

Providencia, a diez de septiembre de dos mil catorce.

VISTOS

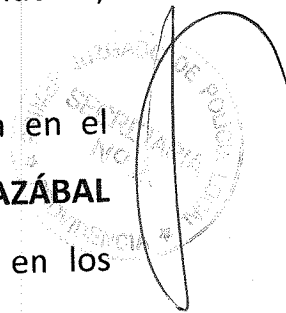
La denuncia deducida en lo principal del escrito de fojas 43 por **RODRIGO PALOMINOS ORMAZÁBAL**, contador auditor, domiciliado en Eliodoro Yáñez 2831, depto. 1104, Santiago, contra **GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA S.A.**, nombre de fantasía **PENTA INMOBILIARIA S.A.**, representada por Hernán Concha Vial, domiciliados en Av. El Bosque Norte 0440, of. 602, Las Condes, según escritura de fojas 55, por infracción a la Ley sobre Protección de los Derechos de los Consumidores.

Fundamenta su denuncia señalando que el 27 de octubre de 2012 se le hizo entrega de su departamento nuevo en Parque Las Lilas, trámite que fue realizado con apuro, manifestándole la encargada que no se preocupara si había algo que arreglar, ya que los maestros se encargarían de eso.

Agrega que envió a la empresa muchas observaciones, haciéndose cargo ésta de sólo algunas. Manifiesta que, por ejemplo, con anterioridad a la entrega él había reparado en la tina, que estaba saltada, comprometiéndose Penta a cambiarla, sin embargo, fue sólo parchada. La denunciada aceptó hacer ciertas reparaciones, entre ellas, cambio de cerámicas en baños, cocina y terraza, cambio y nivelación de pisos, sin embargo le pagaron hotel por sólo dos semanas, teniendo que vivir con sus dos hijas pequeñas en el departamento durante casi todo el tiempo que duraron los arreglos.

Enuncia que Penta Inmobiliaria infringió los artículos 12 y 23 de la Ley 19.496, solicitando se condene al denunciado al máximo de las multas establecidas en la Ley sobre Protección de los Derechos de los Consumidores, con costas.

La demanda civil de indemnización de perjuicios interpuesta en el primer otrosí del escrito de fojas 43 por **RODRIGO PALOMINOS ORMAZÁBAL** contra **PENTA INMOBILIARIA S.A.**, antes individualizados, basada en los hechos expuestos en la denuncia. Respecto a las cantidades, solicita por



*no
a este
modo*

daño emergente la suma de \$3.005.509 (tres millones cinco mil quinientos nueve pesos), que se desglosan en lo siguiente: \$207.272 (doscientos siete mil doscientos setenta y dos pesos) correspondientes a daños, \$224.308 (doscientos veinticuatro mil trescientos ocho pesos) por piso de madera del living-comedor, \$573.929 (quinientos setenta y tres mil novecientos veintinueve pesos) por piso hall de entrada y \$1.000.000 (un millón de pesos) mensual por la renta que dejó de percibir su señora durante los cuatro meses que duraron los arreglos, quien sólo pudo realizar trabajos esporádicos. Asimismo, solicita \$50.000.000 (cincuenta millones de pesos) por daño moral, correspondiente a las molestias, stress y malos ratos que sufrieron. Todas estas sumas más intereses, reajustes y costas.

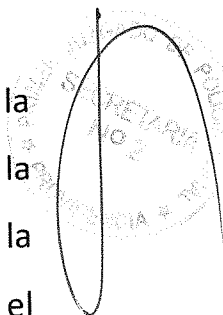
La alegación de prescripción deducida a fojas 75 por la parte de Penta Inmobiliaria S.A. basada fundamentalmente en que la denuncia de autos se encontraba prescrita al momento de ser interpuesta.

La alegación de falta de legitimación pasiva deducida a fojas 78 por la parte de Penta Inmobiliaria S.A. basada fundamentalmente en que ellos fueron sólo un intermediario entre el consumidor y el vendedor.

