a venderme en dicho precio el departamento ofrecido;

d.- Que, he sufrido perjuicios que emanan en forma inmediata y directa de la publicidad engañosa y tengo derecho a que sean reparados en la forma prevista por la ley;

e.- Que por consiguiente, se condena a la demandada a indemnizar los perjuicios que me ha ocasionado, los que ascienden a las siguientes sumas:

e.1) 800 UF por concepto de lucro cesante, en su equivalente en moneda de curso legal al momento del pago efectivo, o las cantidades mayores o menores que VS. determine en su defecto, con arreglo al mérito del proceso;

e.2) $10.000.000 por concepto de daño moral, o las cantidades mayores o menores que VS. determine en su defecto, con arreglo al mérito del proceso.

f.- Que las sumas que se ordene pagar a la demandada, deberán ser reajustas (sic) en la proporción en que varíe el Índice de Precios al Consumidor, determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, o por el organismo que lo suceda o reemplace, entre la fecha de notificación de esta demanda y la de su pago efectivo, con más intereses corrientes para operaciones de crédito de dinero reajustables, devengados en igual período, o con los reajustes y con los intereses que VS. determine en su lugar.

TERCER JUZGADO DE POLICIA LOCAL
Lo presente es copia fiel de su original
24 ENE 2019
TALCA, ____ de ____ de ____

g- Que se condena a la demandada al pago de las costas de la causa".

A fojas 10 el Tribunal tuvo por interpuesta la querella infraccional y la demanda civil deducidas en autos y citó a las partes a comparendo de contestación, conciliación y prueba, fijando día y hora para su realización.

A fojas 15 y siguiente, la abogada doña ELIZABETH SILVA ESPINA –en virtud de mandato judicial cuya copia acompañó a los autos- asumió el patrocinio de la causa en representación de CONSTRUCTORA PACAL S.A. y delegó poder a las abogadas doña JOSEFINA ESCOBAR MARTÍNEZ y doña JAVIERA MORENO ANDRADE.

A fojas 55 y siguientes la abogada doña JAVIERA MORENO ANDRADE, por su representada GRUPO INMOBILIARIO PACAL O CONSTRUCTORA PACAL S.A. –querellada y demandada de autos- opuso excepción de falta de legitimación activa del querellante y demandante.

A fojas 69 y siguiente el querellante y demandante don MATÍAS PINOCHET AUBELE, evacuó el traslado conferido por el Tribunal respecto del incidente.

A fojas 78 y siguientes el Tribunal, resolviendo el incidente promovido por la parte querellada y demandada, lo rechazó sin costas.

A fojas 134 y siguientes se realizó la audiencia de contestación, conciliación y prueba, con la comparecencia del querellante infraccional y demandante civil don **MATÍAS PINOCHET AUBELE**, y con la comparecencia de la querellada infraccional y demandada civil **"CONSTRUCTORA PACAL S.A."**, representada por su abogada doña **JAVIERA MORENO ANDRADE**.

El querellante y demandante civil, abogado Sr. PINOCHET AUBELE, ratificó las acciones incoadas en autos en todos los términos en que fueron planteadas, solicitando que se acojan, con costas. A su turno, la abogada Sra. MORENO ANDRADE, mediante minuta rolante a fs. 102 y siguientes, contestó las acciones deducidas en contra de su representada CONSTRUCTORA PACAL S.A., **solicitando su rechazo, con costas**.

En la referida minuta la letrada expone lo siguiente:

<u>Respondiendo la acción infraccional</u>:

La abogada efectúa una reseña de los hechos mencionados en el libelo de querella y demanda, negando lo expuesto por el actor en su relato fáctico. Primeramente señala que el querellante no concurrió presencialmente a consultar por los departamentos en la fecha que él indica, sino que concurrió varios días antes de que saliera la publicación a la que alude en su relato. Explica que en ese momento *"se le expuso la forma que por mandato legal, mi representada debe realizar la venta de las unidades e incluso manifestándole que en el listado de las unidades de 1.400 UF superaba los 70 interesados y sin perjuicio de ello, podría optar a incluirse en el listado para optar a una unidad de 1.800 UF, a lo que accedió, siendo incluido en la misma, tal como da cuenta la planilla que mantienen las ejecutivas de venta de Pacal y que será acompañada en la oportunidad procesal correspondiente"*

Agrega que *"Posteriormente, y habiéndose incluido con anterioridad en la lista de las unidades 1800 UF de manera sorpresiva, mediante correo electrónico realizó una consulta, con fecha 11 de mayo del presente, la que fue respondida ese mismo día por Pacal, informándosele de la situación –a ese momento- de las unidades que correspondían al precio de 1400 UF y los requisitos para su venta, lo que pone de relieve la buena fe y diligencia de mi representada"*

En cuanto al sentido y alcance de la pieza publicitaria, señala que *"en ella se indica de manera clara y precisa, sin espacio para mensajes confusos, que el precio de los departamentos del*

TERCER JUZGADO DE POLICIA LOCAL TALCA
La presente es copia fiel de su original
24 ENE 2019
TALCA, ____ de ____ de ____

condominio 'Cumbres de San Miguel' es de 1400 UF lo que significa que el proyecto tiene unidades de ese precio, pero también tiene unidades más caras. Esta forma de informar sobre los precios en el sector inmobiliario es una común y de uso diario, por lo que no aparece plausible que ella lleve a ninguna confusión o error".

Agrega que *"el denunciante ha decidido ignorar la indicación clara y precisa que existe en la esquina izquierda superior de la imagen, en que se destaca la necesidad de adquirir los departamentos en el marco del Decreto N°19/2016 de 14 de julio de 2016 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que reglamenta Programa de Integración Social y Territorial ('DS N°19')"*. En el mismo sentido explica que dicha norma *"establece un procedimiento especial para la realización de proyectos inmobiliarios destinados a satisfacer las necesidades habitacionales de familias vulnerables y de sectores medios. Este antecedente, obviado por el denunciante, representa un dato de vital relevancia a efectos de comprender adecuadamente el litigio acá discutido"*.

