

obscurete peticion



Antofagasta veintiocho de noviembre de dos mil dieciséis.

VISTOS:

Que se instruyó la presente causa Rol 6.856-2016, para investigar los hechos materia de la denuncia infraccional deducida en lo principal del escrito de fs. 73, interpuesta por el abogado MAURO ROJAS GONZALEZ, en representación de la empresa "Sociedad e Inversiones e Inmobiliaria Austral S.A.", RUT. 76.250.067-1, don domicilio en calle Latorre 2579, oficina 406, en contra de la empresa "INMOBILIARIA TERRAMAR TRES S.A", representada por don Roberto Julián del Pino González, por infracción a la normativa contenida en la Ley N° 19.496.

El denunciante señala que el día 13 de octubre de 2015 su representada tenía estacionado y asegurado con cadena de seguridad un vehículo tipo buggy, marca Can-am UTV Comander Tipo XTP del año 2012, no sujeto a inscripción en el Registro de Vehículos Motorizados del Registro Civil, en el estacionamiento 37 de su propiedad, del edificio Terramar III ubicado en calle El Yodo N° 8170 de esta ciudad, constatándose que éste fue sustraído a eso de las 22:20 hrs., luego de haberse cortado la cadena que seguridad que atravesaba sus ruedas traseras. Añade que revisadas las cámaras de seguridad del sector se constató que el móvil indicado fue sustraído luego de que un vehículo ingresara al estacionamiento seguido de otro de color azul, el que posteriormente aparece saliendo y arrastrándolo con una especie de cuerda. Hace presente que el estacionamiento tiene dos accesos (calles el Yodo y El Azufre), operados a través de llave o control remoto.

Aparte de lo anterior, señala que en la ocasión de los hechos la administración del edificio recaía en la propia inmobiliaria denunciada la que aún no había traspasado la administración a los copropietarios, toco ello conforme a lo dispuesto en el artículo primero transitorio del Reglamento de Copropiedad del edificio, en el que se señala que "*Mientras no se construya y se enajene el setenta y cinco por ciento del total de las unidades del Condominio Terramar 111 el Comité de Administración estará compuesto provisoriamente por los señores Roberto Julián del Pino González, José Miguel Cuadra de la Riva y Rodrigo González Calvo...*". Termina señalando que el edificio cuenta con 169 departamentos, 94 bodegas y 194 estacionamientos.

En base a lo anterior e invocando los artículos 1°, 2°, 3° letras d) y e), 4, 12 Y 23 de la ley 19.496, solicita se condene a la empresa denunciada por la falta y deficientes medidas de seguridad que debía tener en el edificio en el que detentaba las funciones de administración, por encontrarse en plena comercialización las unidades que lo componen.

En el mismo libelo, demanda civilmente a la empresa citada, pidiendo se le condene al pago de \$12.000.000 por concepto de daño material, más intereses, reajustes y costas.

Y TENIENDO PRESENTE:

A) EN CUANTO A LA OBJECION DE DOCUMENTOS:

obstante retule, parte



**PRIMERO:** Que a fs. 249, la parte denunciada y demandada objetó los documentos 211 y 212, por emanar de terceros que no los han ratificado en juicio.

Dicha objeción procede rechazarla en razón de que en los procedimientos incoados en los Juzgados de Policía Local la prueba debe analizarse conforme a las normas de la sana crítica, lo que impone no despreciar ningún medio probatorio en forma anticipada sino que apreciarlos globalmente al momento de dictar sentencia.

**B) EN CUANTO A LA EXCEPCION DE PRESCRIPCIÓN:**

**SEGUNDO:** Que en lo principal del escrito de fs. 229, al contestarse la denuncia infraccional, la parte denunciada opuso la excepción de prescripción de la acción fundado en que ha transcurrido en exceso el plazo establecido en el artículo 26, contado desde la fecha de los hechos en que se funda el denuncia, plazo que venció el 13 de abril de 2014 (sic) sin a dicha fecha se haya notificado a su parte la referida denuncia ni demanda.

