

Calama veinticuatro de septiembre de dos mil trece.

Vistos:

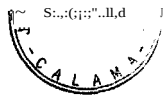
A fojas 12, rola querella y demanda civil de indemnización de perjuicio interpuesta por Karen Leticia Rojas Rojas, en contra de Inmobiliaria Turi S.A y en contra de Inmobiliaria y Comercial Biaggini SA En atención de los siguientes argumentos de hecho y de derecho: con fecha 29 de julio de 2011, la actora se dirige al sector de calle Turi y O'Higgins Calama, donde se estaba desarrollando un proyecto inmobiliario que incluía dos edificios, manifestando interés por un departamento de 61,10 mt2, con bodega y estacionamiento en el llamado Edificio sur, segunda etapa del proyecto inmobiliario denominado "Condominio Oasis San Pedro" (en adelante el proyecto o el condominio) de propiedad de Inmobiliaria Turi S.A., efectuando las labores de venta la empresa Inmobiliaria y Comercial Biaggini S.A. En la oficina de ventas de Biaggini pide una cotización por el departamento, aquel estaría en el 5to piso, con orientación al norte, precio de 2.720 UF, cotización foliada N°0909, debía pagar \$500.000 por la reserva y agregar \$1.500.000 como pie, decidida a efectuar la compra de la propiedad, cancela el valor de la reserva y con fecha 06 de enero de 2012 el valor del pie. Avanzando el tiempo sin que se me entregase la promesa de compraventa que debía firmar concurre a las oficinas de venta del proyecto en varias ocasiones, en que sólo se entregaban excusas por la tardanza. El 18 de febrero de 2013, a propósito de la cercanía de plazo de entrega del proyecto, concurre a las oficinas de la vendedora, encontrando a otra persona, se le indicó que no existía ninguna reserva a su nombre, y que el departamento 514 había sido vendido y que no había departamentos de las características del que ella había reservado. Los hechos relatados incurren en infracción a los artículos 1,3, 12,23 y demás pertinentes de la Ley 19.496, solicita que sea condenada la denunciada al máximo de las multas señaladas en el artículo 24 de la ley 19.496, con expresa condenación en costas. En un otrosí viene en interponer demanda civil de indemnización de perjuicio en contra de Inmobiliaria Turi S.A y en contra de Inmobiliaria y Comercial Biaggini S.A. reproduciendo los hechos descritos en lo principal de esta presentación solicitando las siguientes sumas por concepto indemnizatorio: por concepto de daño emergente, la suma de \$2.000.000 y \$20.000.000, por daño moral o la suma que US., estime en justicia, todo ello con costas. Acompaña los siguientes documentos: 3 impresiones de página de Internet, cotización N°0909, recibo de dinero por reserva y pie, documento de reserva y oferta de compra y folleto departamento tipo 14-23, rolantes desde fojas 1 a 11.

A fojas 70, contesta denuncia infraccional y demanda civil de indemnización de perjuicio el abogado Christian Caro Cassali en representación de la denunciada demandada: Vil Biaggini S.A. y a fojas 86, contesta denuncia infraccional de demanda civil de

ES E LA FIEL A S ORIGINAL

indemnización de perjuicio el abogado Carolina Carrasco Garrido en representación de la denunciada y demandada civil Inmobiliaria Turi, en razón de los siguientes argumentos de hecho y de derecho: La cliente concurrió a nuestras dependencias el 20 de febrero de 2013, preguntando por su departamento, al revisar en planilla, no figuraba, la vendedora se percató que era un caso de los afectados por la vendedora Milicent Letnic Montoya, por engaño y apropiación indebida que la vendedora realizó en perjuicio de la empresa y clientes, se le dijo expresamente a la actora que buscaríamos una solución en la devolución de su dinero, que nos diera unos días para ver el pago. Se le explicó que la empresa no tenía responsabilidad alguna con la situación, se le ofreció la entrega inmediata de los \$2.000.000, lo cual no fue aceptado por ella. Solicita el rechazo en todas sus partes de la denuncia infraccional. En un otrosí viene en contestar demanda civil solicitando su completo rechazo con costas, considerando lo expuesto en el cuerpo principal de este escrito y las norma legales citadas, alegando la inexistencia de infracción a la Ley del Consumidor. Respecto a la demanda de indemnización de perjuicio solicita su rechazo. Respeto al dafio moral en el contexto de esta responsabilidad contractual debe ser acreditado. La denunciada y demandada civil Biaggini S.A., acompaña documentos rolantes desde fojas 48 a 66.