Prosiguiendo con los descargos respecto de la acción infraccional, la letrada Sra. MORENO ANDRADE sostiene que *"La pieza publicitaria tiene fines informativos y no de promoción u oferta, y en todo caso, el denunciante no pudo ni podría adquirir el departamento de 1.400 UF al no cumplir con los requisitos de DS 19"*. Asimismo afirma que la *"denuncia"* carece de todo fundamento por cuanto no existiría infracción alguna al ordenamiento nacional vigente, ya sea a las normas señaladas por el actor ni a ninguna otra norma contenida en la Ley Sobre Protección a los Derechos de los Consumidores.

Por otro lado refiere que la L.P.C. no es aplicable a los hechos discutidos, en este orden de consideraciones señala:

"Como es conocido por SS., la LPC contiene, en su artículo 2 bis, una norma que delimita el ámbito de aplicación de la misma. En lo concreto, y según dicta el artículo citado, esta no recibe aplicación en las actividades sujetas a una regulación especial, salvo en lo que estas no prevean.

Dicho esto, cabe señalar que en los hechos, la actividad desarrollada por mi representada – construcción y venta de las unidades- respecto del Proyecto Condominio Cumbres San Miguel está sujeta a una normativa especial, cuya regulación es exhaustiva y comprende la materia acá denunciada.

Esta normativa es la establecida en el DS N° 19, todo ello conforme a lo establecido en la Resolución Exenta N° 007171 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de 9 de Noviembre de 2016, en la cual mi representada logró la aprobación del proyecto "Cumbres de San Miguel" como un programa a desarrollarse en el marco del Programa de Integración Social y Territorial.

Seguidamente, y de conformidad con lo dispuesto en el DS N° 19, mi representada, mediante Resolución Exenta 366 del Servicio de Vivienda y Urbanismo de la Región del Maule, de fecha 3 de febrero de 2017, obtuvo aprobación del convenio para el desarrollo del condominio "Cumbres de San Miguel".

Las circunstancia de estar tanto la construcción como posterior venta de unidades afecta a una regulación especial, que excluye la aplicación de la Ley, queda de manifiesto al revisar el convenio suscrito entre mi representada y el SERVIU Región del Maule, que en su cláusula segunda, establece como objeto del convenio la venta del 100% de las viviendas que forman parte del condominio a familias vulnerables o de sectores medios, haciendo expresa mención a que el proyecto se desarrolla en el marco del DS N°19.

Cabe destacar que el DS N° 19, en su artículo 17, establece condiciones para el llamado y selección de las familias postulantes a las viviendas. De esta forma, la comunicación realizada por mi

TERCER JUZGADO DE POLICIA LOCAL TALCA
La presente es copia fiel de su original
TALCA, 24 ENE 2019 de de

representada debe entenderse en el marco de esta normativa, y no como un ejercicio de publicidad regulado por la LPC.

En efecto, el mismo DS N° 19 establece exigencias a las empresas de realizar estos llamamientos, y las correspondientes infracciones en caso de que las empresas no cumplan con este u otros deberes, a partir de su artículo 31.

A mayor abundamiento, la aplicación del DS N° 19 como norma especial en lo relativo a este Proyecto Inmobiliario queda aún más clara al analizar la respuesta de mi representada a la consulta realizada por el denunciante de fecha 11 de mayo del presente.

En ella, Pacal le exigen una serie de antecedentes, que son propios de las exigencias planteadas por el DS N° 19, además de informársele de una lista de espera, cuestión que no tiene otra explicación que la del sometimiento a una normativa especial, que desplaza la operación de mi representada a una forma de comportamiento regulado administrativamente más que a uno propio del mercado de la oferta y la demanda.

Así las cosas, queda de manifiesto que debe descartarse la aplicación de la LPC al caso en concreto, por estar la actividad de mi representada sometida a una regulación especial en los asuntos reclamados por el denunciante".

Además de lo expuesto precedentemente, la letrada Sra. MORENO ANDRADE sostiene que el anuncio publicado se enmarca dentro de lo entendido como información básica comercial y no una oferta o promoción a la luz de lo establecido en la LPC. En este orden de consideraciones expone lo siguiente:

"Sin perjuicio de lo ya señalado, cabe destacar que la pieza publicitaria publicada por PACAL el día 7 de mayo del presente año, no puede ser considerada una oferta o promoción por el solo hecho de incluir la precisión de que el precio "desde 1.400 UF", estuviera sometido a un plazo de vigencia (hasta el 1° de junio de 2107). Lo anterior, por cuanto es evidente que, a pesar de que el proveedor establezca un plazo de vigencia para información que entrega, como fue en el caso, cualquier persona razonablemente entiende que las unidades de departamentos son productos finitos y acotados, respecto de los cuales existe un stock que no puede ser asegurado hasta una fecha concreta.

Así las cosas, resulta muy forzada la postura del denunciante, que pretende hacer creer que PACAL cometió una infracción a la Ley por el solo hecho de haber puesto una fecha de vigencia de la pieza publicitaria, cuando bien sabe el denunciante que al primer día de haberse publicado el aviso pueden llegar 100 personas a comprar departamentos, con lo que se producto el agote **(sic)** *de sus unidades.*

Podría sostener el denunciante que, si mi representada hubiera sido más prolija, la verdad es que al día dos o tres de puesto el aviso, cuando se le acabaron las unidades, ella debió eliminar el aviso, o modificar la fecha de vigencia. Sin embargo, cabe recordar nuevamente que el aviso bien señalaba que existían unidades DESDE 1.400 UF, no solo de 1.400 UF. Pues bien, la última unidad de departamento de un valor de 1.800 UF fue vendida recién el día 28 de julio de 2017 y la última unidad de 1.100 UF el día 9 de noviembre recién pasado.

Despejada la alegación del denunciante sobre una supuesta infracción a las normas de la Ley en relación a las promociones u ofertas, solo resta señalar que del simple análisis de la pieza, es posible constatar que ella contiene toda la información básica comercial, que la normativa exige por lo que tampoco podría configurarse una infracción por falta de completitud o información no veraz".

TERCER JUZGADO DE POLICIA LOCAL TALCA
La presente es copia fiel de su original
24 ENE. 2019
TALCA, ____ de ____ de ____

Seguidamente, hace hincapié en que su representada dio total cumplimiento a las exigencias de la normativa en lo referente a la información básica comercial que deben tener los bienes ofrecidos al público, en especial lo concerniente a las condiciones de contratación del bien ofrecido por cuanto se trata de un proyecto acogido al programa de Integración Social y Territorial (DS N° 19). Señala que pese a ello, y en el caso que el Tribunal estime que el anuncio publicado debe ser considerada una promoción u oferta, igualmente debe rechazarse "la denuncia" pues de los antecedentes y prueba que será rendida en la oportunidad procesal correspondiente, no se logra configurar la hipótesis de publicidad engañosa por no existir infracción contenida en el artículo 24 en relación al artículo 28 "a y" 30 de la LPC, y por no existir infracción al artículo 12 del mismo cuerpo legal.

