

Antofagasta veintitrés de febrero de dos mil dieciséis.

VISTOS:

Que se instruyó la presente causa Rol 15.219-2015, para investigar los hechos materia de la denuncia infraccional deducida en lo principal del escrito de fs. 4, interpuesta por la parte de don CRISTIAN BLASDMLRO PERELRA JORQUERA, Cl. N° 13.910.660-1, con domicilio en calle Bauxita N° 565, Población Sierra Nevada de esta ciudad, en contra de la empresa "CONSTRUCTORA SANTA BEATRIZ S.A.", representada por don Carlos Alvarez Quevedo, por infracción a la normativa contenida en la Ley N° 19.496.

El denunciante señala que el 18 de mayo de 2012 decidió comprar el departamento 513, el estacionamiento 142 y la bodega N° A-09, todos del edificio Salitrera Santa Fe, del conjunto habitacional "Condominio Parque Universitario" ubicado en el sector Altos de la Universidad de Antofagasta, pagando en aquella época la suma de \$ 6.059.834, más \$226.133 por concepto de reserva y \$633.117. Añade que una vez que le fue aprobado el crédito hipotecario no se materializó la operación ya que le dijeron que la obra se realizaría materialmente sólo en febrero de 2014, plazo que luego se amplió al 2015. Explica, asimismo, que nunca le entregaron la promesa de compraventa y que, habiendo pasado ya más de tres años, se siente engañado ya que nunca lo llamaron para la firma de la compraventa. Del mismo modo señala que nunca ha logrado que se le devuelva el dinero enterado para la compra en comento. En base a ello e invocando los artículos 1 N° 6, 2, 3 letras b) y e), 12, 13, 16 Y 23 de la ley 19.496 que estima vulneradas, 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 \$9.563.064 por concepto de daño emergente, más \$1.400.000 por lucro cesante y \$10.000.000 por daño moral, más intereses y reajustes desde la fecha de presentación de la demanda, y costas.

y TENIENDO PRESENTE:

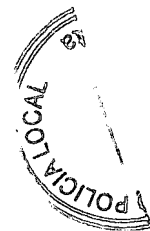
PRIMERO: Que la diligencia de comparendo de estilo se llevó a efecto sin asistencia de la parte denunciada y demandada, como consta a fs. 96, razón por la que se tuvo por evacuando en su rebeldía el trámite de contestación de la denuncia y demanda civil de autos.

Por su parte, la denunciante y demandante ratificó sus acciones, solicitando se acojan las mismas, con costas.

SEGUNDO: Que en orden a acreditar los fundamentos de su acción, rindió la siguiente prueba:

- a) El documento de fs. 1, que acredita la reserva del departamento bodega y estacionamiento de que se trata.
- b) Comprobantes de ingresos de fs. 25 a 29, que dejan constancia de los pagos efectuados por el actor a la empresa denunciada con fecha 18 de abril de 2012 por las sumas de \$6.053.834 (268,00 UF) Y \$633.117 (28,00 U.F.) a título de cuota al contado y gastos operacionales.
- c) Documento de oferta de venta e información crediticia de fs. 30 a 32.
- d) Antecedentes del reclamo deducido ante SERNAC (fs. 33).
- e) Antecedentes del préstamo hipotecario aprobado al actor (fs. 35)
- f) Datos de un préstamo de consumo obtenido por el actor, corrientes a fs. 36 a 38.
- g) Contrato de arriendo de fs. 39.
- h) Diversa jurisprudencia asociada al mismo asunto de marras (fs. 41 a 92)
- i) Fotografías de fs. 93 a 95 en las que consta el lugar donde se construiría el edificio correspondiente al departamento, bodega y estacionamientos vendidos.

TERCERO: Que de los antecedentes probatorios allegados a esta causa, detallados en los motivos precedentes, apreciados todos ellos conforme a las reglas de la sana crítica, debe concluirse, en primer lugar, que se encuentra acreditado en autos que el actor reservó la compra de un departamento, una bodega y un estacionamiento, habiendo pagado por ello a la empresa denunciada las sumas de que se da cuenta en los documentos allegados a esta causa emitidos por la sociedad Constructora Santa Beatriz S.A., con fecha 18 de mayo de 2012, todo ello por concepto de compra del departamento 513, la bodega A-09 y el estacionamiento 142 del edificio "Salitrera Santa Fe". Del mismo modo, se encuentra demostrado que no obstante haber ya transcurrido más de 36 meses desde los hechos referidos anteriormente, no solo no se ha firmado la respectiva promesa de compraventa, sino que incluso ni siquiera se ha demostrado que el edificio respectivo haya siquiera empezado a construirse, todo ello sin perjuicio de que la empresa denunciada, no obstante encontrarse legalmente emplazada en esta causa, no ha efectuado



presentación o defensa alguna que revierta lo expuesto y demostrado por el denunciante. A lo anterior, cabe consignar que el mismo tipo de irregularidades se ha comprobado en otros diversos procedimientos judiciales seguidos en este Tribunal, lo que demuestra un actuar permanentemente abusivo de parte de la denunciada para con sus clientes.

