

Nº
Edurne Osorio Revuelta
P. Arguero 269
Ant. J. J. G. G.
mil catorce.

VISTOS:

Que se instruyó la presente causa Rol 10.500-2013, para investigar los hechos materia de la denuncia infraccional deducida en lo principal del escrito de fs. 24, interpuesta por doña PAOLA IVANIA MARTINEZ VARAS, el. N° 15.016.602-0, don domicilio en calle Esmeralda N° 2840;, en contra de la empresa "INMOBILIARIA NOVE SpA", representada por doña Cinthia Vásquez Fernández, por infracción a la normativa contenida en la Ley N° 19.496.

El denunciante señala que en el mes julio de 2012 decidió reservar el departamento N° 1608 y un estacionamiento del edificio Novo, ya que en esa oportunidad cumplía con los requisitos que al efecto se requería para ello como la pre aprobación de un crédito hipotecario. Para realizar tal reserva aduce haber pagado \$2.302.14888, a través de cheques que fueron oportunamente cobrados por la empresa denunciada. Añade que el 9 de noviembre de 2012 se puso término a su contrato de trabajo y que en diciembre fue a la empresa y firmó el contrato de promesa de compraventa con la empresa señalada, no obstante que en el documento se estableció como fecha del mismo el 28 de noviembre de 2012. Como su situación de falta de trabajo se mantuvo, concurrió en el mes de marzo a la empresa buscando una solución a su problema, ofreciéndosele: que "In familiar compre el departamento; reservar un departamento en otro proyecto o pagar la multa de 308,218 UF. establecida en el contrato de promesa. Añade que las dos primeras opciones no son posibles y que la tercera importaría pagar la multa, En base a ello, invocando el artículo 16 de la ley 19.496 al no dársele la posibilidad de dejar sin efecto el contrato de promesa, ya que sus circunstancias personales han variado, estimando que en la especie ha habido infracción a la normativa de la ley de protección a los derechos del consumidor, solicita se sancione a la empresa denunciada al máximo de las multas que fueren procedentes, con costas por infracción a las normas ya citadas.

En el mismo libelo, demanda civilmente a la empresa citada, pidiendo se le condene al pago de \$2.302.488 por concepto de daño material, más \$200.000 por daño moral, más intereses, reajustes y costas.

y TENIENDO PRESENTE:

Al EN CUANTO A LA EXCEPCION DE PRESCRIPCION:

PRIMERO: Que al término de la audiencia de comparendo, luego que el apoderado de la parte denunciada y demandada compareciera a dicha diligencia una vez evacuado el trámite de contestación de las acciones deducidas en su contra, en su rebeldía, formuló la excepción de prescripción de la acción fundado en que ha transcurrido en exceso el plazo establecido en el artículo 26, contado desde la fecha de la suscripción de la promesa hasta la presentación de la demanda.

SEGUNDO: Que evacuando el traslado que le fuera conferido, la parte de Paloma Martínez y el SERNAC, solicitaron a fs. 134 y 136 el rechazo de la excepción de prescripción aludida, dicha excepción. El primero señala que el plazo para accionar debe contarse desde el 30 de abril de 2013 fecha en que se fijó para la firma del contrato definitivo y en la que se aplicó la multa que se reclama. Por su parte, el apoderado del SERNAC funda su petición en cuanto a que el plazo se cuenta desde que se haya incurrido en la infracción respectiva y ello ocurrió cuando la actora avisó que no le era posible continuar con la compra del inmueble, aviso dado el 9 de abril de 2013, sin que se de solución a su reclamo.

TERCERO: Que si bien el contrato de promesa de compraventa allegado a esta causa tiene fecha 25 de julio de 2012, la única data cierta de dicho instrumento es la del 28 de noviembre de 2012, fecha en que se habría autorizado ante Notario las firmas de los concurrentes.

En todo caso, preciso resulta dejar sentado que las obligaciones derivadas del contrato, debían cumplirse a más tardar el 30 de abril de 2013 y con un plazo adicional hasta el 31 de diciembre de 2013, como fluye de la cláusula quinta del contrato cuya copia correa a fs. 1. De otra parte, fluye que la actora dio cuenta de su impedimento para perseverar en el contrato con fecha 9 de abril de 2013 (fs. 90) de manera tal que, en caso alguno puede estimarse que la acción infraccional se halle prescrita, debiendo rechazarse la excepción en comento, ya que ésta se ejerció dentro del plazo de cumplimiento del contrato prometido y, además, antes de seis meses desde la fecha en que se dio aviso a la denunciada de la imposibilidad de perseverar en el contrato de promesa.