<u>En cuanto a la inexistencia de infracción contenida en el artículo 24, refiere:</u>

"En primer término no existe infracción al artículo 24 en relación con el artículo 28 d) de la LPC y del artículo 30. El artículo 24 de LPC, establece las sanciones en caso de infracción de la LPC. Por su parte, el artículo 28 letra d) dispone: "Comete infracción a las disposiciones de esta ley el que, a sabiendas o debiendo saberlo y a través de cualquier tipo de mensaje publicitario induce a error o engaño respecto de: (...)

d) El precio del bien o la tarifa de servicio, su forma de pago y el costo del crédito en su caso, en conformidad a las normas vigentes;

Por último el artículo 30, dispone que:

Los proveedores deberán dar conocimiento al público de los precios de los bienes que expendan o de los servicios que ofrezcan, con excepción de los que por sus características deban regularse convencionalmente.

El precio deberá indicarse de un modo claramente visible que permita al consumidor, de manera efectiva, el ejercicio de su derecho a elección, antes de formalizar o perfeccionar el acto de consumo.

En este caso, el denunciante no haber podido realizar la compra de un departamento al precio de 1.400 UF. Cabe entonces preguntarse, ¿acaso la no compra del departamento por la suma de 1.400 UF tiene alguna relación con publicidad engañosa? Claramente no S.J.P.L. Las únicas razones por la cuales el denunciante no podía ni podría comprar una unidad como esa, fueron:

A. *Porque no cumple con los requisitos establecidos en el DS 19; dado que el denunciante adquirió previamente un inmueble con subsidio y además*
B. *Porque para ello, previamente debía inscribirse –por mandato legal- en un listado de postulantes a dichas viviendas, lo que no contestó cuando se lo ofrecieron mediante correo electrónico de fecha 11 de mayo del presente;*

Como hemos revisado, la interpretación que hace el denunciante de los hechos ocurridos, sencillamente parte de un supuesto de hecho falso, que es que el precio de las unidades era de 1.400 UF y no DESDE 1.400. Ninguna infracción a la publicidad existe si el futuro comprador, al acercarse a la sala de venta, pregunta por una unidad de 1400 UF y ella ya no está disponible, puesto que si habían unidades de 1.800 UF, e incluso, de 1.100 UF (aunque esas últimas no estaban incluidas en esta pieza publicitaria particular).

Dicho esto, es claro que, al incorporar la palabra DESDE en la parte del precio de su comunicación, mi representada está dando cumplimiento a los deberes de información que le impone la LPC.

Así, la información entregada respecto del precio fue veraz, oportuna y carente de todo ánimo de inducir a error o engaño, por lo que la infracción denunciada no puede darse por configurada".

TERCER JUZGADO DE POLICIA LOCAL TALCA
La presente es copia fiel de su original
24 ENE. 2019
TALCA, ____ de ____ de ____

En cuanto a la inexistencia de infracción al artículo 12 de la LPC, expone:

"Cabe precisar que esta norma no guarda relación con la hipótesis de publicidad engañosa, lo que pone de manifiesto un nuevo error de comprensión del denunciante. Esta norma no establece más que la obligación del proveedor de respetar los términos, condiciones y modalidades en los que ha ofrecido –en este caso- el producto.

Como señala doctrina autorizada, esta norma no contiene un principio de integración contractual. Esto es, no obliga al proveedor a contratar en los términos, condiciones o modalidades ofertadas, sino que solo lo sanciona en caso de no hacerlo, y lo hace con la sanción común del artículo 24, esto es, con una multa por hasta 50 UTM. Una comprensión distinta no justificaría la modificación realizada por la Ley N° 19.955, que otorgó eficacia contractual a la publicidad.

Con todo, debe apreciarse que lejos de no respetar los términos y condiciones en que se ha ofrecido el producto, mi representada realiza una completa observancia de los mismos, al indicar que los departamentos son otorgados con subsidio regulado por el DS N° 19, y sometiendo su otorgamiento a sus reglas, al establecer listas de espera y solicitar antecedentes especiales para su venta.

Así mismo, el respeto a la citada norma se observa al constatarse la existencia de departamentos en el precio 1400 UF en el Proyecto (24 unidades). Una vez más, aparece de capital relevancia la indicación tendenciosamente ignorada por el denunciante, a que el precio es "DESDE" las 1.400 UF, lo que deja en claro que no puede estimarse infringida la norma por no respetar los términos y condiciones, por cuanto efectivamente se han vendido por mi representada inmuebles a ese precio.

En suma, el no poder el consumidor comprar un departamento en el precio más bajo del rango de valores no representa ni puede representar jamás una infracción a la norma analizada".

Respondiendo la acción civil:

Da por reproducidos los antecedentes de hecho y derecho expuestos al contestar la acción infraccional. Agrega que controvierte todos los hechos e imputaciones contenidas en la "denuncia" y demanda de autos y hace presente que es la parte demandante quien deberá probar los supuestos que hacen procedente la indemnización que solicita.

En cuanto al daño emergente refiere que, en la especie, dicho tipo de daño es inexistente y, asimismo, señala lo siguiente:

"En su presentación, la demandante reclama la suma de 800 UF a título de indemnización por daño emergente. A juicio de esta, este monto correspondería a la supuesta diferencia entre el monto al que fue ofrecido el inmueble, y el monto que le fuera, según ella plantea, informado posteriormente como valor del bien.

A efectos de fundamentar la existencia del daño emergente, el demandado cita la definición de don Pablo Rodríguez Grez, que lo entiende como el detrimento patrimonial efectivo que experimenta una persona. Continúa el autor sosteniendo que [s]u existencia importa, por lo tanto, un empobrecimiento real, esto es, la desaparición por obra de un ilícito civil, de un bien que formaba parte del activo del patrimonio.

Seguidamente, el demandante sostiene que este daño emergente estaría constituido por la opción de compra del inmueble.