A fojas 100, tiene lugar audiencia de contestación, avenimiento y prueba con la asistencia de la querellante y demandante civil representada por su abogado don Francisco Begliomini Saavedra, y la abogada Carolina Carrasco Garrido en representación de las querelladas y demandadas civiles. La querellante y demandante ratifica su querella y demanda en todas sus partes. La querellada y demandada civil Inmobiliaria y Comercial Beaggini S.A., viene en contestar mediante minuta escrita. La querellada y demandada civil Inmobiliaria Turi S.A., viene en contestar mediante minuta escrita. Llamadas las partes a conciliación esta no se produce. Recibiéndose la causa a prueba. Rinde documental la querellante y demandante, ratificando los acompañados en su querella y demanda y viene en acompaftar en este acto: carta emitida por doña Milicent Letnic Montoya vendedora de Inmobiliaria Beaggini S.A., original de cotización N°0909, reserva y oferta de compra, folleto de departamento de 61.10 m2., informe psicológico de doña Karen Rojas Rojas. Luego tiene lugar prueba documental de la parte querellada y demandada civil Biaggini S.A., la cual ratifica documentos acompafiadOSen la contestación de la querella y demanda. Luego rinde testimonial la querellante y demandante, compareciendo doña Lorena Guerrero Sarabia, quien juramentada en forma legal expone: Yo compré mi departamento en verde en el afio 2010, empecé a incentivar a Karen para que ella comprara su departamento igual que el mío, como no alcanzó en mi etapa, ella compró en el segundo que también estaba en verde. Llevaba sus trámites al día, Y no se lo entregaron y ~t;}o~ff,dh~n a otro. Ella se quedó con todo el inmobiliario que se había comprado para!~::~Part~~ñ~ desde ue le dijeron que



ES COPIA FIEL A SU ORIGINAL

no existía, ella tiene problemas psicológicos por el problema del departamento. Compareciendo doña Dayana Selium Duarte Moya, quien juramentada en forma legal expone: El año 2011 ella me contó que había hecho los trámites para adquirir este departamento, estando muy ilusionada, tuvo que conseguir dinero para hacer el negocio, el pie que piden. En Febrero de 2013, ella llorando se acerca a mí y me cuenta que ha sido víctima de una estafa, que nunca fue inscrita en la Inmobiliaria de ahí viene una serie de dificultades que son el psicólogo, familiares y que no ha podido ser la misma en el trabajo. Compareciendo doña Carmen Rosa Tello Salva, quien juramentada en forma legal expone: Yo trabajo con Karen desde el año 2010, el año 2011 nos contó que se había inscrito para la compra de un departamento en la calle O'Higgins. Ella había hecho un depósito de \$2.000.000. Este año a principios ella me contó que había sido víctima de una estafa, nos contó a las personas más cercanas que nos dimos cuenta que estaba mal ese día, estaba llorosa y preocupada. Testimonial de la parte querellada y demandada civil, compareciendo doña Teresa Maria Aranda Tito, quien juramentada en forma legal expone: Lo que sé, que la parte de Biaggini tiene un buen prestigio, tiene 20 años en rubro y nunca había tenido problemas, lo que sucedió fue en el mes de Febrero se acercó la señora Karen a la sala de ventas, a preguntar sobre su promesa, en el cual no figuraba su nombre ni el departamento que ella había adquirido, le comenté lo que había sucedido, ella se enojó mucho y no quiso escuchar razones. Nuestra jefa doña Minerva Esquivel, volvió a llamar a doña Karen explicando que se iba a devolver la totalidad del dinero que ella había dejado que son \$2.000.000, ella no quiso escuchar ni nada. Finalmente compareciendo doña Ana Patricia Cortez González, quien juramentada en forma legal expone: la señora Karen Rojas, hizo una reserva en el edificio en el año 2012, teníamos una vendedora llamada Milicent, ella le realizó la reserva y promesa a la cliente, de ahí no supimos más de la cliente hasta que se presentó el problema en febrero de 2013, ella llegó a ver en que iba el tema de su departamento y se le informó que ella no tenía un departamento reservado, se le dio la explicación del caso, y se le dijo que le iba a devolver los dineros, ella no aceptó, ella quería su departamento. Diligencias: La querellante y demandante solicita se oficie a Banco Itau. La querellada y demanda civil se oficie al Ministerio Público.

