



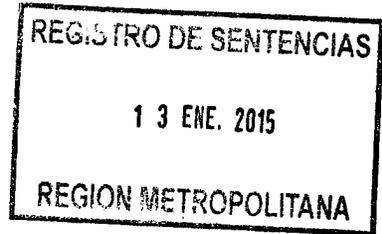
PRIMER JUZGADO DE POLICIA LOCAL
DE LA FLORIDA .. 000167
AV. VICUÑA MACKENNA PONIENTE 6480

CAUSA 11928-P. Sernac.
SEÑOR (A): Rodrigo Matuzy
DOMICILIO Teatinos 333, 2º piso, Sfgo.

Notifico a Ud. que con fecha 23.12.14, se ha dictado la siguiente
resolución:

Cumplase

M SECRETARIO



Santiago, veintiséis de noviembre de dos mil catorce.

Proveyendo a fojas 169 y 170: a todo, téngase presente.

Vistos:

Se confirma la sentencia apelada de tres de octubre de dos mil trece, escrita a fojas 144 y siguientes.

Regístrese y devuélvase.

N°Trabajo-menores-p.local-1.316-2014.

Pronunciada por la **Octava Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago**, Presidida por el Ministro señor Javier Anibal Moya Cuadra e integrada por la Ministra señora Jenny Book Reyes y abogado señor Eugenio Benítez Ramírez.

Autoriza el (la) ministro de fe de esta Iltrma. Corte de Apelaciones de Santiago la resolución que antecede, la que se notifica por el estado diario con esta fecha.

LA FLORIDA, tres de Octubre de dos mil trece.-

VISTOS:

La denuncia infraccional deducidas en lo principal de la presentación de fs. 51 por RODRIGO MARTINEZ ALARCON, abogado, Director Regional Metropolitano de Santiago, del Servicio Nacional del Consumidor, en contra de CONSTRUCTORA STITCHKIN CORREDORES ASOCIADOS S.A., representada por MONTSERRAT VILAJUANA, ignora su profesión u oficio, ambos domiciliados en Presidente Riesco n° 3151, Las Condes, por haber infringido lo dispuesto en los Arts. 3, inciso 7, letra b), 23 inciso 1, de la Ley 19.496 de Protección de los derechos del Consumidor.

CONSIDERANDO Y TENIENDO PRESENTE:

EN EL ASPECTO INFRACCIONAL.

1.- Que, la parte denunciante señala que don MARCELO MUÑOZ JARA, con fecha 1° de Abril de 2012 firmó un contrato de promesa de compraventa del departamento n° 1002 del Edificio B, Condominio Universo Panorama, ubicado en Rupanco n° 398, La Florida, con entrega inmediata. Durante el mismo, mes el Sr. Muñoz, tuvo pre aprobado el crédito que solicitó en su banco para financiar la compra del inmueble y vendió su automóvil para reunir lo necesario para él, ya que, el departamento tenía una promoción, en la que se le entregaba un automóvil por la compra. A mediados del mes de Abril, teniendo todos los documentos, necesarios, solicito a su banco que realizara los trámites finales para la compra del departamento, pero el banco le informó que el edificio B, tenía problemas con la certificación de las instalaciones de gas natural, la que estaba vencida, por lo que no podían financiarlo. El Sr. Muñoz informó a la inmobiliaria de la situación, recibiendo varias justificaciones y le señalaron que era el único banco que había detectado esa irregularidad y que ellos seguían vendiendo departamentos con otros bancos sin problema alguno. Dada la insistencia del Sr. Muñoz y de su banco, la Inmobiliaria empezó el 19 de Junio del 2012, a gestionar para la obtención de la

certificación necesaria. De acuerdo a los datos proporcionados por el Sistema de Certificación de Inspección de Instalaciones Interiores de Gasas, al 15 de Noviembre de 2012, el edificio aún cuenta con Sello Rojo, esto es, rechazado, para estructuras que presentan graves deficiencias, representando un peligro inminente para la salud de las personas y/o los bienes materiales. Al momento de firmar la promesa de compraventa, la Inmobiliaria no le informó al Sr. Muñoz, que el edificio y su departamento se encontraban con sello rojo. El consumidor recurrió al Sernac dando curso al reclamo y la empresa denunciada no respondió en las dos oportunidades en que fue emplazada, por lo que el mismo servicio interpuso la denuncia.-

