Sentencia 7 Lois – 46

)s mili (ANTOFAGASTA, a treinta días del me. REGtS~91CIAe año dos
'\.mid quince.-

2 S AGO. 2016

REGION DE ANTOFAGASTA

VISTOS:

A fojas 12 y siguientes, don **SEGUNDO SAMUEL IBACACHE PUCA**, Cédula Nacional de Identidad N° 10.440.578-9, casado, conductor, domiciliado en calle Pantaleón Cortés N~ 739, población La Portada, Antofagasta, formula querella infraccional le interpone demanda civil en contra de la empresa **INMOBILIARIA** lpy **S.A.**, R.U.T N° 96.641.860-5, representada para éstos efectos por Emilia Salgado 'Araya, ambos con domicilio en calle Arturo Prat N° 482, local 15, Antofagasta, por haber incurrido en infracción al artículo 12 de la Ley de Protección al Consumidor, causándole con ello los consiguientes perjuicios, razón por la cual solicita se sancione a esta empresa con el máximo de la multa establecida en la Ley, como asimismo, al pago de una indemnización ascendente a la cantidad de $ 644.800 por concepto de daño emergente y la suma de $ 5.000.000 por daño moral; acciones que fueron notificadas a fojas 26 vuelta.

.nte.- taria

A fojas 69 y siguientes, se lleva a efecto el comparendo de estilo con la asistencia del apoderado de la parte denunciante y el apoderado de la parte denunciada, rindiéndose la prueba documental y testimonial que rola en autos.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO

A) En cuanto a lo infraccional

Primero: Que, a fojas 12 y siguientes, Segundo Samuel Ibacache Puca formuló querella infraccional en contra de la empresa Inmobiliaria PY S.A. representada para estos efectos por Emilia Salgado Araya, por infracción al artículo 12 de la Ley N° 19.496, al no hacer devolución de la suma de $ 400.000 que habría pagado por reserva y contrato de promesa, de una vivienda en la ciudad de Coquimbo.

Segundo": Que, la parte querellante fundamenta su querella en los siguientes hechos: Que, en Octubre del 2014 se contactó via telefónica con una ejecutiva de la demandada, quien le ofreció la venta de una propiedad en el Condominio "Clarines 11" en Coquimbo, por la suma de 1.450 UF, quien le solicitó informe personal y comercial para evalu.ar y verificar su situación financiera; que remitido los antecedentes, le

comunicaron que cumplía los requisitos preliminares para optar a la compra del bien raíz. Que, la ejecutiva de la empresa le señaló que le buscaría el mejor Banco para el crédito hipotecario remitiéndole para tal efecto toda la información comercial. Que, el 25 de Octubre del 2014, la ejecutiva de la demandada le indicó que viajara a Coquimbo con el fin de reservar la propiedad pagando para tal efecto $ 150.000. Que, pasado una semana, la ejecutiva le comunica que el crédito en Coopeuch habría sido rechazado, por lo que la misma ejecutiva gestiona un crédito en el Banco Santander, Sucursal La Serena a través de un ejecutivo de dicho Banco (Felipe López Araya), quien se encontraba revisando los antecedentes comerciales y personales. Que, el 25 de Noviembre del 2014, la demandada le comunica vía correo electrónico y posteriormente en forma telefónica que el Banco Santander había aprobado su crédito hipotecario en un 80% del valor del precio y el saldo lo gestionaría a través de un préstamo de consumo otorgado por el mismo Banco, quedando concretada la aprobación, coordinándose la firma de la Promesa de Compraventa, para lo cual la denunciada lo cita a una 'oficina en Antofagasta para cancelar el valor de la Escritura de Promesa de Contrato por la suma de $ 250.000, lo que hizo con fecha 27 de Noviembre del 2014. Que, el 02 de Diciembre del 2014, recibe vía correo electrónico del Banco Santander la simulación del crédito de consumo e hipotecario y que debía firmar al día siguiente. A partir de ello, empieza su mudanza hasta la ciudad de La Serena. Que, al pasar los días sin tener información respecto de la entrega de su propiedad, llamó reiteradas veces comunicándose a fines de Diciembre con la ejecutiva de la demandada, quien le comunica que no ha recibido ninguna información del Banco respecto de la aprobación final del crédito; que al comunicarse con el ejecutivo del Banco, éste le informó que el proceso estaba en su fase final, pero que fracasó por no haber acreditado ser Ingeniero, cosá que nunca señaló. Que, la demandada no devolvió la suma de $ 400.000 no obstante no concretarse la venta.