Así las cosas, aparece del todo claro la inexistencia del daño reclamado por el demandante, pues, conforme a la definición que él mismo reproduce, en este caso no ha existido detrimento alguno en

TERCER JUZGADO DE POLICIA LOCAL DE TALCA
La presente es copia fiel de su original
24 ENE. 2019
TALCA, ____ de ____ de ____

su patrimonio, y lo que el reclama está constituido por una mera opción de compra del inmueble, que no se ha llevado a cabo.

En efecto, como sostiene el profesor Enrique Barros a propósito de la determinación del daño patrimonial, 'En la medida que los perjuicios indemnizables expresan la diferencia entre el estado de cosas anterior y el posterior al hecho del demandado, el principio de la reparación integral del daño patrimonial exige que sean comparados ambos estados de cosas'.

Una comparación del estado patrimonial anterior al supuesto perjuicio y posterior a este, reflejan la inexistencia de una variación provocada por la supuesta opción de compra a determinado precio del inmueble, toda vez que esta, en definitiva, no se ha llevado a cabo.

A mayor abundamiento, el mismo autor ha señalado, respecto la prueba del daño emergente, que 'la determinación del daño emergente no presente dificultades: se trata de disminuciones patrimoniales por gastos o por el menor valor de cosas corporales o incorporales. La víctima sufre daño emergente en la medida que es más pobre por el hecho demandado'. Una vez más, se aprecia en los hechos que no ha existido un empobrecimiento patrimonial que afecte al demandado y que pueda dar origen a una indemnización a este título.

Con todo, no debe perderse de vista además que una de las exigencias básicas para que el daño sea indemnizable es que este sea cierto, y, por ende, que no represente una mera eventualidad o expectativa. Tratándose de un daño actual, como el que exige el demandado, es fácil apreciar que no se cumple, en los hechos, con esta exigencia central de nuestro derecho de responsabilidad".

A continuación, en apoyo de sus argumentos, la abogada cita jurisprudencia de la Corte de Apelaciones de La Serena y comenta que *"La Corte, en definitiva, rechaza la indemnización por no restituirse el bien comprado. Malamente podría la razón llevar a SS. a estimar que es entonces procedente la indemnización de daño emergente a propósito de la supuesta oportunidad de comprar un bien, que, en términos reales y efectivos, jamás ingresó al patrimonio del demandante.*

En definitiva, solicitamos a SS tenga a bien rechazar por completo la indemnización reclamada a título de daño emergente, por cuanto no existe detrimento patrimonial actual para el demandante, toda vez que no puede colegirse de los antecedentes aportados un empobrecimiento efectivo de este por causa de los hechos reclamados".

En cuanto al daño moral, recalca que el demandante debe acreditar los daños que alega, y que, por el contrario, éste se ha limitado a señalar que los daños son ocasionados por ver truncada la posibilidad de compra de un departamento, avaluado "arbitrariamente" en la suma de $10.000.000 (diez millones de pesos), sin presentar ningún antecedente que permita dar por establecido lo que sostiene. Agrega que resulta insuficiente -para justificar un perjuicio moral- el hecho que el actor aduzca un perjuicio emocional por no haber podido ejercer su derecho a comprar el inmueble, no pudiendo –en opinión de la parte demandada- comprobarse una relación de causalidad mínima. Asimismo señala que el demandante se encontraría en una etapa inicial respecto de la compra del inmueble, *"no habiendo acreditado la tenencia de un crédito adecuado ni habiendo pasado por ningún tipo de avaluación comercial"*, cuestión que, según sostiene la demandada, es de común ocurrencia en el mercado de que se trata atendido la entidad y los altos montos comprometidos en ese tipo de intercambios.

Prosiguiendo con los descargos de la acción civil, la demandada señala:

"Como podemos ver, el demandante no hizo más que manifestar su interés de compra, por lo que es razonable pensar que pudo haber cambiado de opinión durante el largo proceso que involucra la compra de un inmueble.

TERCER JUZGADO DE POLICIA LOCAL TALCA
La presente es copia fiel de su original
24 ENE 2019
TALCA, ____ de ____ de ____

Así las cosas, no se puede estimar que su expectativa sea ni mínimamente apta como para justificar una lesión a un interés extrapatrimonial, por encontrarse en una etapa lejana a la efectiva adquisición del inmueble.

Sumado a lo anterior, no es una realidad extraña al tráfico comercial el hecho de que los bienes que desean adquirir se agoten. Esto representa una condición propia del mercado, en el que se tranzan bienes finitos.

En relación con todo lo anterior, es una exigencia sentada para la procedencia de la indemnización del daño moral, el que este sea significativo.

En ese sentido, se excluyen del daño indemnizable aquellas incomodidades o molestias que las personas se causen recíprocamente como consecuencia normal de la vida en común. Así las cosas, malamente podría estimarse que cualquier persona que tenía deseos de comprar un bien, y que se ve frustrada en su empresa, ve nacer un derecho indemnizatorio".

Finalizando con la contestación de la demanda civil, la letrada pide al Tribunal rechazar por completo la indemnización solicitada por daño moral ya que – a su entender- no existe un perjuicio extrapatrimonial significativo ni puede sostenerse una relación de causalidad entre el supuesto daño y los hechos reclamados por la parte demandante.

Dando prosecución a la audiencia, el Tribunal tuvo por incorporada la minuta y tuvo por contestada la querella infraccional y la demanda civil y, seguidamente, llamó a las partes a conciliación, la que no se produjo. A continuación se recibió la causa a prueba, rindiéndose la que rola en autos. Por último, en mérito de lo obrado, el Tribunal puso fin al comparendo de contestación, conciliación y prueba.

A fojas 154 y siguientes la abogada doña VILMA NAVARRO REYES, en representación de Sociedad Constructora PACAL S.A., hace presente al Tribunal una serie de consideraciones.