2.- Que, a fs. 63 declara MARCELO ANTONIO MUÑOZ JARA Cédula de Identidad N° 12.950.784-5, domiciliado en Av. Estadio N° 6310, Villa Iberia, La Granja, señalando que el 1° de Abril de 2012 firmó un contrato de promesa de compraventa por el departamento N° 1002 de Rupanco N° 398, del Condominio Universo Panorama, por un valor total de 2.358 UF, con Stitchkin Gestión Inmobiliaria. Pagó una reserva de \$ 200.000 y debía tener un crédito hipotecario aprobado por 1.501 UF, en el Banco Scotiabank, dentro de un plazo de 60 días y pagar un pie de 621 UF. Luego, entre el Banco y la Inmobiliaria iban a gestionar la tasación y la escritura, dentro del plazo indicado. El 11 de Julio de 2012, la ejecutiva del banco le indicó que no podían realizar la escritura, ya que el departamento presentaba sello rojo de emisión de gases, emitido por el SEC. Consultó a la Inmobiliaria y le señalaron que no tenían conocimiento de que el edificio tuviera sello rojo del SEC y que era primer problema que tenían con un banco para comprar un departamento, habiéndose realizado la venta de varios otros. Concurrió al edificio y comprobó que tenía el sello verde vencido con fecha Octubre de 2011 y no se encontraba regularizado. La inmobiliaria le indicó que habían realizado una gestión para la certificación del edificio, por lo que el 15 de Agosto le entregarían el sello verde. Como esto no ocurrió, el 20 de Agosto de 2012

Concurrió al SEC, donde le informaron que tanto el edificio como el departamento 1002, tenía sello rojo. El 21 de Enero de 2013, la ejecutiva de la Inmobiliaria le informó que realizaría las gestiones para la devolución de la reserva. Agrega que al momento de firmar la promesa de compraventa, la inmobiliaria le dijo que como promoción, le entregarían un automóvil Chevrolet, modelo spark, 6 meses de dividendo gratis y una bonificación del 10% del valor del departamento. Por lo anterior, vendió los dos vehículos que tenía para dar un pie mayor y solicitar un crédito hipotecario menor.

3.- Que, a fs. 90 JORGE OMAR TAPIA CARRASCO, contador auditor, Cedula de Identidad n° 6.130.121-6, en representación de C.STITCHKIN CORREDORES ASOCIADOS S.A., señala que su representada es la encargada de la gestión e intermediación del Proyecto Condominio Universo Panorama, ubicado en Rupanco n° 398, La Florida y las condiciones, características y plazos de la entrega del inmueble que forman parte del proyecto y los precios de venta de los mismos, les son entregados directamente por la propietaria, la Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A. La vendedora Sra. Raquel Valenzuela, atendió a don Marcelo Muñoz, el 25 de Febrero de 2012, explicándole en forma detallada los inmuebles disponibles, las condiciones y características del proyecto y condiciones de venta, entregándole una cotización. El Sr. Muñoz suscribió en ese momento una oferta de compra. El 1° de Abril suscribió un contrato de promesa de compraventa respecto del departamento 1002 del Edificio B, segunda Etapa, del Condominio Universo Panorama. El 7 de Septiembre recibieron desde el Sernac información acerca de un reclamo efectuado por el Sr. Muñoz porque tiene una promesa de compraventa del departamento antes señalado, la que no se ha podido concretar porque el edificio no tiene sello verde del SEC y ha solicitado cambios en el control con el fin de adicionar un estacionamiento y bodega, por lo que no ha tenido respuesta. Después de diversas conversaciones, se convino en que la sociedad vendedora haría las gestiones necesarias para dar una solución a sus requerimientos.

Con fecha 24 de octubre de 2012, remitió una carta a Juan Carlos Medina Vargas, del Sernac, señalándole que las partes habían superado satisfactoriamente la situación y habían decidido perseverar en el contrato de promesa celebrado. Posteriormente, con fecha 05 de Febrero las partes decidieron poner término al contrato de promesa de compraventa, celebrando un contrato de resciliación, otorgándose amplio, total y finiquito respecto de las obligaciones emanadas del contrato de promesa. El 07 de Febrero, por instrucciones de la Inmobiliaria Bellavista, le devolvieron la suma de \$170.000, correspondiente al saldo de la garantía de reserva de \$200.000.- que había dado el Sr. Muñoz, descontando los gastos de legalización de los contratos. Por lo anterior, no existen obligaciones pendientes entre la Inmobiliaria Bellavista S.A. y don Marcelo Antonio Muñoz Jara.