**TERCERO:** Que procede rechazar la excepción de prescripción alegada, toda vez que resulta evidente que, habiéndose denunciado los hechos con fecha 16 de marzo de 2016 como consta del estampado de fs. 73, esto es, antes del plazo de seis meses contados desde la fecha de su ocurrencia (13 de octubre de 2015), la acción de autos ha sido interpuesta dentro de plazo, independiente de la fecha en que se notificó de la misma y de la demanda civil a la contraparte.

**C) EN CUANTO A LA EXCEPCION DE FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA Y PASIVA DE LA ACCION DEDUCIDA EN ESTA CAUSA.**

**CUARTO:** Que en el mismo escrito de contestación ya referido, la parte denunciada opuso la excepción de falta de legitimación pasiva fundado en que, contrario de lo expuesto en el libelo de denuncia y demanda, su parte no investía la calidad de administradora del edificio puesto que tal función recaía en una persona diferente, sin perjuicio de que ya a esa época estaban vendidos todos los departamentos del condominio. Igualmente se opuso la falta de legitimación activa del actor, en razón de que éste no es el consumidor del servicio de administración, sino que lo sería el Comité de Administración que contrató tales servicios, por lo que el único habilitado para denunciar y demandar sería el propio condominio y no un copropietario en forma individual.

Las antedichas excepciones serán rechazadas de plano en razón de que, por un lado, la falta de legitimación pasiva se funda en una materia que atañe al fondo del asunto debatido y que deberá ser probado por las partes y, respecto de la falta de legitimación activa, preciso resulta dejar sentado que el servicio de administración del condominio es prestado con respecto a todos los copropietarios del mismo, como consumidores finales, de modo que no se divisa impedimento alguno para que el actor haya actuado en la forma que le hizo sin perjuicio de lo que definitiva se resuelva sobre sus pretensiones.

**D) EN CUANTO AL FONDO:**

Abiente, reñente y del



**QUINTO:** Que a fs. 85, el gerente general de la empresa denunciante y demandante ratificó que el día 13 de octubre de 2015, siendo las 22:20 hrs. fue informado por su cónyuge que el buggy que había dejado estacionado en el interior del estacionamiento del edificio había sido sustraído. Explica que de inmediato solicitó información al personal de portería del condominio y al revisar las cámaras se constató que el citado vehículo había sido sustraído por dos individuos que iban en un auto azul. Valoriza el móvil en la suma de \$12.000.000.

**SEXTO:** A fs. 181, el representante de la empresa "INMOBILIARIA TERRAMAR TRES S.A." sostiene que a la fecha de los hechos, su representada no tenía más participación directa en la comunidad que la de haber designado a los miembros provisorios del Comité de Administración quienes, a su vez, contrataron los servicios de un administradora la espera de la celebración de la primera asamblea de copropietarios, lo que ocurrió el 3 de noviembre de 2015 cuando se ratificó al señalado administrador con la firma del propio denunciante. Asimismo, sostiene que el día de los hechos se prestó toda la colaboración al actor afectado haciendo presente, en todo caso, que el ingreso y egreso de los vehículos al estacionamientos depende de cada copropietario que, para tal efecto, utiliza su propio control de apertura y cierre de portones. Asimismo, hace hincapié en que en el Reglamento Interno de Convivencia, que forma parte del Reglamento de Copropiedad del edificio, se señala expresamente que "Ni la administración ni el Comité de Administración se harán responsables ante robos o hurto de ninguna especie", indicando a la vez que los vehículos deberán mantener sistemas de seguridad propio por cuenta de sus respectivos dueños. De otra parte, señala que en el mismo texto ya referido se aconseja a los copropietarios adoptar la precaución tendiente a que el portón de estacionamiento quede siempre cerrado completamente, como medida de seguridad.

**SEPTIMO:** Que en la audiencia de comparendo la parte denunciante y demandante ratificó sus acciones, solicitando que ellas sean acogidas en su integridad, con costas.