Tercero: Que, la parte querellada formuló sus descargos a fojas 40 y siguientes, en los siguientes términos:

para
de la
ra el
ja la
4, la
[uimbo
~fecto
lUnica
o que
nder,
Banco
los
› de
arreo
Banco
5 del
le un
landa
= la
.ta a
~ la
), lo
2 de
lanco
:ario
110,
al
rega
ines
le
:inco
al
que
~ no
2ue,
~ no
s a

a) Que, los hechos narrados por el querellante no son efectivos.

b) Que, el querellante pagó por la reserva $ 150.000.

e) Que, con fecha 13 de Noviembre del 2014 se aprueba el préstamo de 1:450 UF solicitado a la empresa y el 26 de Noviembre del 2014 un ejecutivo del Banco Santander, vía correo electrónico le comunica la aprobación del cré'dito, que, por ello, con fecha 27 de Noviembre del 2014 se firmó el contrato de promesa de compraventa, y en ese momento, el denunciante pagó $ 250.000.-

d) Que, pasado un plazo prudente y al no obtenerse respuesta favorable del Banco ni del cliente, se liberó la vivienda,

e) Que, de acuerdo a la cláusula décima del contrato de promesa de compraventa, se hizo efectiva la multa al cliente por la suma de $ 400.000.

<u>Cuarto:</u> Que, para acreditar su versión la demandante acompañó los siguientes documentos:

- Correos electrónicos de fecha 22 y 29 de octubre del 2014 y 19, 20 Y 25 de Noviembre del 2014 y 02 de Diciembre del 2014 emitido por doña Bianka Durán Ramos a don Segundo Ibacache Puca.

  Correo electrónico de fecha 03 de Febrero del 2015, emitido por don Segundo Ibacache Puca a doña Bianka Durán Ramos.

  Orden de Ingreso N° 12827, otorgada por Empresa Py, de fecha 28 de Octubre del 2014, a nombre del sr. Segundo Ibacache Puca, señala reserva sistema 8929, documento firmado por doña Bianka Durán Ramos.

- Orden de Ingreso N° 17283, otorgada por empresas Py, de fecha 27 de Noviembre del 2014, a nombre de don Segundo Ibacache Puca.

  Formulario de descuentos otorgada por Inmobiliaria PY, de fecha 28 de Octubre del 2014, a nombre de Segundo Ibacache Puca.

  Comprobante de reserva N° 8929 de fecha 28 de Octubre del 2014, otorgada por Inmobiliaria PY, otorgada a don Samuel Ibacache Puca.

  Documento consistente en forma de ~pago otorgada por Inmobiliaria PY.

Cotización N° 44776 de fecha 28 de Octubre del 2014, otorgada po., :Inmobiliaria PY, a don Segundo Ibacache Puca, documento otorgado por doña Bianka Duran Ramos.

Documento consistente en paso a seguir para la obtención de su vivienda, anexo 7, otorgada por empresa PY, documento otorgado por doña Bianca Duran Ramos.

Además, rindió la prueba testimonial de Héctor Armando Pinto Galvez y Bernarda Ester Araya Rojas, que rolan de fojas 69 vuelta a 72 vuelta.