CONSIDERANDO Y TENIENDO PRESENTE

EN CUANTO A LA ALEGACIÓN DE PRESCRIPCIÓN:

- 1.- Que el artículo 26 inciso 1º de la Ley 19.496 señala que "Las acciones que persigan la responsabilidad contravencional que se sanciona por la presente ley prescribirán en el plazo de seis meses, contado desde que se haya incurrido en la infracción respectiva".
- 2.- Que el denunciante interpuso su acción basado en desperfectos que presentó el departamento adquirido con anterioridad y posterioridad a la entrega de éste, lo que derivó incluso en el traslado de él y su familia a un apart hotel durante el período que duraron parte de estos arreglos.
- 3.- Que, por lo tanto, no es posible establecer como fecha de la infracción la celebración del contrato de compraventa, el 30 de agosto de 2012, ni de la entrega de éste, el 25 de octubre de 2012, ya que perfectamente la infracción se puede presentar con posterioridad a estas fechas, cuando el



propietario hizo uso de su departamento y mantenerse en el tiempo mientras los problemas no sean solucionados, motivo por el cual deberá rechazar la alegación referida.

EN CUANTO A LA ALEGACIÓN DE FALTA DE LEGITIMACIÓN PASIVA:

4.- Que la parte denunciada señala que el ejercicio de una querrela infraccional en su contra es improcedente, por cuanto, conforme al artículo 43 de la Ley 19.496, el intermediario sólo se encuentra obligado a responder civilmente por los perjuicios que ocasione el incumplimiento de obligaciones contractuales.

5.- Que el artículo antes mencionado expresa que "El proveedor que actúe como intermediario en la prestación de un servicio responderá directamente frente al consumidor por el incumplimiento de las obligaciones contractuales, sin perjuicio de su derecho a repetir contra el prestador de los servicios o terceros que resulten responsables".

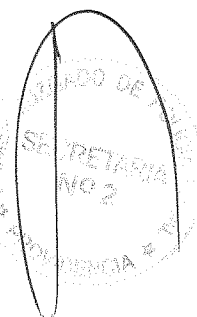
6.- Que a juicio del sentenciador, de la lectura del artículo reproducido en el considerando anterior, no se puede desprender que el intermediario sólo sea responsable civilmente y no de la multa que la ley establece como sanción a los infractores, razón por la que la alegación será rechazada.

EN LO INFRAACCIONAL:

7.- Que la audiencia de contestación y prueba se celebró a fojas 111 y siguientes con la asistencia del abogado Felipe Labbé Münzenmayer y la habilitada de derecho Daniela Lobos Aguirre por la parte de Penta Inmobiliaria S.A. y en rebeldía de la parte de Rodrigo Palominos Ormazábal.

8.- La parte denunciada contestó por escrito a fojas 71 y siguientes, señalando básicamente lo siguiente:

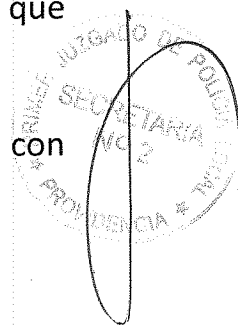
- Que la parte denunciada es una sociedad que tiene por objeto, entre otros, la administración de inmuebles ajenos y la promoción de negocios inmobiliarios de cualquiera naturaleza. Por su parte, Inmobiliaria Altair S.A. desarrolló en un inmueble de su propiedad el proyecto inmobiliario Parque Las Lilas, contratando a Gestión y Administración para gestionar dicho proyecto, incluyendo su venta y gestión de postventa.



- C. E. S. J. C.
TEL. 2027
- La pre-entrega consiste en una visita del cliente a la propiedad, con la finalidad de hacer saber las dudas, formular observaciones y solicitar reparaciones y/o mejoras. En el caso de autos, el procedimiento de pre-entrega tuvo lugar entre los días 24 de septiembre de 2012 y 25 de octubre del mismo año, día en que fue entregado el departamento, período durante el cual el denunciante visitó el departamento en reiteradas oportunidades, formulando una desmedida, irracional e injustificada cantidad de observaciones, las que fueron debidamente atendidas.
 - Al momento de la entrega, y pese a haber visitado el departamento en reiteradas ocasiones, volvió a formular una cantidad irracional de nuevas observaciones. Sin perjuicio de lo anterior, y con la sola finalidad de lograr una mayor satisfacción, todas las observaciones fueron atendidas.
 - Los constantes requerimientos del denunciante se extendieron a la etapa de post venta, transformándose en solicitudes de verdaderas mejoras o modificaciones del departamento y no a defectos o fallas del mismo.
 - Con el único objeto de poner fin a la situación descrita, se accedió a efectuar las mejoras solicitadas, para lo cual fue necesario trasladar a un hotel al actor junto a su familia, el que fue pagado en un 90% por la empresa.
 - Agrega que no existe infracción a los artículos 12 y 23 de la Ley sobre Protección de los Derechos de los Consumidores, ya que ellos cumplieron a cabalidad con lo ofrecido, incluso satisfaciendo requerimientos injustificados y excesivos, razón por la cual no se puede alegar negligencia de la parte denunciada.
 - Respecto a la demanda, expone que no ha habido ninguna infracción a la Ley 19.496, ya que la demandada ha dado cumplimiento a la totalidad de las obligaciones asumidas a favor del demandante. Asimismo, manifiesta que los montos demandados son improcedentes y deben ser probados.

