234 / doscientos treinta y cuatro

Aconcagua

Puente Alto, veinticinco de marzo de dos mil quince.

VISTOS Y TENIENDO PRESENTE:

Que, a fojas 117, don **LUIS ALFONSO MERINO GUZMAN**, administrador de empresas, domiciliado en avenida Paseo Pie Andino Nº02709, comuna de Puente Alto, doña **DAFNE CAROL ARAYA TORRES**, educadora diferencial, domiciliada en avenida Paseo Pie Andino Nº02789, comuna de Puente Alto, don **CARLOS ANTONIO CASANOVA GOMEZ**, administrador de empresas, domiciliado en avenida Paseo Pie Andino Nº02717, comuna de Puente Alto, don **RICARDO ANDRES VILCHES ADASME**, ingeniero, domiciliado en avenida Paseo Pie Andino Nº02773, comuna de Puente Alto y don **FABIAN RODRIGO PAILLAO VALERIO**, analista de sistemas, domiciliado en avenida Fresno Nº1606, comuna de Puente Alto, interpusieron una denuncia y una demanda civil en contra de la **"INMOBILIARIA MONTE ACONCAGUA S.A."**, representada por don Alfredo Esteban Cruz Manzano, ignoran su profesión u oficio, ambos domiciliado en avenida Presidente Riesco Nº5335, piso 11º, comuna de Las Condes y en avenida Concha y Toro Nº2940, comuna de Puente Alto, fundada en que adquirieron un inmueble en el proyecto inmobiliario San Francisco Lote 14 D a Uno, llamado Condominio Los Cerezos, comuna de Puente Alto, con fecha 21 y 23 de noviembre de 2011, 17 y 25 de octubre de 2011 y 27 de septiembre de 2012, respectivamente, dándose cuenta que el producto de la venta era muy distinto a aquello que les fue prometido, pues los folletos de venta, página web e información entregada señalaban un amplio condominio, cuyas casas contaban con excelentes terminaciones, amplias áreas verdes dentro y fuera del recinto e importantes medidas de seguridad. Agregaron que, al poco tiempo de habitar sus hogares, se dieron cuenta de una serie de incumplimientos, los cuales constituyen claramente graves infracciones a la Ley del Consumidor, tales como son la seguridad, el incumplimiento de las características relevantes, el incumplimiento de la calidad del bien vendido e incumplimiento del compromiso post venta, solicitando que en definitiva, sea sancionada al pago de una multa de 750 U.T.M. o la que se estime pertinente y a pagarles una indemnización por la suma total de $19.500.000 o la que se estime pertinente, más costas;

Que, a fojas 134, se notificó por cédula, la demanda civil de fojas 117, con su proveído y piezas procesales pertinentes, a don Alfredo Esteban Cruz Manzano, representante legal de "INMOBILIARIA MONTE ACONCAGUA S.A.";

Que, a fojas 227 y 238, se evacuo el comparendo de conciliación, contestación y prueba decretado en autos, oportunidad en que la parte de "INMOBILIARIA MONTE ACONCAGUA S.A.", contestó la denuncia y demanda civil