Por su parte, la denunciada y demandada contestando las acciones de autos a fs. 229, solicitó su rechazo con costas, fundado en que, como alegación de fondo, su parte no está legitimada pasivamente respecto de la acción de autos ya que al momento de ocurrir los hechos que le sirven de fundamento no tenía la calidad de Administradora del edificio de que se trata, puesto que ella se encontraba confiada a una persona diferente. Asimismo, sostiene que se incoado por el actor un estatuto jurídico equivocado, toda vez que el asunto materia de la litis es propio de la ley 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria y no de la ley 19.496, cuyo artículo 2° bis excluye de su ámbito de competencia la prestación de servicios' reglados por leyes especiales.

En subsidio de lo anterior, se alegó asimismo que la denunciada no habría incurrido en infracción alguna a la normativa de la ley 19.496 ya que el único acto de consumo entre el actor y su parte derivaría de la compra de un departamento del edificio Terramar III, respecto de cuyo contrato cumplió todas sus obligaciones. Además insiste en que la Administración del edificio no le empecía, sin perjuicio de que, en todo caso, a la

*don't enter website*



administración no le compete velar por la seguridad de bienes particulares de los copropietarios del inmueble sino sólo de los de dominio común (art. 27 de la ley 19.537), cuestión ésta ratificada en el Reglamento Interno de Convivencia del condominio. En todo caso, se hace presente además, que el inmueble contaba con medidas de seguridad razonablemente exigibles pero que éstas no pueden eliminar la existencia de todos los riesgos, por razones lógicas. Por último, respecto de los supuestos perjuicios demandados, sostiene, en síntesis, que corresponde al actor probar su existencia y la relación de causalidad que exige la ley.

**OCTAVO:** Que la parte denunciante rindió la siguiente prueba:

- a) Certificado de vigencia de la sociedad demandada, de fs. 3.
- b) Instrumento de fs. 4, correspondiente al contrato de compraventa del departamento 193, el estacionamiento 37 y la bodega 28, celebrado el 13 de marzo de 2015 entre las empresas denunciante y denunciada.
- c) Documento de fs. 23, correspondiente a la constancia de los hechos denunciados estampada en la bitácora de la conserjería del edificio Terramar 111, reiterado a fs. 219 a 221.
- d) Reglamento de copropiedad de fs. 24 a 55 y Reglamento interno de convivencia de fs. 56 a 72.
- e) Inscripción de dominio de fs. 188 a 192.
- f) Cuadro de prorrateo de unidades vendibles del edificio Terramar 111 de fs. 193 a 199.
- g) Complemento del Reglamento de Copropiedad de fs. 200 y 201.
- h) Declaración de avalúo de las diversas unidades vendibles del edificio Terramar 111 de fs. a 210.
- i) Contrato de compraventa del móvil Can-am Commander 1000 XTP- año 2012, de fs. 211.
- j) Documento de fs. 212, relativo a la cotización de un vehículo Commander 1000 XTP por \$17.900.000.
- k) Fotografías del móvil sustraído, de fs. 213 y 214.
- l) CD. de fs. 218, cuyo contenido se certificó a fs. 274.
- m) Instrumento de fs. 261, que acredita la calidad de micro empresa de la denunciante.

**NOVENO:** Que, por su parte, la denunciada y demandada rindió la siguiente prueba:

- a) Documentos de fs. 89 a 108, relativos a la constitución de la sociedad demandada y su representación.
- b) Cartas emitidas por el actor y la denunciada en relación con los hechos materia de esta litis, de fs. 109 Y 110.
- c) Reglamento de copropiedad y de convivencia interna del edificio Terramar 111 de fs. 111 a 159.
- d) Instrumento de fs. 160 a 165.
- e) Complemento del Reglamento de Copropiedad de fs. 166.
- f) Calculo de avalúo fiscal de las unidades vendibles del edificio Terramar 111 de fs. 168 a 176.
- g) Acta de la Primera Reunión del Comité de Administración del condominio, de fs. 177 a 179.
- h) Cédula de identidad de Roberto Del Pino González, de fs. 180.

