

ROL N° 9110-2012

SANTIAGO, Catorce de Enero del año dos mil trece.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Que esta causa se ha iniciado por denuncia y demanda civil de indemnización de perjuicios interpuesta por **PEDRO PABLO VALENZUELA CORDERO**, trabajador, domiciliado en el Condominio Ciudad de Los Reyes, Edificio Estación rengo, departamento N°1210, comuna de Quinta Normal, en contra de **CONSTRUCTORA SANTA BEATRIZ S.A**, representada por **VIVIANA -ROSA PADILLA SEGURA**, ambos con domicilio en calle Ismael Valdés Vergara N°580-590, comuna de Santiago, por supuesta infracción a la ley N° 19.496, y por la que solicita al tribunal que se la condene a pagarle las sumas que expresa en la demanda, ascendentes a la suma de \$ 642.088 más las costas, por concepto de indemnización de daños y perjuicios que sostiene haber experimentado a raíz de los hechos denunciados.

Los documentos acompañados por la denunciante que rolan de fojas 1 a 8, y de fojas 27 a 32 y los acompañados por la denunciada que rolan de fojas 33 a 69.

El escrito de contestación que rola a fojas 19 y siguientes

El acta del comparendo de contestación y prueba que rola a fojas 79.

Y la que resolución que cita a las partes para oír sentencia que rola a fojas 86

Y CONSIDERANDO:

EN CUANTO A LA PRESCRIPCIÓN ALEGADA:

PRIMERO: Que la denunciada al contestar alegó la prescripción de la acción, ya que ella señala que la reserva de la vivienda adquirida ocurrió el 17 de octubre de 2.011 y la denuncia se interpuso recién el 11 de mayo de de 2012, fuera del plazo de seis meses que establece la Ley.

SEGUNDO: Que conforme a lo expuesto, y apareciendo que los hechos materia de estos autos, nacen de la certificación puesta por el Sr. Conservador de Bienes Raíces en la escritura pública de compraventa cuya copia rola a fojas 37, que el Sr. Conservador estampó el cobro de sus derechos de \$ 1.000 con fecha 10 de enero de 2012, y ese es el hecho que motiva el reclamo de autos.

TERCERO: Que conforme con el mérito de autos, y lo señalado precedentemente, entre el día 10 de enero de 2013 y la fecha de la denuncia de autos, 11 de mayo de 2012, no ha transcurrido el plazo de prescripción de la acción, por lo que la excepción de prescripción opuesta, se rechazada.

EN EL ASPECTO INFRACCIONAL:

CUARTO: Que esta causa se ha iniciado por denuncia formulada por **PEDRO PABLO VALENZUELA CORDERO**, en contra de **CONSTRUCTORA SANTA BEATRIZ S.A**, representada por **VIVIANA ROSA PADILLA SEGURA**, por supuesta infracción a Ley N° 19.496.

QUINTO: Que los hechos se hacen consistir en que:

*Apelado y
desierto
11/4/13*

- a) Con fecha 26 de octubre de 2011, pagó por gastos operacionales de una vivienda que estaba adquiriendo, la suma de \$ 618.414., y como cuota de contado la suma de \$ 80.822, de acuerdo con los documentos que se acompañan a los autos
- b) Dichos pagos fueron requeridos por la denunciada para iniciar los trámites de adquisición de un departamento ubicado en la comuna de Quinta Normal, que en la actualidad le sirve de residencia.
- c) Una vez inscrito el inmueble a su nombre en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, se percató que el valor cobrado por concepto de inscripciones ascendía a la suma de \$ 3.000.
- d) Ante dicho cobro requirió a la denunciada que una liquidación o resumen de la forma en que se gastaron los dineros entregados por concepto de gastos operacionales, sin que a la fecha se cumpla con lo solicita.
- e) Que ante la negativa en la entrega de la información requerida, concurrió al Banco Santander, el cual le entregó una liquidación de gastos operacionales Crédito Hipotecario”, en donde se encuentra signado un ítem que corresponde a un depósito recibido por ese banco con fecha 14 de marzo de 2012 por \$ 272.876 y otro ítem que refleja claramente un estado de gastos operacionales pagados por \$ 176.326
- f) Dado que los gastos son menores al dinero recibido por el Banco en \$96.550, solicitó la devolución de este excedente, cuestión que requería de autorización de la denunciada, y que fue rechazada por ésta.

SEXTO: Que la denunciada al contestar, junto con solicitar el rechazo de la denuncia, señaló:

- 1.- Que el denunciante en su oportunidad reservó un departamento, pero esta operación no fructificó toda vez que le fue rechazado el crédito bancario por él solicitado.
- 2.- Que posteriormente, reservó el departamento que en definitiva adquirió, y al requerir información sobre los gastos operacionales, se le informó que se cobraba la suma de UF 28, ya que UF 10 son para gastos administrativos y 18 UF para gastos bancarios.
- 3.- Que la suma cuya solicitud se devuelve, fueron efectivamente pagados por el denunciante, y es la suma que se cobra a todos los clientes por gastos operacionales.
- 4.- Que la petición del denunciante debe ser rechazada toda vez que las partes estipularon en la cláusula 4 del contrato de compraventa, que las partes declaraban cumplidos cualquier cierre de negocio o promesa de compraventa celebrado entre ellas, relativos al objeto de este contrato, respecto de cuyas obligaciones se otorgan el más amplio y total finiquito.
- 5.- Que a mayor abundamiento, la denuncia también debe ser rechazada por cuanto las afirmaciones del denunciante contraria su propio actuar, lo que estaría prohibido de acuerdo a la teoría jurídica del Stoppel o actos propios.