A fojas 169 quedaron los autos para fallo.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

A) EN CUANTO A LA OBJECIÓN DE DOCUMENTO:

PRIMERO. Que, a fojas 135, en el contexto del comparendo de estilo, la parte querellada y demandada objetó el documentos acompañado por la contraria consistente en una Impresión que, según la parte que la presenta, corresponde a *"Pantallazo de la página de internet de la demandada donde se puede apreciar que el mismo departamento que publicitaron engañosamente en 1.400 UF, se está vendiendo ahora desde 2.200 UF".*

SEGUNDO. Que, la incidentista fundó la objeción exponiendo que se trata *"de una copia simple y que no puede por tanto verificarse su autenticidad y por tratarse de documentos electrónicos. Además hacer presente a US., que lo que señala la querellante y demandante al individualizar el documento no se trataría del mismo departamento ofrecido a 1.400 UF, sino que se trata de unidades completamente distintas que por mandato legal, de acuerdo al D.S. N° 19 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de 14 de julio de 2016, deben constituirse y ofrecerse a cierto segmento de la población. Además manifestar que la forma en la que deben ser acompañados los documentos electrónicos es mediante una audiencia de percepción documental solicitada al efecto de acuerdo al artículo 348 bis del Código de Procedimiento Civil".*

TERCER JUZGADO POLICÍA LOCAL
La presente es copia fiel de su original
24 ENE. 2019
TALCA, ____ de ____ de ____

TERCERO. Que, la parte querellante y demandante evacuó el traslado conferido por el Tribunal solicitando el rechazo de la objeción *"toda vez que es improcedente, ya que se refieren al mérito de los documentos o a la forma en que la contraria entienden que deberían acompañarse pero no se refieren a la falsedad o falta de autenticidad, que son las únicas materias a que debe apuntar una objeción documental. Al contrario en este juicio la conducta de la parte demandada ha sido de reconocimiento completo de los hechos en que se funda la demanda y objeción indebida o improcedente de los documentos, aceptando la veracidad de su contenido. De la misma manera es errada la apreciación de que deban acompañarse los medios de prueba de una u otra forma, en un procedimiento como el que seguimos ante US., prueba de sana crítica y/o libre convicción, en la cual está autorizado cualquier medio de prueba, tal como lo ha hecho la parte que lo presenta. En cuanto a la forma de acompañar los documentos que señala la contraria, esta solo aplica en aquellos procedimientos regidos por un sistema de prueba legal o tasada, que no es el caso, puesto que el procedimiento de autos se rige por un sistema probatorio basado en la sana critica, por lo que es un error, el señalar que deberían acompañarse de tal manera. También yerra la contraria al objetar los documentos, puesto que en un sistema probatorio basado en la sana crítica no proceden las objeciones documentales".*

CUARTO. Que, no habiéndose invocado por el articulista la causal legal específica por la que formuló la objeción de documentos y habida consideración a que los antecedentes y prueba deben ser ponderados conforme las reglas de la sana crítica conforme lo dispone el artículo 14 de la Ley N° 18.287, se rechazará la objeción sin perjuicio del valor probatorio que el Tribunal asigne al referido documento.

QUINTO. Que, la conclusión del Tribunal guarda armonía con lo resuelto por la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Talca, en el fallo recaído en la causa Rol N° 30-2016-Criminal de 30 de mayo de 2016, donde concluye que la parte que formula impugnación documental debe rendir prueba tendiente a comprobar todos o algunos de los cuestionamientos fácticos formulados, hechos que no se han verificado en el caso de autos.

B) <u>EN CUANTO A LA QUERELLA INFRACCIONAL</u>:

PRIMERO. Que, la querella infraccional y la demanda civil de indemnización de perjuicios que fueron impetradas en este Tribunal, versan sobre presunta infracción a la Ley N° 19.496, o Ley del Consumidor, siendo dichas acciones presentada en tiempo y forma.

SEGUNDO. Que, la parte querellante infraccional y demandante civil, rindió prueba documental rolante a fojas 120 a 123 de autos, consistente en: **1)** Ejemplar diario El Centro del día domingo 07 de mayo de 2017, en el cual en la contratapa se observa la publicidad en cuestión (en custodia bajo el número 02/2018); **2)** Impresión de correos electrónicos de fecha 11 de mayo de 2017, entre don Matías Pinochet Aubele y doña Carla Ormeño Llanos "Ejecutiva Cumbres de San Miguel Constructora Pacal"; **3)** Impresión que, según la parte que la presenta, corresponde a *"Pantallazo de la página de internet de la demandada donde se puede apreciar que el mismo departamento que publicitaron engañosamente en 1.400 UF, se está vendiendo ahora desde 2.200 UF".*

TERCERO. Que, la parte querellada infraccional y demandada civil rindió prueba documental, **no objetada**, rolante a fojas 17 a 54 y fojas 124 y siguiente de autos, consistente en: **1)** Impresión que, según la parte que lo presenta, corresponde a *"Impresión de pantalla de la página del sistema informático "RUKAN", perteneciente al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en que consta que don Matías Pinochet Aubele que posee una propiedad y subsidio habitacional"*; **2)** Copia de Resolución Exenta Nº 366 del Serviu Región del Maule, de 03 de febrero de 2017, que "aprueba convenio D.S Nº 19 (V.Y U.) de 2016, proyecto habitacional de 240 viviendas "Cumbres San Miguel" código

TERCER JUZGADO DE POLICIA LOCAL TALCA
EL SECRETARIO DEL JUZGADO DE POLICIA LOCAL T.
La presente es copia fiel de su original
24 ENE 2019
TALCA, ____ de ____ de ____.

131210 comuna de Talca"; **3)** Copia de la Resolución Exenta N° 007171 de 09 de noviembre de 2016, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que "*aprueba proyectos seleccionados del llamado a presentación de proyectos habitacionales del programa de integración social y territorial, D.S. Nº 19, (V.Y U.) de 2016; y modifica resolución exenta Nº 4.420 (V. Y U.), de 2016 en el sentido que indica; y dispone asignación de cupos de subsidio por región*"; **4)** Copia de anuncio informativo publicado en el diario el centro con fecha 07 de mayo de 2017; **5)** Copia de correos electrónicos enviados entre el querellante infraccional y demandante civil don Matías Pinochet y la ejecutiva comercial Carla Ormeño, de fecha 11 de mayo; **6)** "*copia de D.S Nº 19 del Ministerio de Vivienda y Urbanismos de 17 de mayo de 2017, publicado en el Diario Oficial de la República de Chile, el día jueves 14 de julio de 2016, que reglamenta el programa de integración social y territorial y modifica D.S Nº 1 (V.YU.) de 2011, reglamento del sistema integrado del subsidio habitacional*"; **7)** Copia de planilla Excel en donde consta –según expresa la parte que acompaña el documento- que dentro de los interesados en los departamentos de 1800 a 2100 UF el señor Matías Pinochet, quien concurrió con anterioridad a la fecha señalada en su demanda, emitida por la ejecutiva comercial de mi representada.