Quinto: Que, por otra parte, la demandada acompañó los siguientes documentos:

Formulario de Descuento de fecha 28 de Octubre del 2014.

Comprobante de Reserva N° 8929, de fecha 28 de Octubre del 2014.

Cotización con N° 44776, de fecha 28 de Octubre del 2014.

Comprobante de depósito efectivo del Banco Estado, de fecha 29 de Octubre del 2014.

Correos electrónicos de fecha 13 de Noviembre del 2014 y del 26 de Noviembre del 2014.

Comprobante de Depósito del Banco Estado de fecha 28 de Noviembre del 2014.

Carta dirigida al sr. Segundo Ibacache Puca, de fecha 09 de Marzo del 2015.

Promesa de Compraventa celebrada entre don Segundo Ibacache Puca y Inmobiliaria PluPy Catalina S.A., de fecha 27 de Noviembre del 2014.-

Sexto: Que, si bien es cierto y así lo dice el documento de fojas 58, la información proporcionada por el Banco, fue de aprobación del crédito, y que finalmente resultó no ser efectiva, ello de modo alguno, le puede ser imputado al denunciante, más cuando del mérito de los antecedentes, fluye que desde un comienzo todas las gestiones relativas al préstamo bancario fueron a través de la propia denunciada, lo que, además, queda demostrado con los testimonios de Héctor Armando Pinto Galvez y Bernarda Ester ~raya Rojas, de fojas 70 a 73.

Sépt~o: Que, frente a la situación ocurrida, el plazo dado por la demandada al denunciante para regularizar la situación, fue, desde luego, poco prudente.

2014,
Puca,

ención
3. PY,

-Iéctor
rolan

) los

14.
e del

)14.
de

)14 Y

8 de

a 09

undo
echa

) de
de
ser
al
-uye
al
lo
tor
jas

3.do
la

Octavo: Que, así las cosas, y no obstante la cláusula Décima del Contrato de Promesa, que contempla como sanción la no devolución de la suma pagada, estima este Tribunal que ello no corresponde, por cuanto, del mérito de todos los antecedentes, aparece la inmobiliaria participando activamente en la obtención del crédito, siendo, precisamente **la falta de prolijidad de ésta,** la que llevó al denuncia."'hte·a firmar la promesa.

Noveno: Que, además, el documento de fojas 52, emanado de la demandada, ratifica palmariamente lo que venimos sosteniendo.

Décimo: Que, el artículo 23, inciso 1° de la Ley N° 19.496 dispone: **"Comete *infracción* a ~as *disposiciones* de ~a *presente Ley* e~ *proveedor* que, en ~a venta de un *bien* o en** ~a ***prestación* de un *servicio,* actuando *con* neg~igencia, *causa* menoscabo a~ *consumidor* debido a fa~~as o *deficiencias* en ~a** ca~idad, ***cantidad, identidad, sustancia, procedencia, seguridad, peso* o medida** de~ ***respectivo bien* o *servicio".***

Décimo Primero: Que, atendido al mérito de todo lo anterior, la empresa Inmobiliaria PY **S.A.,** representada para estos efectos por Emilia Salgado Araya, ha incurrido en infracción al artículo 23 inciso 10 de la Ley N° 19.496, no así, respecto al artículo 12 del mismo cuerpo legal.

Décimo Segundo: Que, en mérito de lo anterior, se acoge la querella infraccional de fojas 12 y siguientes, en contra de la empresa **INMOBILIARIA PY S.A., representada para estos efectos por EMILIA SALGADO ARAYA.**

B) EN CUANTO A LO CIVIL

Décimo Tercero: Que, a fojas 16 y siguientes, don Segundo Samuel Ibacache Puca, ya individualizado, interpone demanda civil de perjuicios en contra de la empresa **INMOBILIARIA PY S.A., representada para estos efectos por EMILIA SALGADO ARAYA,** solicitando le sean cancelados las sumas de $ 644.800 por daño material y la suma de $ 5.000.000 por daño moral.