SÉPTIMO: Que conforme con lo expuesto, la resolución de la presente causa pasa por determinar si la denunciada está obligada o no a rendir cuenta de los fondos pagados por gastos operacionales, y de existir saldos, a quien corresponden estos.

OCTAVO: Que conforme con la reserva de vivienda N° 18750 de fecha 17 de octubre de 2011, se estableció que el monto de los gastos operacionales ascendía a la suma de UF 28, y a parte de este ítem se estableció la suma de UF 10 por reserva.

NOVENO: Que así las cosas es evidente que cualquier suma de dinero que sobre de los fondos otorgados por concepto de gastos operacionales, debe ser restituida a la parte que los pagó, esto es la compradora, por cuanto en ninguna parte se estableció el derecho de la vendedora de retener estos fondos y a que título lo haría, más aún teniendo en cuenta que las sumas que usualmente se pagan por este concepto, son aproximaciones o estimaciones que se hacen antes de iniciar la operación, por lo que resulta que si la suma a pagar en definitiva es mayor, es lógico que el comprador tenga que pagar la diferencia, por lo que es igual de lógico que si se abonó dinero en exceso, ese sea restituido al comprador.

DÉCIMO: Que conforme con lo expuesto, y la prueba documental rendida por ambas partes, el sentenciador se forma la convicción de que el actuar de la empresa al no otorgar una liquidación de los gastos operacionales como lo requería el consumidor, infringió la norma del artículo 23 de la ley 19.496, que establece que “Comete infracción a las disposiciones de la presente ley el proveedor que, en la venta de un bien o en la prestación de un servicio, actuando con negligencia, causa menoscabo al consumidor debido a fallas o deficiencias en la calidad, cantidad, identidad, sustancia, procedencia, seguridad, peso o medida del respectivo bien o servicio”.

EN EL ASPECTO CIVIL:

DÉCIMOPRIMERO: Que a fojas 9, rola la demanda civil de indemnización de perjuicios, interpuesta por **PEDRO PABLO VALENZUELA CORDERO**, en contra de **CONSTRUCTORA SANTA BEATRIZ S.A.**, representada por **VIVIANA ROSA PADILLA SEGURA**, ambos con domicilio en calle Ismael Valdés Vergara N°580-590, comuna de Santiago, por supuesta infracción a la ley N° 19.496, y por la que solicita al tribunal que se la condene a pagarle las sumas que expresa en la demanda, ascendentes a la suma de \$ 642.088 más las costas, por concepto de indemnización de daños y perjuicios que sostiene haber experimentado a raíz de los hechos denunciados. La suma demanda la descompone de la siguiente manera, \$ 442.088 por concepto de daño directo, y \$ 200.000 por daño moral.

DÉCILOSEGUNDO: Que al contestar, la demandada no opuso excepciones de carácter civil sobre las cuales el tribunal deba pronunciarse, limitándose a señalar no tener responsabilidad alguna en los hechos demandados, lo que será rechazado conforme con lo expuesto en la primera parte de este fallo.

DÉCIMOTERCERO: Que determinados los hechos en el aspecto infraccional, corresponde analizar el eventual deterioro patrimonial que pudo experimentar la demandada. Al respecto y con el mérito de la documental de fojas 4, se tiene por

establecido que el monto de los gastos operacionales efectivos ascendieron a la suma de \$ 176.326, sin que la demandada haya acreditado en autos haber incurrido en otros gastos, por lo que la demanda en cuanto al daño emergente será acogida, ordenando restituir a la demandante el excedente pagado y que asciende a la suma única y total de \$442.092.

DÉCIMOCUARTO: Que respecto al daño moral demandado, no es menos cierto que una situación como la denunciada provoca al menos un malestar de envergadura. Ello, sumado a las molestias, pérdidas de tiempo, preocupación y sensación de angustia sufrida, lo que se ve agravado con que la demandante se vio expuesta durante un largo periodo de tiempo a un actuar negligente, incomprensible, e improcedente de la parte de la denunciada, lo que no pudo menos que causar graves perjuicios, y los que no pueden sino que ser reparados por la vía de la indemnización de perjuicios, la que el sentenciador regula prudencialmente en la suma de \$400.000.-

POR LO QUE SE RESUELVE:

PRIMERO: Que no ha lugar a la excepción de prescripción opuesta en autos, con costas

SEGUNDO: Que por infringir lo dispuesto por el artículo 23 de la Ley 19.496 se condena a **CONSTRUCTORA SANTA BEATRIZ S.A.**, representada por **VIVIANA ROSA PADILLA SEGURA**, a pagar una multa a beneficio municipal de 5 Unidades Tributarias Mensuales.

Si no pagare la multa despáchese la correspondiente orden de arresto.

TERCERO: Que se hace lugar a la demanda interpuesta por **PEDRO PABLO VALENZUELA CORDERO**, en contra de **CONSTRUCTORA SANTA BEATRIZ S.A.**, representada por **VIVIANA ROSA PADILLA SEGURA**, y se la condena a pagar al demandante la suma única y total de \$842.092, por concepto de los daños patrimoniales y morales causados. La suma antes señalada deberá pagarse reajustadas desde la fecha de esta sentencia y hasta el día de su pago efectivo, según cálculo que en su oportunidad deberá efectuar la señora Secretaria del Tribunal.

CUARTO: Que se condena en costas a la demandada.

Dictada por don Carlos Varas Vildósola, Juez del Primer Juzgado de Policía Local de Santiago.

Autoriza, Leticia Lorenzini Basso, Secretaria Abogado.