documentos setenta



- i) Documento de fs. 219 a 221, relativas a la constancia de hecho denunciado el 13 de octubre de 2015, ante la Conserjería del edificio Terramar 111.
- j) Antecedentes de cobro de gastos comunes del mes de marzo de 2015 (fs. 222 a 226.
- k) Dichos de Gabriel Sobarzo Varas, quien a fs. 250, señaló haber sido jefe de ventas de la Inmobiliaria Terramar 11 hasta el mes de diciembre de 2015. Además, explica que ya en noviembre de 2015 estaban vendidos casi el 90% de las unidades vendibles del edificio. Explica que a cada comprador se le entregada copia del Reglamento de Copropiedad y un control de acceso a los estacionamientos. Igualmente explica que en el edificio había un sistema de 10 cámaras de seguridad y que desde marzo de 2015 la administradora era doña Eliana Castro, quien fue ratificada en su cargo en noviembre del mismo año.
- 1) Testimonio de José Cuadra de la Riva, quien depuso a fs. 251 señalando que tiene la calidad de sub-gerente de operaciones de Inmobiliaria Alterra S.A., que prestó asesoría a Terramar 111 S.A., Y como en noviembre de 2015, como miembro del Comité de Administración, estuvo presente cuando se ratificó a la administradora doña Eliana Castro, quien había sido contratada en marzo del mismo año.

**DECIMO:** Que de los diversos antecedentes probatorios allegados a esta causa, latamente referidos ut supra, apreciados todos ellos conforme a las reglas de la sana crítica, debe darse por acreditado que la "Sociedad de Inversiones e Inmobiliaria Austral S.A.", calificada de micro empresa según fluye del documento de fs. 261, compró con fecha 13 de marzo de 2015 el departamento 193, la bodega 28 y el estacionamiento 37, todos del edificio "Terramar Tres", de propiedad de la Inmobiliaria del mismo nombre (fs. 4 y siguientes), ocasión en la que el representante de la sociedad vendedora recibió el texto del Reglamento de Copropiedad del aludido edificio y el Reglamento de Convivencia interna del mismo. Asimismo, está acreditado y es un hecho no discutido por las partes, que el día 13 de octubre de 2015, la parte denunciante y demandante tenía en el estacionamiento N° 37 ya señalado, un buggy sin placa patente, el cual, como consta de la filmación obtenida de una cámara de seguridad del edificio, fue sacado del lugar por dos personas que lo llevaron remolcado por un vehículo color azul que no se ha logrado identificar.

De la misma forma, se encuentra también acreditado en autos que en el Reglamento de Copropiedad del edificio, cláusulas primera y segunda transitorias, se estableció que mientras no se construyese y enajenase el setenta y cinco por ciento del total de las unidades del condominio Terramar 111, el Comité de Administración quedó compuesto transitoriamente por los señores Roberto del Pino, José Cuadra y Rodrigo González, a quienes, además, se les confió la designación de la persona natural o jurídica que detentaría la administración del edificio hasta la celebración de la primera asamblea ordinaria de copropietarios, en la que deberá acordarse la permanencia en sus funciones o el cese del mismo. En base a lo anterior fue entonces dicho Comité, con fecha 2 de marzo de 2015 contrató con doña Eliana de Los Ángeles Castro San Francisco la administración del edificio Terramar 111, todo ello según consta del

obstante a lo anterior,



11.-Que **SE RECHAZA**, asimismo, tanto las excepciones de falta de legitimación activa como pasiva alegadas por la parte denunciada y demandada en la presentación de fs. 229.

111.-Que **SE RECHAZA** tanto la denuncia como la demanda civil interpuestas a fs. 73 por la parte de "Sociedad de Inversiones e Inmobiliaria Austral S.A.", contra la empresa "INMOBILIARIA TERRAMAR 11 S.A."

IV.- Que no se condena en costas a la parte denunciante y demandante por estimarse que tuvo motivos plausibles para accionar como lo hizo.

Anótese, notifíquese personalmente o por cédula y, en su oportunidad, cúmplase con lo dispuesto en el artículo 58 bis de la ley 19496 y archívese esta causa.

ROL 6.856-2016.-

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Roberto Miranda Villalobos".

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



A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to be "Guillermo Valderrama Barraza".