A fojas 141, rola informe de Banco Itaú Chile que da cuenta de la efectividad de haberse aprobado un préstamo para la adquisición del inmueble.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, se ha presentado querella por infracción a la Ley 19.496 en contra de Inmobiliaria Turj S.A y en contra de Inmobiliaria y Comercial Biaggini S.A. por cuanto

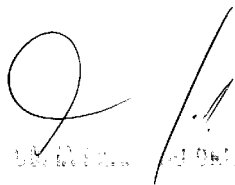
:"~:: :!"00·k_00."", ro mhj~~~~~a7h" l<y x o !
{~""0~J + ~l~ ,
~i, .. "II,U Of'\,;~AL

SEGUNDO: Que, para acreditar los hechos de la denuncia rola documental de fojasl a 11 de autos

TERCERO: Que, los antecedentes de la causa, apreciados conforne a las reglas de la sana critica, según lo autoriza el art.14 de la ley 18.287, aplicable a estos autos conforne 10 dispone el art.SO B) de la Ley 19.496, pennite a este tribunal concluir: a) Que efectivamente se ha establecido la existencia de los hechos tal y como fueron planteados por el actor en su demanda; b) La querellada y demandada reconoció asimismo la existencia de tales hechos de la misma fonna planteada; c) Que además la querellada y denunciada alego la falta de responsabilidad en los hechos dado que los mismos se habrían producido merced del proceder ilícito de una funcionaria subalterna encargada de la negociación de los departamentos y que al efecto se había presentado una querella criminal; d) De modo tal que la resolución del asunto pasa por demostrar los hechos constitutivos de la excepción planteada y además si los mismos tiene la suficiencia de eximir de responsabilidad a la querellada y demandada; e) El tribunal estima que ambas cuestiones desfavorecen a la querellada puesto que no ha logrado establecer los hechos constitutivos de su excepción pues una copia de la supuesta querella es del todo insuficiente para justificar a los ojos del tribunal la responsabilidad de Millicent Letnic Montoya; si acaso se quería establecer algún tipo de avance en la investigación penal debió acompañarse copia de la carpeta investigativa, cuestión fácil y rápida atendidas las reglas de procedimiento actual, pero nada de eso se hizo; f) Tampoco nos parece que (en caso de probarse) tal alegación haya servido para los fines pretendidos. La responsabilidad es ciertamente de la mandante y no de la mandataria en estos casos. La responsabilidad extracontractual de los dependientes está claramente establecida en nuestras reglas de responsabilidad extracontractual. *"La responsabilidad por el hecho ajeno constituye entre nosotros un principio de carácter general aplicable a todos los casos en que una persona natural o jurídica tenga a otra bajo su cuidado o dependencia, aunque no sea de los expresamente señalados en los artículo 2320 y 2322 [del Código Civil]"* (Alessandri Arturo, De la Responsabilidad Extracontractual en el Derecho Civil Chileno, pág. 307). De esta fonna la excusa planteada por la querellada no tiene en sí misma la idoneidad para exculpar a la querellada y demandada en los presentes autos y por ello será condenada en definitiva.