Por todo esto solicita el rechazo de la denuncia y demanda, con expresa declaración de temeraria, con costas.

9.- La parte denunciada acompañó los siguientes documentos:



- Copia de escritura de compraventa de fecha 30 de agosto de 2012 celebrada entre Inmobiliaria Altair S.A. y Rodrigo Eduardo Palominos Ormazábal, rolante a fojas 90 y siguientes.

- Acta de Entrega del departamento 1104-A, ubicado en Av. Eliodoro Yáñez 2881, Providencia, de fecha 25 de octubre de 2012, mediante la cual se acepta la entrega del departamento a plena y total conformidad, que rola a fojas 109 y 110.

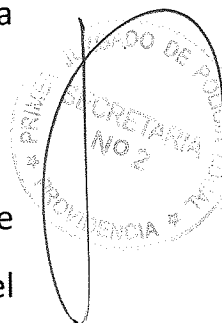
10.- La parte de Penta presentó el testimonio de Maximiliano Núñez Barruel y Pablo Andrés Stone Escanilla, de fojas 112 a 119. El primero expresa que el consumidor planteó observaciones que se referían a fallas de construcción y que, por lo tanto, correspondía reparar; sin embargo, planteó otras que pretendían cambiar y mejorar el departamento ofrecido, por lo que no se acogieron. Por su parte, el segundo testigo expone que el departamento entregado corresponde al producto ofrecido y que tenía resueltas todas las observaciones que el señor Palominos había realizado en la pre-entrega. Asimismo, agrega que los requerimientos realizados por el actor fueron excesivos y abusivos.

11.- Que en consecuencia, el sentenciador, apreciando según las reglas de la sana crítica, los antecedentes precedentemente expuestos, junto a los demás de autos, y tomando en consideración la rebeldía de la parte denunciante en la audiencia celebrada a fojas 111 y la falta de pruebas de la misma parte, no logró formarse la convicción de que efectivamente Penta Inmobiliaria haya cometido infracción a los artículos 12 y 23 de la Ley sobre Protección de los Consumidores, razón por la cual no hará lugar a la denuncia de autos.

Que respecto a la solicitud de declaración de temeraria formulada por las partes denunciadas, el sentenciador no la concederá, toda vez que estima que existió motivo plausible para litigar.

EN LO CIVIL:

12.- Que la conclusión consignada en el considerando anterior priva de fundamento la acción civil deducida en autos, razón por la cual el sentenciador deberá rechazarla.



Y atendido lo dispuesto en los artículos 1 y 13 de la Ley 15.231, Orgánica de los Juzgados de Policía Local; 14, 17 y 23 de la Ley 18.287, sobre Procedimiento ante los mismos; y, Ley 19.496, sobre Protección de los Derechos de los Consumidores.

SE RESUELVE

A.- Que se rechaza la alegación de prescripción deducida a fojas 75 por la parte de Penta Inmobiliaria S.A.

B.- Que no ha lugar a la alegación de falta de legitimación pasiva deducida a fojas 78 por la parte de Penta Inmobiliaria S.A.

C.- Que se rechaza la denuncia interpuesta en lo principal del escrito de fojas 43 por **RODRIGO PALOMINOS ORMAZÁBAL** contra **PENTA INMOBILIARIA S.A.**, antes individualizados, sin costas.

D.- Que no ha lugar a la demanda civil de indemnización de perjuicios deducida en el primer otrosí del escrito de fojas 43 por **RODRIGO PALOMINOS ORMAZÁBAL** contra **PENTA INMOBILIARIA S.A.**, ya individualizados, sin costas.

ANÓTESE Y NOTIFÍQUESE.

ROL 30.166-6-2013

Dictada por el Juez Titular: **DON JUAN ENRIQUE PÉREZ BASSI.**

Secretaria Titular: **DOÑA ANA MARÍA PALMA VERGARA.**

