

OFICIO N° 131/5/2014.-

CHILLAN, Marzo 12 de 2014.

Por resolución de este Tribunal recaída en Causa Rol N° 152-2013, sobre Protección al Consumidor, se ha ordenado Oficiar a Ud. a fin de remitirle copia de la sentencia de primera y segunda instancia recaída en la presente causa, para los registros correspondientes.

Sin otro particular, saluda atte. a Ud.

GISELA V. HEINRICH ROJÁS
JUEZ SUBROGANTE

CARMEN FUENTES ROMERO
SECRETARIA SUBROGANTE

SEÑOR (A)
DIRECTOR REGIONAL DEL SERNAC REGION DEL BIO-BIO
FERNANDO VALDES DELGADO
Colo Colo N° 166
CONCEPCION
PRESENTE

CHILLAN, uno de octubre de dos mil trece
VISTOS Y TENIENDO PRESENTE:

1.-Que a fs. 9 y sgtes. rola denuncia y demanda civil de indemnización de perjuicios por Infracción a la Ley 19.496 sobre Protección de los Derechos del Consumidor, deducida por **SILVIA DEL CARMEN MARDONES ALARCON**, jubilada, domiciliada en calle Hernando de Magallanes N° 576 en contra de Desarrollos Inmobiliarios Edecar Ltda., representada legalmente por don **Carlos Osvaldo Loyola Cruz**, empresario, domiciliado en Avda. Padre Hurtado N° 855, por cuanto con fecha 27 de Agosto del año 2012, celebró con la Inmobiliaria la reserva de la casa habitación correspondiente al Lote N° 3 calle del Condominio Don Hernando, cancelando en ese acto la suma de \$ 400.000 contado, quedando estampado en el mismo documento "Por la presente me comprometo a suscribir la promesa de Compra Venta o Escritura de compraventa dentro de los 15 días siguientes a la fecha que señale la inmobiliaria, mediante carta certificada enviada a mi domicilio"; que luego de suscribir dicho documento terminó de gestionar la venta de su casa, ya que con ese dinero cancelaría de contado el valor total del inmueble; venta que finalizó e inscribió con fecha 26 de diciembre de 2012; que luego de dirigió a la inmobiliaria, encontrándose con la sorpresa que la casa que había reservado la habían vendido; que nunca se le notificó mediante carta certificada que la casa la habían vendido, pese a todo el reporte económico; que la noche de año nuevo y producto de todas las situaciones ya relatadas y al verse sin un lugar donde vivir, teniendo que molestar a su hija, cayó al hospital con una crisis nerviosa, teniendo que estar en el Centro Asistencial desde las 23,00 hasta las 5,00 de la mañana, generando en toda su familia un estado de alarma, en virtud que sufre de hipertensión, sin dejar de lado que se le arruinó la celebración preparada, por lo que solicita tener presente denuncia en contra de los derechos establecidos en la Ley de Consumidor y por los mismo hechos allí relatados, deduce demanda civil por daños y perjuicios en contra de Desarrollos Inmobiliarios Edecar Ltda. representada legalmente por don Carlos Osvaldo Loyola Cruz, antes singularizado, solicitando se repare los perjuicios sufridos, tanto materiales como morales que avalúa en las siguientes cantidades: **a)** Daño Patrimonial \$ 400.000; **b)** Daño Moral \$ 5.000.000, en consecuencia el monto total de la indemnización ascienden a la cantidad de \$ 5.400.000, todo ello con expresa condenación en costas.

2.-Que a fs. 16 comparece al Tribunal Silvia Mardones Alarcón, ya individualizada, ratificando la denuncia interpuesta en contra de Desarrollos Inmobiliarios Edecar Ltda. que los hechos ocurrieron de la forma señalada.

