

13 FEB. 2017

~EG!(()NDF ANTOFAGASTA



Antofagasta quince de diciembre de dos mil dieciséis.

VISTOS:

Que se instruyó la presente causa Rol 16.253-2016, para investigar los hechos materia de la denuncia infraccional deducida en lo principal del escrito de fs. 22 por la parte de "Sociedad de Inversiones Santa Cruz Ltda.", representada por don Gustavo Ramiro Soto Covarrubias, ambos con domicilio en Travesía del Mirador N° 03559 Jardines del Sur, 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.

La denunciante señala que en su calidad de pequeña empresa, decidió comprar en verde 4 departamentos, haciendo la respectiva reserva de los departamentos 315,412,413 Y 414, más los estacionamientos 41,66,67 y 43 todos el edificio "Salitrera Ercilla" del condominio Parque Universitario, con fecha 17 de octubre de 2011. Añade que se pagó por ello la suma total de 888 UF. por la reserva, más 112 UF. por concepto de gastos operacionales, en su equivalente en moneda legal al momento de la cancelación. Hace presente que aunque al momento de firmar la reserva se señaló que el contrato de promesa se firmaría en 15 días, ello nunca aconteció a pesar de los reclamos formulados sobre el particular. Tampoco se procedió a la entrega de los inmuebles adquiridos ya que la empresa duce haber tenido problemas de orden jurídico, que no son imputables a su parte. En base a ello e invocando los artículos 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 22.054.256 por concepto de daño emergente, más \$6.000.000 por daño moral y \$48.600.000 a título de lucro cesante, todo con- 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. 46, 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) Los documentos de 17 de octubre de 2011, corrientes de fs. 4 a 7, que acreditan la reserva del departamento 315 y el estacionamiento 41, con comprobante de pago por un total de \$5.513.563.
- b) Los documentos de octubre de 2011, corrientes de fs. 8 a 3, que acreditan la reserva del departamento 412 y el estacionamiento 66, con comprobante de pago por un total de \$5.513.563.
- c) Los documentos de octubre de 2011, corrientes de fs. 12 a 15, que acreditan la reserva del departamento 413 y el estacionamiento 67, con comprobante de pago por un total de \$5.513.563.
- d) Los documentos de octubre de 2011, corrientes de fs. 16 a 18, que acreditan la reserva del departamento 414 y el estacionamiento 43, con comprobante de pago por un total de \$5.513.563.
- e) Antecedentes de jurisprudencia de fs. 35 a 45.
- f) Dichos de Sandra Parra Molina, quien a fs. 47 señala trabajar para la familia Soto Gamboa y que por ello le consta que en el año 2011 ellos estaban muy contentos porque iban a adquirir 4 departamentos que le ofrecía en venta en verde, la empresa denunciada. Explica que luego se constató que el edificio estaba terminado señalándose que la entrega se haría luego de se entregara la obra por parte de la Municipalidad, sin que en definitiva se materializara nunca la entrega de los inmuebles.
- g) Testimonio de César Salvatierra Narvaez, quien señaló a fs. 49 ser amigo de la familia Soto-Gamboa y que éstos habrían invertido en el año 2011 alrededor de 24 millones de pesos en la compra de cuatro departamentos. Explica que la entrega de los departamentos estaba fijada para el mes de marzo de 2014, pero que ello nunca ocurrió, sin dar respuesta a los reclamos formulados.

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 la pequeña empresa denunciante reservó la compra de cuatro departamentos y cuatro estacionamientos del denominado "Edificio Salitrera Ercilla", componente del condominio parque





universitario de esta ciudad, 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 17 de octubre de 2011, todo ello por concepto de reserva para la compra de los departamentos 315, 412, 413 Y 141, más los estacionamientos **41,66,67** Y 43 del mencionado edificio. Del mismo modo, se encuentra demostrado que no obstante haber ya transcurrido más de cinco años desde la fecha de la reserva y más de tres desde la fecha en que se habría pactado la entrega de los inmuebles, no solo no se ha firmado la respectiva promesa de compraventa, sino que incluso ni siquiera se ha entregado las unidades adquiridas por la denunciante ni se restituyó a esta última lo pagado con motivo de la operación en comento, 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 al recibir dineros a cuenta de una reserva y gastos operacionales sin que, en definitiva, se materializara la suscripción de la correspondiente promesa de compraventa y venta definitiva del departamento, bodega y estacionamiento.

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 resolutivo 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. 22 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. 4 a 18, por \$2.462.076 por gastos operacionales más \$19.586.040 a título de cuota al contado, lo que totaliza \$22.048.116.

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 expuesto durante largo tiempo a la incertidumbre de concretar la compra de los departamentos y estacionamientos reservados, sin que la empresa denunciada haya hecho nada para dar cumplimiento a sus obligaciones, como tampoco restituyó el dinero percibido, todo lo cual ha obligado a la parte afectada 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 tres millones de pesos (\$3.000.000) y no en la suma demandada que se estima desproporcionada.

Por último, en cuanto al supuesto lucro cesante demandado, procede su rechazo por no existir prueba alguna sobre su existencia, naturaleza y extensión.

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. 22, deducida por la parte de "Sociedad Inmobiliaria Santa Cruz Ltda." (RUT 77.039.040-0), 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. 22, deducida por la parte de "Sociedad Inmobiliaria Santa Cruz Ltda." (RUT 77.039.040-0), 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 veintidós millones cuarenta y ocho mil ciento dieciséis pesos (\$22.048.116) por





concepto de daño emergente, más tres millones de pesos (\$3.000.000) 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 lucro cesante.

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 16.253-2016.-

Dictado por don ~~Roberto~~ ^{Roberto} Miranda Villalobos, Juez Titular. Autoriza don Guillermo Valderrama Barraza, Secretario Titular.