CUARTO. Que, además de la documental, la parte querellada y demandada rindió prueba testimonial consistente en la declaración de los testigos doña **ORIS PATRICIA VERGARA ROJAS** y doña **CARLA PATRICIA ORMEÑO LLANOS**, quienes, previamente juramentadas, expusieron:

La testigo VERGARA ROJAS: "*En el mes de abril estábamos situadas en la oficina comercial de la constructora y llegó don Matías Pinochet, consultando acerca del proyecto acompañado de una mujer joven, Adriana tapia, con un bebé en brazos, consultando acerca del proyecto, nosotros teníamos una lista de interesados, de cada tipología respectivamente, al momento de visitar esta oficina comercial, ellos iban interesados de la tipología más pequeña, le comentamos de inmediato que en esta lista de interesados de acuerdo a la tipología habían alrededor de 70 personas y eran solo 25. Le comentamos que era muy difícil obtener uno de ellos, por lo anterior, y decidió integrarse en una lista de interesados de la siguiente tipología que iba desde 1800 UF a 2100 UF. Luego en el mes de mayo nos trasladamos a la sala de ventas, y el día 11 de mayo recibo un correo a ventas cumbres que lo derivó a la otra ejecutiva Carla Ormeño para que contestara. Ese mismo correo, señalaba o ponía en antecedentes nuevamente que solo podíamos gestionar departamentos o interesados en departamentos de 1800 a 2100 UF. En el mes de junio comenzamos a gestionar y a solicitar antecedentes de las personas anteriormente inscritas en el listado de 1800 a 2100 UF y la ejecutiva Carla Ormeño toma contacto con don Matías Pinochet, para solicitar los antecedentes y ver si calificaba para nuestro proyecto, y don Matías aclara que estaba gestionando una demanda contra la constructora. Luego nos enteramos de esta demanda, cuando llegaron los antecedentes creo que en el mes de noviembre*". La testigo fue repreguntada y contrainterrogada, respectivamente.

La testigo ORMEÑO LLANOS: "*Don Matías Pinochet visitó la oficina comercial de Pacal en abril junto con una mujer joven que tenía un bebé en brazos. Consultaron por el proyecto ya que habían visto un folleto o volante y se le entregó información no detallada ya que habían cosas pendientes de información, se les habló que el proyecto contemplaba varios valores, ya que el proyecto tiene un D.S que lo rige, es un proyecto de integración social que contempla viviendas para varios sectores de la población con valores desde 1400 Uf hasta 2200 UF. Ese decreto entrega un subsidio de 425 UF como mínimo y máximo 600 Uf para personas que cumplan los requisitos. La información era que había departamentos de dos dormitorios y un baño, de tres dormitorios con uno y dos baños. Se le manifiesta en esa ocasión que los departamentos que él estaba interesados que eran los de 1400 UF eran solo de 25 unidades y que habían más de 70 personas inscritas. Esos inscritos manifestaban su intención de recibir información y de llevar sus antecedentes para ver si calificaban para la obtención de dichos subsidios. En esos momentos él decide junto con la mujer que lo acompañaba quedar inscritos como interesados de recibir mayor información para el departamento de tres dormitorios y un baño que su valor parte en 1800 UF, él dice a viva voz que*

TERCER JUZGADO DE POLICIA LOCAL TALCA
La presente es copia fiel de su original
24 ENE 2019
TALCA, ____ de ____ de ____

es muy poco probable que pueda subirá la lista de 1400 y decide quedar inscribirse de los primeros en la tipología siguiente ya que era más probable está ahí seguro. Luego de eso, en mayo recibimos un correo de él señalando que quería mayor información del proyecto, diciendo que estaba muy interesado y que los inscribamos a él y a una persona que es Adriana tapia, dejando su número de teléfono para ambos contactos. El señaló por correo nuevamente de la lista de interesados y de la cantidad de 25 unidades que era el total de 1400 UF. No hubo más correo, no nos hizo llegar información de él y de la señora Adriana Tapia y por lo tanto no lo pudimos evaluar en su minuto su condición. En junio nuevamente tomé contacto telefónicamente con él solicitándole los antecedentes, de él y de la señora interesada ya que estaban interesados y estaban incluidos en la lista de 1800 para que los contactáramos, por teléfono me señala que está realizando trámites judiciales ya que creía que hubo una información falsa por una publicación en el diario. Ahí le dije que estaba en todo su derecho de hacer lo que él estimara pero que las unidades eran solo 25 que es lo que indica el decreto de integración social y que a nosotros nos rige de acuerdo a porcentajes, nuestro proyecto debe llevar cierto porcentaje para cierta gente de la población, y el hacía alusión a que debíamos garantizarle unidades de 1400 UF." La testigo fue repreguntada y contrainterrogada, respectivamente.

QUINTO. Que, habiendo analizado la prueba rendida en autos según las reglas de la sana crítica, el Tribunal concluye que se encuentra acreditado que con fecha 07 de mayo de 2017 se publicó en la contraportada del Diario El Centro de esta ciudad un anuncio publicitario de la Constructora Pacal relativo a la venta de departamentos en el condominio "Cumbres de San Miguel" de la ciudad de Talca.

SEXTO. Que, corresponde a este Tribunal determinar si dicha publicación es constitutiva de publicidad engañosa como la califica la parte querellante y demandante. En dicho sentido, debe tenerse presente que nuestra legislación no define la publicidad engañosa, sino que simplemente se limita a los aspectos en los cuales puede incidir la falsedad o engaño publicitario (Art. 28 y 28 A de la Ley N° 19.496). Sin embargo, lo que sí hace la Ley de Protección de los Derechos de los Consumidores es determinar lo que –para sus efectos- debe entenderse por publicidad. Así el **artículo 1 numeral 4** de la referida Ley, preceptúa:

"4. Publicidad: La comunicación que el proveedor dirige al público por cualquier medio idóneo al efecto, por informarlo y motivarlo a adquirir o contratar un buen servicio, entendiéndose incorporadas al contrato las condiciones objetivas contenidas en la publicidad hasta el momento de celebrar el contrato. Son condiciones objetivas aquellas señaladas en el artículo 28".