3.-Que notificadas las partes, 25 se lleva a efecto el comparendo de estilo decretado por el tribunal con la asistencia de la parte denunciante y demandante de Silvia Mardones Alarcón, asistida por su apoderado y

de la parte denunciada y demandada civil de la empresa Desarrollos Inmobiliarios Edecar Ltda. representada legalmente por don Carlos Loyola Cruz, quien lo hace por sí solo, en donde la primera ratifica la denuncia y demanda civil en su integridad con expresa condenación en costas. La parte denunciada y demandada civil viene en contestar mediante minuta escrita e interponiendo la excepción de incompetencia del Tribunal, solicitando se tenga el escrito como parte integrante de la audiencia, por cuanto jamás se ha celebrado contrato de compraventa alguno con la denunciante, existiendo sólo una reservado efectuada por la contraria, **reserva que por lo demás jamás fue aceptada por la Sociedad**, en consecuencia la pretensión de la contraria debe ser resuelta por un tribunal ordinario, toda vez que no existe contrato de compraventa alguno suscrito con la denunciante, motivo por el cual solicita se declare incompetente en estos autos, con expresa condenación en costas. El Tribunal confiere traslado de la excepción acogiéndose la denunciante y demandante al plazo legal para contestar, resolviendo el Tribunal a fs. 27 no dar lugar a la incompetencia de acuerdo a lo establecido en el Art. 2 letra E y Art. 12 de la Ley 19.496, con costas.

4.-Que a fs. 67 y sgtes. se lleva a efecto la continuación del comparendo de estilo con la asistencia de la parte denunciante y demandante de Silvia Mardones Alarcón, asistida por su apoderado y de la parte denunciada y demandada de la Empresa Desarrollos Inmobiliarios Edecar Ltda. representada legalmente por don Carlos Osvaldo Loyola Cruz, donde se tiene por contestada la demanda de acuerdo a la minuta escrita en la que se solicita el rechazo del denuncia de la contraria por cuanto los hechos en que se funda no corresponden a la realidad, todo ello con expresa condenación en costas, como asimismo el rechazo de la demanda por los mismos argumentos ya expuestos, con expresa condenación en costas, toda vez que no existe relación de causa a efecto entre los hechos materia de autos y los daños que pretende la demandante; que en virtud de los señalado y considerando los perjuicios que la denunciante ha causado a su parte debido a su falta de compromiso en el pago del precio de la solicitud de reserva, esta parte reconviene a la contraria deduciendo demanda reconventional por los perjuicios causados a la inmobiliaria en la forma en que se indica por la suma total de \$ 1.896.000 en contra de Silvia Mardones Alarcón, ya individualizada, todo ello con expresa condenación en costas, no dándose lugar a la reconversión por improcedente. Las partes son llamadas a un avenimiento el que no se produce. La parte denunciante y demandante ratifica la documental de autos como es el recibo de dinero N° 001665 a nombre de Silvia Mardones Alarcón por la suma de \$ 400.000; Solicitud Reserva Lote N° 03 y Contrato de Compra Venta y Mutuo Hipotecario de Vivienda y acompaña los siguientes documentos: copia autorizada de carné de control médico de la denunciante en que consta que sufre de hipertensión arterial; copia simple de exámenes médicos emitida por el