4.- Que, es un hecho no controvertido de la causa, la existencia de un contrato de promesa de compraventa respecto del departamento 1002, del Edificio B, segunda Etapa, del Condominio Universo Panorama, entre Marcelo Antonio Muñoz Jara y la denuncia, por el cual el primero pagó una reserva de \$200.000.- y se obligó a pagar los montos estipulados en la cláusula cuarta de dicho contrato, al momento de la suscripción del contrato comprometido. Asimismo, conforme a lo establecido en la cláusula séptima de dicho instrumento, el contrato prometido debía de suscribirse dentro de los 60 días siguientes contados desde el 05 de Febrero de 2011, fecha de suscripción de la promesa de compraventa.

5.- Que, es un hecho de la causa la circunstancia que el Sr. Muñoz cumplió con todas las obligaciones emanadas del contrato de promesa y que a raíz de un hecho no imputable a él, su banco no cursó el crédito hipotecario, dado a que tanto el edificio como el departamento que se compraría no contaban con el sello verde en la instalación de la red de gas.

6.- Que, el hecho de no contar con dicha certificación, hace al departamento que se iba a adquirir, no apto para el uso y habitación, por correr

serios riesgos para la salud.-

7.- Que la parte denunciada no ha negado en ningún momento el hecho de que el departamento que se prometió vender no estaba habilitado para su uso y habitación por tener sello rojo, habiendo sido rechazado por el SEC, conforme se comprueba con los documentos acompañados a fs. 117, 118 y 119 de autos.-

8.- Que, la parte denunciada debió de informar dicha circunstancia al Sr. Muñoz al momento de ofrecer a la venta el inmueble antes mencionado, dado a que ellos debían de tener conocimiento de que el sello verde para el edificio había vencido con fecha anterior a la celebración del contrato de promesa de compraventa.- *

9.- Que, el hecho de contar o no con el sello verde que hace al departamento apto para su normal uso como vivienda u habitación, es una circunstancia esencial que debe ser informada en forma expresa y clara a los probables compradores, por la empresa que está ofreciendo a la venta dicho inmueble.-

10.- Que, al haber omitido la información respecto de que la certificación sobre las instalaciones de gas natural del edificio y departamento que se estaba prometiendo vender, no se encontraba aprobada, constituye, a juicio del Tribunal, una infracción al Arts. 3 de la Ley sobre Protección a los Derechos del Consumidor, habiendo causado menoscabo en los derechos del promitente comprador, por lo que la denunciada, C.STITCHKIN CORREDORES ASOCIADOS S.A., será condenada en definitiva.-

Y, atendido además lo dispuesto en la Ley N° 15231 Orgánica de los Juzgados de Policía Local; Ley N° 18287 sobre Procedimiento ante los Juzgados de Policía Local; Art. 1, 3, 23 de la Ley N° 19.496 de Protección al Consumidor;

SE DECLARA

B.- Que, se condena a C.STITCHKIN CORREDORES ASOCIADOS S.A., representada legalmente por JORGE OMAR TAPIA CARRASCO, a pagar una

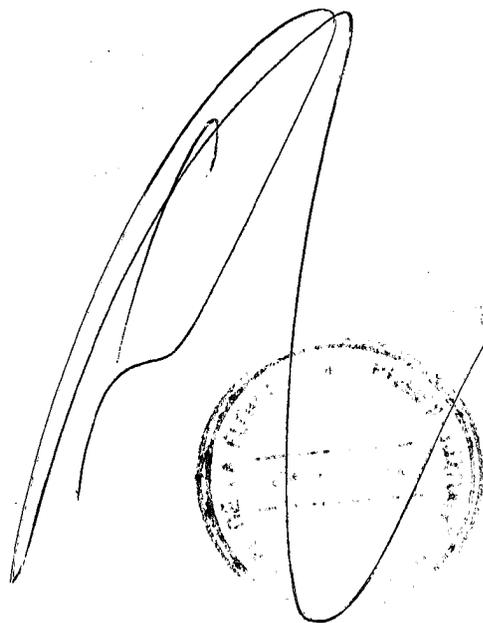
multa de 30 Unidades Tributarias Mensuales a beneficio fiscal, por infringir lo dispuesto en el Art.3 y 23 de la Ley N° 19.496.-

Despáchese orden de arresto por vía de sustitución y apremio si la multa impuesta no fuere pagada dentro del plazo legal.-

ANOTESE Y NOTIFIQUESE.-

ROL N° 11.928-P.-

DICTADA POR EL JUEZ TITULAR DON LUIS RAMIREZ PALMA.-

A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The signature is fluid and loops around the stamp. The stamp itself is circular with some illegible text around its perimeter.