CUARTO: Que, habiéndose establecido la existencia de la infracción por parte Inmobiliaria Turi S.A y de Inmobiliaria y Comercial Biaggini S.A.; se acogerá la denuncia infraccional y se les condenará solidariamente al pago de una multa ascendente a 15 UTM.

En cuanto a lo civil:

The block contains a handwritten signature in dark ink, which appears to be 'J. Letnic'. Below the signature is a circular official stamp of the court, with some text inside that is partially obscured by the signature and the stamp's design.

QUINTO: Que, se ha presentado demanda civil por doña Karen Rojas Rojas, en contra de Inmobiliaria Turi S.A y en contra de Inmobiliaria y Comercial Biaggini S.A. solicitando el pago de \$ 2.000.000 por concepto de daño emergente y \$ 20.000.000 por concepto de daño moral.

SEXTO: Que, el tribunal dará lugar a los solicitado por concepto de responsabilidad civil toda vez que en estos autos se ha establecido la existencia de daños derivados del incumplimiento del proveedor; y por lo demás, conculda con las circunstancias de autos; que como se dijo fueron reconocidas en los presentes autos por la demandada. De esta forma es un hecho no controvertido la existencia de daño emergente y su monto ascendente a \$ 2.000.000 (dos millones de pesos) que el mismo demandado en estos autos confesó estar en disposición de devolver a la actora. El tribunal estima también probado el daño moral, tanto por el informe psicológico de fojas 97 ss.; cuanto porque las máximas de la experiencia nos indican que la pérdida de una propiedad plateada en términos tan convenientes y además situada en un lugar como Calama donde los inmuebles son extraordinariamente escasos y caros, causó un daño cuantificable. Se le condenará a pagar una suma de \$ 5.000.000 por este concepto.

SEPTIMO: Que, el tribunal dará lugar a la tacha de fojas 102 interpuesta en contra de Lorena Milenka Guerrero Sarabia, de conformidad con los números 6 y 7 del artículo 358 del C. de P.C., que se prueba con el merito de autos y la propia declaración de la testigo; de la misma forma se dará lugar a la tacha de las testigos Teresa María Aranda Tito y Ana Patricia Cortés González de conformidad con los números 5 del artículo 358 del C. de P.C., establecido de acuerdo al merito de autos y la propia declaración de las testigos. En cuanto a la tacha a Dayana Duarte Moya de fojas 106 no se dará lugar por no haberse establecido las circunstancias constitutivas de la misma en estos autos.

OCTAVO: Que, en cuanto a las costas, se condenará en costas al demandado por haber sido completamente vencido en estos autos.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en los artículos 1º; 14; 15; 17 inciso 2º, 23, 24 de la ley 18.287; 3º letra d), 4º, arto 23 de la ley 19.496 y artículo 50 y siguientes del mismo cuerpo legal y 2314 del Código Civil, SE DECLARA:

I. Que se acogen las tachas de fojas 102; 112 Y 118.

11.-Que acoge la acción infraccional interpuesta en contra de Inmobiliaria Turi S.A y de Inmobiliaria y Comercial Biaggini S.A. y se condena algo go e~una multa ascendente a 15 UTM.

“JC/1”
17
u:~(,;1., ,i[r.] r, ~li (};:iGINIAL

III:- Se acoge la demanda civil de indemnización de perjuicios debiendo cancelar las demandadas Inmobiliaria Turi S.A y de Inmobiliaria y Comercial Biaggini S.A., en forma solidaria la suma de \$ 2.000.000 por concepto de daño emergente y \$ 5.000.000 por concepto de daño moral, sumas que deberán incrementarse de acuerdo a los intereses corrientes fijados para operaciones de dinero no reajustables, a contar de la notificación de la demanda.

IV.- Se condena en costas a las demandadas.

V.- Dese cumplimiento en su oportunidad a lo dispuesto en el artículo 58 bis de la Ley N° 19.496.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad

Rol N° 58.542

Dictada por Manuel Pimentel Mena, Juez de Policía local de Calama.

Autoriza Makarena Terrazas Cabrera, Secretaria abogado.

(1 / ~

ESC~

L:G'NAL