Décimo Cuarto: Que, la parte demandante acompañó en autos los documentos referidos en el considerando Cuarto de esta sentencia.

Décimo Quinto: Que, en concepto del Tribunal existe relación de causalidad entre la infracción cometi~ y los perjuicios ocasionados; y atendido al mérito de los antecedentes

apreciados conforme a la sana crítica acompañados para acredita~ los perjuicios, se debe acoger la demanda civil de fojas 16 y siguientes, en la suma de **$ 400.000** por concepto de daño emergente y la suma de **$ 500.000** por concepto de daño moral.

Décimo Sexto: Que, la indemnización señalada precedentemente, deberá ser pagada reajustada en el mismo porcentaje de variación del IPC, determinado por el Instituto Nacional de Estadística, entre el mes de Octubre del 2014, mes anterior a la suscripción de la escritura de promesa y el mes aquel en que se verifique el pago.

VISTOS, además, lo previsto en las disposiciones pertinentes de la Ley N° 15.231, Orgánica de los Juzgados de Policia Local; Ley N° 18.287 sobre Procedimiento y Ley N° 19.496, que establece normas de Protección a los Derechos de los Consumidores, se declara:

a) Que, se condena a la empresa **INMOBILIARIA PY S.A. , representada para estos efectos por EMILIA SALGADO ARAYA,** a pagar una multa equivalente a **CINCO U.T.M,** por infringir lo preceptuado en el artículo 23 de la Ley N° 19.496.

b) Que, se acoge la demanda civil deducida a fojas 21 y siguientes, por don Segundo Samuel Ibacache Puca y se condena a la empresa **INMOBILIARIA PY S.A., representada para estos efectos por EMILIA SALGADO ARAYA,** a pagar la suma de $ **400.000** por daño material y **$ 500.000** por daño moral, reajustadas en la forma señalada en el considerando Décimo Sexto del presente. fallo, más los intereses corrientes para operaciones reajustables comprendidos entre la fecha de ejecutoria de la sentencia y el mes anterior a aquel en que se verifique el pago, 'con costas.

e) Déspachese orden de arresto por el término legal, si no se pagare la multa impuesta dentro de quinto día por vía de sustitución y apremio.

d) Déjese copia en el registro de sentencias del Tribunal.

e) Cúmplase en su oportunidad con 10\ dispuesto en el artículo 58 bis de la ley N° 19.496.

para
il de
cepto
daño

ente,
e de
II de
ior a
Ü en

Lones
s de
(N°
los

;.A. ,
'A, a
r lo

~1 Y
se
tada
la
daño
ando
eses
1.tre

) se
de

:ulo

Anótese, notifíquese personalmente o por cédula, y en su oportunidad, archívese.

Rol N° 8.125/15-7

¡Dictado por doña Dorama Acevedo Vera. Juez Titular.-
Autoriza, doña Pat,ricia De la Fuente Pfeng. Secretaria ¡Subrogante. -

CORTE DE APELACIONES
ANTOFAGASTA

ochenta y siete -87

CERTIFICO: Que el apelante no se hizo parte en segunda instancia dentro de plazo, leg~l y éste se Bncuentra vencido. Antofagasta, a doce de ene'rb'de *ctds* 'mil quihce.

-Cjl
Elena Pérez Castro
Secretaria Titular

Antofagasta, a trece de enero de dos mil quince.

VISTOS:

Atendido el mérito del atestado que antecede, no habiendo comparecido a esta instancia dentro de plazo legal la apelante y visto lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley N° 18.287, se declara **DESIERTO** el recurso de apelación interpuesto a fojas 82, por el apoderado de. la demandada, contra la sentencia de fecha treinta de septiembre de dos mil quince, escrita a fojas 76 y siguientes.

Regístrese y devuélvanse.

Rol 222-2015

F. 3064.-