hospi
copi
denu
3 te
docu
incu
de
Mar
reci
de
Sco
con
Ter
Pin
Sco
a p
Qu

de
int
Gu

Ri
Ma
Se
Ec
a
ac
de
4
q
d
2
l
v
e
1

hospital Herminda Martín el día 1º de enero de 2013 a las 2,30 AM y copia autorizada de electrocardiograma que se le realizó a la denunciante en la misma fecha y testimonial mediante la declaración de 3 testigos. La parte denunciada y demandada acompaña como prueba documental set de antecedentes de pérdidas provenientes del incumplimiento de reserva de la denunciante y demandante, fotocopias de solicitud de reserva y recibo de dinero efectuado por doña Silva Mardones, liquidación abierta para escrituración, solicitud de reserva y recibo de dinero de Teresa Matus Caro, fotocopia de cédula de identidad de Pedro Pinochet Escobar, fotocopia de boleta única de depósito de Scotiabank a nombre de Teresa Matus, fotocopia de Contrato de compra-venta repertorio N° 124, fotocopia de cédula de identidad de Teresa Matus Caro, fotocopia del certificado de matrimonio de Pedro Pinochet Escobar, copia de solicitud de renovación de crédito de Scotiabank, copia de operación N° 1001-82873-47, copia de comisiones a pagar Septiembre 2012, liquidación de sueldo de Alejandro Riquelme Quezada y nómina de casa no entregadas a Noviembre de 2012.

5.-Que a fs. 72 y sgtes. rola investigación efectuada por la Brigada de Delitos Económicos de la Policía de Investigaciones, en la que se interroga a las partes y además a Yasmin del Carmen Riquelme Gutiérrez.

6.-Que para mejor resolver a fs. 93 comparece al Tribunal Yasmin Riquelme Gutiérrez, Técnico Administrativo, domiciliada en calle Mariano Egaña N° 326 de Chillán Viejo, quien manifiesta que es la Secretaria Administrativo de la empresa Desarrollos Inmobiliarios Edecar Ltda. desde el año 2006 y en relación a la denuncia que se le da a conocer manifiesta conocer a la Sra. Silvia Mardones dado que ésta se acercó a la empresa con fecha Agosto del 2012 para reservar la comprar de una vivienda en el condominio don Hernán depositando la suma de \$ 400.000 en efectivo para la seriedad de la reserva, haciendo presente que estaba vendiendo otra casa para con ese dinero pagar la nueva, dando un plazo para consolidar la venta durante el mes de Octubre de 2012; que llegado el mes antes señalado, la llamó personalmente para los temas de escrituración, quien le dio como respuesta que no había vendido la otra casa y que tendría que hacer los trámites en Noviembre, en donde se le ofreció asesoría en la tramitación de un crédito hipotecario para la compra de la casa, a lo cual se negó; que posteriormente la llamó en Noviembre, señalándole que en Diciembre, dando dos fechas dentro del último mes, fechas que no cumplió, que como la cliente no cumplió en las fechas estipuladas y dado que la empresa tiene que cubrir gastos varios, con fecha 20 de diciembre de 2012 se precedió a vender la casa a otro cliente que estaba interesado en ésta a un menor valor que el original; que posteriormente la Sra. Silvia al enterarse de la venta se molestó y anunció demandar la empresa, ofreciéndosele la devolución del dinero pagado por la reserva y también la venta de otra vivienda de las mismas característica, pero la cliente lo rechazó rotundamente.

denunciada, a fs. 49 y 50, por lo que lo aducido por la denunciada que la reserva de doña Silvia Mardones Alarcón jamás fue aceptada por la Sociedad, no es válido.

8.-Que apreciados los antecedentes de la forma señalada en el numerando anterior, quien sentencia ha llegado a la convicción que el proveedor Desarrollos Inmobiliarios Edecar Ltda. representada por Carlos Loyola Cruz, infringió el Art. 12 de la Ley 19.496 al no respetar los términos, condiciones y modalidad conforme a las cuales se ofreció al consumidor la entrega del bien, ya que no existe en autos mérito que lleven a formarse el convencimiento que la denunciada y demandada haya actuado de acuerdo a lo estipulado en la solicitud de reserva, no existiendo constancia alguna de la carta certificada a que hace mención ésta, para que corriera el plazo de 15 días para suscribir la promesa a Escritura de compraventa, atropellando los derechos de la consumidora, procediendo en consecuencia sancionársele por ello y acoger la demanda de indemnización de perjuicios en la que se estipula como daño patrimonial de \$ 400.000 y daño moral \$ 5.000.000, fundándose este último en la crisis nerviosa que la demandante tuvo el 31 de Diciembre de 2012 al enterarse que la casa que ella había reservado se estaba vendiendo a otra persona con fecha 27 de Diciembre de 2012, produciéndole un menoscabo emocional que la llevó hasta la urgencia del hospital la noche del año nuevo, debiendo por ello el daño moral regularse prudencialmente.