De la manera expuesta, se concluye que la empresa denunciada ha incurrido en una evidente infracción a lo prescrito en el artículo 23 de la ley 19.496, toda vez que, actuando con grave negligencia, causó menoscabo a la actora debido a fallas en la calidad del servicio contratado al no dar cumplimiento a las obligaciones contraídas relativas a la construcción del edificio "Salitrera Santa Fe", y la materialización de la promesa de compraventa y venta definitiva del departamento, bodega y estacionamiento por los cuales recibió una suma de dinero al contado, al efectuarse la reserva de los mismos.

CUARTO: 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 resolutive de esta sentencia.

C) EN CUANTO A LA ACCIÓN CIVIL:

QUINTO: Que respecto de la demanda civil contenida en el primer otrosí del escrito de fs. 4, el Tribunal procederá a acoger lo demandado a título de daño material, disponiendo que la demandada restituya a la actora el valor de las sumas percibidas y que constan en los documentos de fs. 25 a 29, por 268.00 y 28,00 UF, equivalentes a \$6.053.834 Y \$633.117, lo que totaliza seis millones seiscientos ochenta y seis mil novecientos cincuenta y un pesos (\$6.686.951).

Por su parte, en cuanto al daño moral, teniendo presente que el actor efectivamente, por un hecho que no le es imputable, se ha visto sometido durante largo tiempo a la incertidumbre de concretar la compra del departamento, bodega y estacionamientos reservados, sin que la empresa denunciada haya hecho nada para siquiera haber empezado la construcción del edificio de que se trata, lo que le ha obligado a realizar todo tipo de inútiles reclamos y, además, accionar judicialmente en defensa de sus derechos, accederá a regular dicho perjuicio prudencialmente en la suma de dos millones quinientos mil pesos (\$2.500.000) y no en la suma demandada que se estima desproporcionada.

Asimismo, procede rechazar lo demandado por concepto de devolución de lo pagado por un crédito de consumo, por no encontrarse ello vinculado a la

operación de compra de autos. Igual suerte debe correr lo demandado por concepto de "pago de reserva del departamento", ya que no se ha acreditado el mismo con el correspondiente comprobante de ingreso que así lo demuestre.



SEXTO: Que las indemnizaciones referidas en el motivo precedente, deberán ser reajustadas conforme a la variación que ha sufrido el índice de Precios al Consumidor (IPC) desde la fecha de notificación de la demanda de autos, más intereses corrientes que se aplicarán sobre la suma reajustada, hasta su pago efectivo.

Con lo relacionado y teniendo presente lo dispuesto en los artículos 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 ACOGE la denuncia infraccional deducida en lo principal del escrito de fs. 4, deducida por don CRISTIAN BLASDIMIRO PEREIRA JORQUERA, ya individualizado, en contra de la empresa "CONSTRUCTORA SANTA BEATRIZ S.A.", RUT. 96.880.840-0, y se le condena por haber incurrido en la infracción contenida en el artículo 23, en relación con el artículo 24, de la Ley N° 19.496, a pagar una multa de CINCUENTA UNIDADES TRIBUTARIAS MENSUALES, en su valor equivalente a la fecha del pago.

11.- Que SE ACOGE, **con costas**, la demanda civil deducida en el primer otrosí de la presentación de fs. 4, deducida por don CRISTIAN BLASDIMIRO PEREIRA JORQUERA, ya individualizado, en contra de la empresa "CONSTRUCTORA SANTA BEATRIZ S.A.", RUT. 96.880.840-0 sólo en cuanto se condena a esta última a pagar al actor la suma de seis millones seiscientos ochenta y seis mil novecientos cincuenta y un pesos (\$6.686.951). por concepto de daño emergente, más dos millones quinientos mil pesos (\$2.500.000) a título de daño moral, cantidades éstas a las que deberá aplicárseles reajuste conforme a la variación que haya sufrido el índice de Precios al Consumidor (IPC) entre el mes anterior a la fecha de notificación de la demanda de autos hasta el mes anterior al de su pago efectivo, más intereses corriente por el mismo período sobre las sumas reajustadas. Se rechaza la referida demanda en lo relativo a lo demandado por concepto de devolución de un crédito de consumo y pago de reserva.



III. - 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 15.219-2015.-

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