Que el artículo 28, al que hace referencia la disposición precedentemente citada, dispone:

"Comete infracción a las disposiciones de esta ley el que, a sabiendas o debiendo saberlo y a través de cualquier tipo de mensaje publicitario induce a error o engaño respecto de:

a) Los componentes del producto y el porcentaje en que concurren;
b) La idoneidad del bien o servicio para los fines que se pretende satisfacer y que haya sido atribuida en forma explícita por el anunciante;
c) Las características relevantes del bien o servicio destacadas por el anunciante o que deban ser proporcionadas de acuerdo a las normas de información comercial;
d) El precio del bien o la tarifa del servicio, su forma de pago y el costo del crédito en su caso, en conformidad a las normas vigentes;
e) Las condiciones en que opera la garantía, y
f) Su condición de no producir daño al medio ambiente, a la calidad de vida y de ser reciclable o reutilizable".

SÉPTIMO. Que, por su parte el Diccionario de la Real Academia Española de la Lengua define el vocablo "engañosa" de la siguiente forma:

TERCER JUZGADO POLICIA LOCAL TALCA
La presente es copia fiel de su original
24 ENE 2019
TALCA, ____ de ____ de ____

"Falaz, que engaña o da ocasión a engañarse".

Así las cosas, aun cuando la Ley N° 19.496 no entrega un concepto de publicidad engañosa, se puede inferir, a la luz de las normas anteriormente aludidas, que ella – en uno de sus variados aspectos- dice relación con la inducción al error o engaño en el precio del bien o servicio y su forma de pago.

OCTAVO. Que, en la especie, a juicio del sentenciador la información contenida en el anuncio materia de autos está dispuesta, estructurada y expuesta de una forma entendible, constituyendo una oferta a persona indeterminada y que necesariamente requiere que el eventual y futuro consumidor, obtenga mayores antecedentes directamente del oferente para precisar las condiciones de compra mínimas, no solamente en cuanto al precio de venta, sino que en cuanto a ubicación urbana y de orientación, servicios, accesibilidad, condiciones estructurales, etc., consideraciones comunes que concurren prácticamente en todos los casos que una persona tendrá en cuenta para decidir la futura compra, y que son por lo demás habituales en el comercio, ya que resulta entendible la imposibilidad de que todas las especificaciones de los bienes que se pretenden transar, sean detalladas una a una en los referidos avisos comerciales que habitualmente se publican en medios de comunicación escritos o se difunden en los radiales o visuales, no bastando a juicio del Tribunal, un mero error u omisión que pueda cometer el avisador y oferente para declarar dicho actuar como ***"engañoso"***, accionar que a juicio de este sentenciador, requiere, no solo la constatación de la omisión o error en forma objetiva, sino que la concurrencia de un elemento subjetivo, cual es la intención de provocar el engaño, elemento de suyo indispensable que en este caso no concurre, máxime cuando es el propio legislador que en el artículo 28 de la Ley Nº 19.496, exige la concurrencia de ese elemento volitivo.

Que, a más de lo anterior, la querellante infraccional no acreditó de modo alguno, la mala fe del oferente, en orden a intentar engañar o inducir a error al público consumidor, no existiendo antecedentes en autos, que permitan presumir dicha mala fe, por lo que en contrario y en dicho contexto, el Tribunal debe considerar la presunción de buena fe, que solamente puede desvirtuarse, precisamente probando la mala fe, en este caso del querellado, y que - como se dijo– la querellante, no acreditó.

Que, en el mismo orden de ideas, es menester señalar que si bien parece ser insuficiente lo consignado en el recuadro superior izquierdo de la imagen impresa en el tantas veces referido anuncio publicitario, en cuanto a las condiciones de contratación del bien ofrecido, por cuanto se trata de un proyecto acogido al programa de Integración Social y Territorial (DS N° 19), a juicio del Tribunal dicha insuficiencia, por todo lo precedentemente anotado, no alcanza el estándar mínimo para considerarla como engañosa o intentar inducir a error a los consumidores.

Que, por último, cabe hacer presente que la Ley N° 19.496 establece no solo derechos sino también deberes que deben cumplir los consumidores y, en ese sentido, cobra relevancia *el deber de **informarse responsablemente** sobre los bienes y servicios ofrecidos, su precio, condiciones de contratación y otras características relevantes de los mismos.* Este cometido que la ley le impone a los consumidores con respecto a la información responsable de los bienes y servicios, en la especie, no puede entenderse cumplida con la mera lectura de lo informado en una publicación publicitaria, máxime cuando en el caso de autos estamos ante un consumidor que, en razón de su profesión u oficio –Abogado- , no debiese desconocer las obligaciones que -como consumidor- pesan sobre él.

Que, a mayor abundamiento y sin que sea decisivo respecto al fondo de lo que se resolverá, cabe señalar que, a juicio del Tribunal, no se configura la teoría del "engaño" del cual el actor dice haber sido objeto, toda vez que las testigos no tachadas que depusieron en autos **se encuentran contestes** en que el Sr. Pinochet Aubele **concurrió a las dependencias de la constructora Pacal en**

La presente es copia fiel de su original
24 ENE 2019
TALCA, ____ de ____ de ____

el mes de abril de 2017, esto es, antes de la fecha de publicación del anuncio publicitario materia de autos (7 de mayo de 2017) y que , en esa oportunidad, se le explicaron los detalles del proyecto inmobiliario entregándosele información relativa a los distintos tipos y valores de departamentos, visita que el querellante y demandante no desconoció.

NOVENO. Que, en virtud de lo precedentemente expuesto, esta judicatura considera que el aviso publicitario no reviste el carácter de engañoso o inductiva de error y en consecuencia rechazará la querella infraccional deducida en estos autos.

DÉCIMO. Que, a mayor abundamiento, el Tribunal tampoco comparte la apreciación del actor en orden a que la publicidad también induce a engaño respecto del precio de los departamentos, ello por cuanto resulta claro que los departamentos fueron ofertados a un precio que iba **DESDE** las 1400 UF tal como se lee en el mentado aviso publicitario, lo que deja en claro que el precio de esos inmuebles partía de esa cantidad de Unidades de Fomento y, por tanto, había unidades de mayor valor, no siéndole exigible a la querellada que contara obligatoriamente con unidades hasta el día 01/06/2017, por el solo hecho de haber señalado que el valor de los departamentos de 1400 UF era válido hasta esa fecha, sobre todo considerando que, según las reglas de la lógica y las máximas de la experiencia, no resulta imposible que pueda darse la situación que se vendan todos los departamentos disponibles en un corto período de tiempo, si es mucha la demanda.