B) EN CUANTO A LA INFRACCIONAL:

CUARTO: Que en orden a acreditar los fundamentos de la denuncia, la actora ratificó su denuncia a fs. 57, señalando que efectivamente el 15 de julio de 2012

reservó un departamento con estacionamiento, pagando por ello un total de \$2.302.488. Añade que en el mes de marzo de 2013 se acercó a la empresa denunciada informado que había quedado sin su fuente laboral, frente a lo cual le dieron las tres alternativas señaladas en el denuncia, las que no podía aceptar, razón la que la mandaron a la Notaría a renunciar a la compra lo que llevar-a aparejada el pago de una multa del dos por ciento.' Explica que en la Notaría no la atendieron diciéndole que debía concurrir con un funcionario de la inmobiliaria. Agrega que a pesar de sus reclamos ante la Inmobiliaria nunca le dieron repuesta a sus peticiones, razón por la que optó por ejercer la acción judicial de autos.

En respaldo de sus acciones, acompañó el documento de fs. 1 a 9, correspondiente a la promesa de compraventa respectiva, de fecha 15 de julio de 2012, cuyas firmas aparecen autorizadas ante un Notario en Santiago, el 28 de noviembre de 2012; El documento de fs. 10 a 14, correspondiente al seguro de venta en verde; el documento de pago de fs. 14, por \$452.196; Los cheques girados a la inmobiliaria de fs. 16 Y 17, 19 Y 20; y, el finiquito de contrato de trabajo de la actora, de fs. 18.

QUINTO: Que la representante de la empresa denunciada señaló a fs. 73 que los antecedentes sobre las acciones materia de esta causa los hizo llegar al área jurídica sin aportar mayores datos sobre el particular.

SEXTO: Que en la diligencia de comparendo de estilo, cuya acta rola a ~s. 125 y siguientes, la parte denunciante y demandante, junto al representante del SERNAC, ratificaron las acciones ejercidas en autos, solicitando se acojan las mismas en todas sus partes, con costas.

Por su parte, el trámite de contestación de la denuncia y demanda civil de autos, se tuvo por evacuada en rebeldía de la parte demandada al no haber concurrido ésta a la aludida audiencia, no obstante encontrarse legalmente emplazada al efecto.

SEPTIMO: Que en orden a acreditar los fundamentos de su acción, la parte den-,mcianteratificó la documental de fs. 1 a 23, ya referidos en el motivo tercero. Además, rindió la siguiente prueba:

- a) Instrumentos de fs. 90 a 109, relacionadas con diversos correos electrónicos entre la actora y la representante en Antofagasta de la empresa denunciada.
- b) Documentos de fs. 122 y 124 relativos a la contratación y término de trabajo de la actora.

- c) Dichos de Lorena Prado quien a fs. 127 señaló ser testigos de oídas de los hechos materia de esta causa, pues la actora le señalo en julio de 2012 que había reservado la compra de un departamento en calle Latorre y que en noviembre firmó la promesa, habiendo pagado al rededor de \$2.300.000. Añade que como Paloma quedó sin trabajo sólo le dieron tres posibilidades, que no aceptó puesto que lo que le interesaba era que le devolvieran el dinero de la reserva. Añade que la actora trató de que se le diera solución a su problema durante casi un año, sin obtener respuesta favorable. Termina señalando que el aviso de su situación se hizo antes de la entrega de departamentos y que, al parecer, el reservado fue vendido.
- d) Testimonio de Juan Valladares, quien a fs. 129 señala ser amigo de la actora y que los hechos los sabe por lo que ella le ha contado. Así, señala que le dijo que había perdido su trabajo y que firmó un contrato de promesa de compra de un departamento, luego de lo cual avisó a la empresa que no podía seguir con la compra por problemas económicos. Indica que le habrían ofrecido dejar sin efecto el contrato previo pago de una multa. Además, señala que Paola le dijo que le habían ofrecido devolverle parte de la reserva, sin tener claro cuánto. Igualmente le habría dicho que el departamento habría sido vendido.
- e) Testimonio de Maritza Varas quien, a fs. 130, señaló ser la madre de la actora y por ello estar al tanto que ella tenía trabajo en Mantos Blancos, siendo despedida en noviembre de 2012. No obstante lo anterior, como su hija tenía la oferta de otro trabajo, concurrirle en Diciembre a firmar la promesa de compra del departamento de que se trata y, luego, como sigilo sin trabajo, fue a la empresa para ponerla en conocimiento de ello, y buscar una solución a su situación, lo cual no fue factible. En abril avisó "que ya no podría adquirir el departamento y la inmobiliaria le informó que debía pagar una multa del 15% del valor del mismo. Añade que el aviso a la denunciada se hizo antes de la entrega de los departamentos y que entiende que el reservado por su hija fue vendido.
- f) Absolución de posiciones de fs. 165, de la representante de la denunciada, doña Cinthia Vásquez Fernández, quien, respondiendo el pliego de fs. 161, reconoce que la actora pagó la suma de \$2.302.488. Igualmente reconoce que la actora dio aviso de la imposibilidad de continuar con la operación de compraventa por su situación de

cesantía cuyo finiquito se le hizo llegar, y que se le ofreció las tres alternativas indicadas en el libelo de denuncia. Niega haberle ofrecido ella una solución al asunto, ya que sólo se le ofreció plantear su caso a la gerencia comercial de la empresa para que decidiera. Niega que se haya requerido ir a Notaría para firmar por la inmobiliaria el documento de renuncia. Por último reconoce que le indicó a la actora que sólo se le cobraría un 2% de multa por el precio de los gastos administrativos, ofreciéndosele la devolución del dinero restante.