Con lo relacionado, prueba testimonial rendida y VISTOS, además lo dispuesto en los Arts. 7, 8, 14 y 17 y sptes de la Ley 18.287, Arts. 1, 2 letra A y E, 12, 24 y 50 y sptes. de la Ley 19.496, arts. 1698 y 2330 del Código Civil y Art. 384 del Código de Procedimiento Civil, **SE RESUELVE:** 1.-Que se condena a Desarrollos Inmobiliarios Edecar Ltda. representada por **Carlos Osvaldo Loyola Cruz** al pago de una multa de **5 UTM** según su valor a la fecha de su pago efectivo en beneficio municipal o en su defecto a cumplir **QUINCE (15)** días de reclusión nocturna por no respetar los términos, condiciones y modalidad conforme a las cuales se ofreció al consumidor la entrega del bien. 2.-Que ha lugar a la demanda civil interpuesta por Silvia del Carmen Mardones Alarcón en contra de Desarrollos Inmobiliarios Edecar Ltda. representado por Carlos Osvaldo Loyola Cruz quien deberá pagar a la actora la suma de \$ 400.000 por concepto de daño patrimonial, más \$ 400.000 por daño moral, el que se reguló prudencialmente, sin costas por no haber sido totalmente vencido.

Si no pagare la multa impuesta dentro de quinto día, despáchese la correspondiente orden de arresto, facultándose allanamiento si fuere necesario.

Notifíquese, dese copia y archívese en su oportunidad.

Proveyó **REBECA AGUAYO RIOS**, Juez Titular del Segundo Juzgado de Policía Local. Autoriza Gisela Heinrich Rojas, Secretaria-Abogado.



PODER JUDICIAL
REPUBLICA DE CHILE

CORTE DE APELACIONES DE CHILLAN

116.-

Fojas Ciento Dieciséis.-

Chillán, seis de febrero de dos mil catorce.

Visto:

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de su párrafo contenido en el motivo 8.-, entre la oración "...y daño moral..." hasta el vocablo "...prudencialmente...", que se elimina, y:

Teniendo, en su lugar y además, presente:

Que, apreciada la prueba rendida por las partes conforme a las reglas de la sana crítica, su análisis no permite tener por acreditada la existencia del daño moral pretendido por la actora, dado que, del mérito de la testimonial y documental, no se constata la debida relación causal entre el daño emocional invocado por la demandante como consecuencia del hecho imputado a la demandada, en cuanto al proceso de la venta del inmueble, por cuanto los testigos no dan razón suficiente de sus dichos y los documentos de fojas 8 y de fojas 36 a 43, no permiten establecer fehacientemente que la atención médica recibida por la actora, sea una consecuencia directa del hecho denunciado.

Por lo razonado precedentemente y lo dispuesto en los artículos 14 y 32 de la Ley 18.287 y Ley 19.496, **se revoca** la sentencia apelada de treinta y uno de julio de dos mil trece, escrita de fojas 93 a 96, en cuanto por su decisión 2.- acogió la demanda civil interpuesta por Silvia Mardones Alarcón, condenando a pagar a la demandada Desarrollos Inmobiliarios EDECAR Limitada, como indemnización por daño moral, la suma de \$400.000, y en su lugar se declara, que se rechaza la demanda por dicho concepto.

Se confirma en lo demás apelado, el aludido fallo.

Regístrese y, en su oportunidad, devuélvase.

R.I.C.: 98-2013 Crimen.

[Handwritten signatures and initials]

RECIBIDO

[Handwritten initials]