C) EN CUANTO A LA DEMANDA CIVIL:

Que, al no encontrarse probada la conducta infraccional de GRUPO INMOBILIARIO PACAL O CONSTRUCTORA PACAL S.A. y considerando que no se dará lugar a la querella infraccional deducida en su contra, consecuencialmente, se rechazará también la demanda civil indemnizatoria incoada en autos por don MATÍAS PINOCHET AUBELE, puesto que la responsabilidad civil no es sino la necesaria consecuencia de la responsabilidad infraccional, tal como lo ha precisado la jurisprudencia judicial, citando al efecto fallo de la Iltma. Corte de Apelaciones de Concepción de 21 de marzo de 2012, recaído en causa Rol 640-2011, criterio plenamente compartido por este Tribunal, siendo forzoso consecuencialmente, no dar lugar a la demanda civil de indemnización de perjuicios deducida en la presente causa.

Por tanto, conforme a lo expuesto en los considerandos precedentes y teniendo además presente, lo dispuesto en el artículo 50 A, y demás pertinentes de la Ley N° 19.496 y la Ley N° 18.287, en especial su artículo 14;

RESUELVO:

1. **RECHAZAR** la objeción de documento formulada por la parte querellada infraccional y demandada civil, en el contexto del comparendo de estilo, por las razones esgrimidas en la letra A) de la parte considerativa de la presente sentencia.

2. **NO HACER LUGAR** a la querella por infracción a la Ley N° 19.496 interpuesta a lo principal de presentación fojas 1 y siguientes por don **MATÍAS PINOCHET AUBELE** en contra de **GRUPO INMOBILIARIO PACAL O CONSTRUCTORA PACAL S.A.**, representada de conformidad al artículo 50 C de la Ley N° 19.496, por doña **CARLA ORMEÑO LLANOS**, por no haber incurrido la querellada en publicidad engañosa o haber intentado inducir a error a la querellante, en concordancia con lo expuesto en los considerandos que anteceden.

TERCER JUZGADO DE POLICIA LOCAL TALCA
La presente es copia fiel de su original
24 ENE. 2019
TALCA, ____ de ____ de ____

3. **NO HACER LUGAR** a la demanda civil de indemnización de perjuicios interpuesta en el primer otrosí de presentación de fojas 1 y siguientes, por don **MATÍAS PINOCHET AUBELE**, en contra de **GRUPO INMOBILIARIO PACAL O CONSTRUCTORA PACAL S.A.**, representada de conformidad al artículo 50 C de la Ley N° 19.496, por doña **CARLA ORMEÑO LLANOS**, por las razones expuestas en la letra C) de la parte considerativa de la presente sentencia.

4. **NO CONDENAR** en costas a la querellante y demandante, por haber tenido motivo plausible para litigar.

Anótese, notifíquese por Carta Certificada, dese cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 58 bis de la Ley N° 19.496 y archívese en su oportunidad.

Resolvió don **WALTER BARRAMUÑO URRA**, Juez Letrado Titular.

Autoriza doña **NELLY RAMOS BRAVO**, Secretaria Letrada Suplente.

TERCER JUZGADO POLICIA LOCAL
La presente es copia fiel de su origi.
24 ENE. 2019
TALCA, ____ de ____ de ____

Talca, veintidós de octubre de dos mil dieciocho.

VISTOS:

Se reproduce la sentencia en alzada, sus considerandos como, asimismo, sus citas legales.

Y SE TIENE, ADEMÁS, PRESENTE:

1.-) Que del claro tenor literal del aviso que corre a fojas 39 de autos, se advierte con meridiana claridad - tal como lo ha concluido acertadamente el Juez de primer grado, en las reflexiones octava, novena y décima del fallo en revisión- que la publicidad contenida en él, no es engañosa, de manera que dicha información básica comercial fue suministrada al público- dentro del cual se encuentra el actor- por medios que aseguraban un acceso claro, expedito y oportuno, pesando sobre él una obligación de hacer, cual es, la de informarse responsablemente de ella, para los efectos de decidir si contratar o no en las circunstancias ofrecidas por la denunciada.

2.-) Que, en las condiciones descritas, el recurso de apelación deducido por el actor debe ser, necesariamente, desestimado y, consecuencialmente, debe procederse a la confirmación del fallo en estudio.

Por las anteriores consideraciones, normas legales citadas y lo dispuesto, además, en los artículos 1° N°3 inciso 4°, 3° literal b) y 50 B de la Ley N°19.496, 145 del Código de Enjuiciamiento Civil y 32 de la Ley N°18.287, **SE CONFIRMA** la sentencia apelada de quince de marzo pasado, escrita de fojas 172 a fojas 187, dictada por el Juez Titular del Tercer Juzgado de Policía Local de Talca, don Walter Barramuño Urra, con costas del recurso.

Redacción del Ministro (I) don Álvaro Saavedra Sepúlveda.

Regístrese, notifíquese, devuélvase y archívese, en su oportunidad.

Rol N°63-2018/Policía Local.

Alvaro Andres Saavedra Sepulveda
Ministro(S)
Fecha: 22/10/2018 12:35:59

Oscar Santiago Lorca Ferraro
Fiscal
Fecha: 22/10/2018 12:36:52

OCGZGYXPVN

TERCER JUZGADO DE POLICIA LOCAL * TALCA *

TERCER JUZGADO POLICIA LOCAL
La presente es copia fiel de su original
TALCA, 24 ENE. 2019 de de

Fs. doscientos treinta y cuatro - 234 -

TERCER JUZGADO DE POLICIA LOCAL TALCA

CAUSA ROL Nº 7025-2017/NGC

Talca, veintiséis de noviembre de dos mil dieciocho.

Cúmplase.

Notifíquese personalmente o por carta certificada.

Resolvió doña **CARLA CARRERA MADRID**, Jueza Letrada Subrogante.

Autoriza doña **MARGARITA ASTUDILLO LASTRA**, Secretaria Subrogante.

TERCER JUZGADO DE POLICIA LOCAL TALCA

TERCER JUZGADO POLICIA LOCAL TALCA
La presente es copia fiel de su original
24 ENE. 2019
TALCA, ____ de ____ de ____