Por su parte, la misma absolvente, respondiendo al tenor del pliego de fs. 163, reconoce que la actora reservó un departamento y pagó por ello '\$2.3002.664, cuando a la sazón contaba con la pre-aprobación de un crédito hipotecario. Asimismo reconoce que la actora, en el mes de marzo, le avisó que por falta de fuente laboral no perseveraría en el contrato y que frente a ello se le dio como solución pagar \$304.218 por multa y que los dineros percibidos por la reserva los mantiene aún la denunciada. También reconoce que el departamento fue vendido a los dos meses de que diera cuenta de su problema.

- g) Documento de fs. 167 correspondiente a la escritura pública de fecha 23 de diciembre de 2013, relativo a la venta del inmueble materia de esta Litis.

OCTAVO: Que el apoderado del SERNAC acompañó a fs. 110, la jurisprudencia de la Corte de Apelaciones de Copiapó que se refiere a un asunto similar al de autos.

NOVENO: Que en orden a resolver el fondo del asunto debatido, de los antecedentes probatorios allegados a esta causa, latamente detallados en los motivos precedentes, apreciados todos ellos conforme a las reglas de la sana crítica, se estima que en la especie, la empresa denunciada ha incurrido en una clara infracción a la normativa contenida en el artículo 16 de la ley 19.496, 'toda vez que en el contrato de promesa de compraventa de inmueble firmado por la denunciante y denunciada, que sin lugar a dudas tiene el carácter de un contrato de adhesión pues es un formato tipo usado por la empresa denunciada, se divisa una clara falta de equidad en relación con las obligaciones asumidas por las partes, ya que en su cláusula cuarta se pone de cargo de la actora la obligación de obtener los créditos necesarios para el financiamiento de la compra (lo cual no depende exclusivamente de la promitente compradora), de modo

que en el caso de no ocurrir ello no se le exime de cumplir su obligación de concurrir a la celebración del contrato definitivo, lo que, en definitiva conlleva al pago de la alta suma de 304,218 Unidades de Fomento (equivalente a un 15% del valor del departamento) a título de indemnización anticipada de perjuicios, que si bien la actora aceptó al firmar el documento, no es menos cierto que revela una abierta desproporción en relación con el precio de venta del inmueble, en perjuicio de la actora.

En el presente caso, está demostrado que la actora, en el mes de abril de 2013, dio cuenta a la empresa denunciada y demandada ~e sus dificultades económicas derivadas del cambio de su situación al haber perdido su fuente laboraJ., que le impedía perseverar en el contrato como lo reconoce la representada de la denunciada al absolver posiciones a fs. 165, no obstante lo cual no se le dio ninguna solución clara, salvo indicarle en forma verbal que la multa por indemnización anticipada de perjuicios equivalente a un 15% se rebajaría a un 2%, sin que en definitiva ello se haya concretado.

De la manera expuesta, se estima de justicia declarar nula la cláusula cuarta del contrato de promesa en la parte en que hace responsable a la actora de la obtención de créditos para financiar la compra de lo prometido vender, imponiéndole', así el cumplimiento de celebrar el contrato prometido.

De igual manera se declarará nula, por estimarse abusiva, la estipulación contenida ~n la cláusula sexta del mismo contrato, en la parte en que fijó en 304,18 Unidades de Fomento la indemnización anticipada de perjuicios allí referida.

DECIMO: Que acorde a lo antes razonado, procede acoger la denuncia infraccional materia de esta **causa**, sancionándose a la denunciada en la forma que se indicará en lo resolutivo de esta sentencia.

C) EN CUANTO A LA ACCIÓN CIVIL:

UNDECIMO: Que respecto de la demanda civil contenida en el primer otrosí del escrito de fs. 24, el Tribunal procederá a acoger lo demandada a título de daño material, disponiendo que la empresa demandada restituya a la actora el valor de la suma percibida con ocasión de la firma del contrato de promesa, esto es el equivalente a 121,00 Unidades de Fomento (cláusula segunda del contrato de promesa), cantidad ésta que no se restituido a la actora. Sin embargo, así como se ha estimado de justicia lo anterior, es también resulta también equitativo que de dicha suma de dinero se

descuente a los menoó: un uno por ciento del valor de lo prometido vender, 'isto es, veinte coma veintiocho (20,28) Unidades de Fomento, a título de gastos en que necesariamente debió' incurrir la empresa denunciada y demandada en esta operación que, en definitiva, se vio frustrada por un hecho que tampoco le es imputable, cual es la falta' de obtención de créditos para financiar la compra por parte de la promitente compradora, ante el cambio de su situación económica por pérdida de su fuente laboral.

En consecuencia, en base a lo razonado, procede que la denunciada restituya ochenta coma setenta y dos Unidades de Fomentp a la actora, en su valor equivalente en moned~ nacional a la fecha del pago, a titulo de indemnización del daño material sufrido por ésta a raíz de los h~chos de la Litis.

DUODECIMO: Que respecto de daño moral demandado, que actora determinó en; la suma de doscientos mil pesos (\$200.000), se est~ma de justicia acogerlo en su integridad, por cUfnto dicha suma representa las innumerables molestifs ocasionadas a la actora al no habérsele atendido s~ situación de desesperación al no poder concurrir a la ¡firma de contrato por cambio de su si tuación laboral, lb que le obligó a accionar en la forma que lo ha h~cho en esta causa. La referida cantidad, para ev;tar su desvalorización, deberá pagarse agregándole intereses corrientes para operaciones no reaju\$tables a contar de la fecha en que la presente sentenci~ quede firme y ejecutoriada, hasta su pago.

Con lo relactonado y teniendo presente lo dispuesto en los arttculos 1, 3, 4, 5, 6, 7,8,9,10, 11, 12, 14, 23 Y 24 de la Ley N° 18.287; Y artículos 1, 3, 16 Y 24 de la Ley N° 19.496,

SE DECLARA:

1.- Que **SE RECHZA** la excepción de prescripcion de la aCClon infraccional deducida en autos, formulada a fs. 132.

11. - Que SE ¡ACOGA la denuncia infraccional deducida en lo pr~ncipal del escrito de fs. 24, deducida por doña **PALOMA IVANIA MARTINEZ VARAS**, ya individualizada, en ~ontra de la empresa **"INMOBILIARIA NOVO SpA."**, RUT. 7r.143.658-9, y se le condena por haber incurrido en la infracción contenida en el artículo 16, en rela~ión con el artículo 24, de la Ley N° 19.496, a pagar una multa de veinte **UNIDADES TRIBUTARIAS MENSUALES**, equivalentes a la suma de

\$801.040, declarándose, además, nula la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa de fs. 1, en la parte que señala que la obtención de financiamiento de la compra por parte de la promitejltcompradora "es de su exclusivo riesgo y responsabiidad y que "la no obtención de dichos créditos, pr-stamos, subsidios o beneficios no eximen al promi-ente comprador del cumplimiento de esta promesa". Igualmente se declara nula, por estimarse abusiva, la estipulación contenida en la cláusula sexta del mismo con-rato, en la parte en que fijó en 304,18 Unidades de Fomento la indemnización anticipada de perjuicios allí referida.

111.- Que SE ACOGE demanda eivil deducida en el primer otrosí de la presentación de fs. 22 doña PALOMA IVANIA MARTINEZ VARAS, ya individualizada, en contra de la empresa "INMOBILIARIA NOVO SpA.", RUT. 76.143.658-9, sólo en cuanto se condena a estQ última a restituir a la actora la suma de ochenta coma ochenta coma setenta y dos (80,72) **Unidades de Fomento**, del valor total percibido con ocasión de la firma del contrato de promesa de que se trata, en su equivalente en moneda nacional al momento de su pago efectivo, sin reajustes pues dicha Unidad considera en si misma la variación diaria del IPC. Además, se condena a pagar a la actora la suma ónica y total de **doscientos mil pesos** (\$200.000) a título de daño moral, cantidad a la que deberá agregársele interés corrientes para operaciones no reajustables, a contar de la fecha en que la presente sentencia quede firme y ejecutoriada.

IV.- Que no se condena en costas a la parte demandada por no haber sido totalmente vencida en el juicio.

V.- Que la empresa infractora deberá enterar en arcas municipales la multa impuesta, dentro del plazo de cinco días a contar de la fecha en que esta sentencia quede firme y ejecutoriada, bajo apercibimiento legal.

Anótese, notifíquese personalmente o por cédula y, en su oportunidad, cúmplase con lo dispuesto en el artículo 58 bis de la ley 19.496 y archívese esta causa.

ROL 11.500-2013.-

Dictado por don Roberto Miranda Villalobos, Juez Titular. Autoriza don Guillermo Valderrama Barraza, Secretario Titular.



A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to the Juez Titular, Roberto Miranda Villalobos.