interpuesta en su contra, solicitando su completo rechazo, con expresa condenación en costas, al tenor del escrito agregado a fojas 172 y siguientes, en el cual, alegó que desarrolló un conjunto habitacional en la comuna de Puente Alto, dentro del cual se encuentra el Condominio Los Cerezos Parque San Francisco Lote 14D, dentro del cual residen los denunciantes, que el proyecto cumplió con todos y cada uno de los requisitos y permisos establecidos por ley, así el permiso de edificación fue otorgado por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Puente Alto con el Nº96, de fecha 10 de mayo de 2010, finalizó la obra el día 5 de agosto de 2011, con el certificado de Recepción Final de Obras de Urbanización Nº61 correspondiente a la etapa 14 Da1 y, con fecha 12 de abril de 2012, con el certificado Nº29 correspondiente a las etapas 14 Da2 y 14 Db y, así, de esta forma, en su opinión, se acredita que se cumplió en todo momento con la normativa vigente y con los estándares requeridos por ley para la construcción de viviendas. Agregó que los denunciantes, desde la entrega de sus viviendas, han hecho observaciones por detalles normales, los que han sido resueltos por la inmobiliaria, la cual, encargó a la empresa "Juan Eduardo Mujica y Cía Limitada", un informe técnico de las casas de los denunciantes, el que fue entregado con fecha 9 de noviembre de 2014, consignándose en éste, que, desde un punto de vista técnico y funcional, no existen problemas, daño o riesgo estructural y adicionalmente, que la mayoría de las observaciones pueden ser abordadas y resueltas. En cuanto a lo señalado por la parte denunciante, sobre la promesa de amplias áreas verdes y seguridad en el condominio y que esto no se cumplió, alega que no se presentó ningún medio probatorio y que las casas fueron ejecutadas tal y como se les mostró en los folletos y en las especificaciones técnicas del proyecto, que las áreas verdes que se señalaban en el proyecto solo estaban contempladas en el interior del condominio, las cuales, ya están realizadas, que el proyecto contemplaba un acceso al condominio a través de un portón vehicular de operación manual, pero que, a petición de los vecinos, se construyó una portería de acceso controlado. Otro punto abordado en su defensa, es sobre la existencia de edificios abandonados en el lugar, que son foco de delincuencia y depósito de escombros, lo cual, es totalmente falso ya que son edificaciones que no se siguieron construyendo por motivos

230 /doscientos treinta/

económicos, pero que es un terreno que se limpia periódicamente y que está vigilado día y noche por guardias. Como cuestión de fondo, se opuso la excepción de incompetencia del tribunal ya que, en su opinión, los hechos investigados en esta causa, serían supuestos vicios de construcción, que debe someterse al conocimiento de los Juzgados de Letras en lo civil y, también, dedujo la excepción de prescripción para perseguir su responsabilidad contravencional y civil, ya que los contratos de compraventa de los denunciantes de autos, se celebraron en los años 2011 y 2012, por lo que han pasado latamente los seis meses establecidos por ley y, además, alegó su falta de legitimación activa actual o sobreviviente, ya que los comuneros pueden ser representados, para estos efectos, por el Comité de Administración o, en su caso, por algún mandatario especial designado por la propia Asamblea de Copropietarios y, como los demandantes de autos, representan el 5% de las 102 viviendas del condominio y, por expresa disposición del Reglamento de Copropiedad, ellos no tienen derecho a voto ni pueden ser miembros del Comité de Administración, razón por lo cual, carecen absolutamente de legitimación para demandar daños originados por supuestos incumplimientos que tienen relación con las condiciones relativas al condominio en general, del cual no forman parte;

Que, a fojas 247, se llevó a efecto, una inspección ocular del tribunal decretada en autos, ingresándose al inmueble de Paseo Pie Andino N°02709, Condominio Los Cerezos, en esta comuna, en presencia de don LUIS ALFONSO MERINO GUZMAN, quien expuso que su casa, le fue entregada en el mes de diciembre de 2011, que reclamó a la Constructora, sin obtener una solución, que las paredes interiores del living comedor están desniveladas, lo que no fue perceptible, a simple vista, por el juez que suscribe, que el marco de la puerta de la cocina está descuadrada, lo que sí es efectivo, pero levemente, por unos centímetros, que los muebles de la cocina no corresponden a los ofrecidos por la constructora y que la válvula de la cocina a gas, está mal instalada, lo que obligó a ponerle una plataforma, para elevarla en altura, por unos diez centímetros, lo cual, si fue perceptible a simple vista, aunque la cocina funciona normalmente. Posteriormente, se procedió a ingresar al inmueble de Paseo Pie Andino N°02789, Condominio Los Cerezos, en esta comuna, en presencia de doña DAFNA ARAYA TORRES, quien expuso que las paredes interiores del living comedor están desniveladas, lo que no fue perceptible, a simple vista, que la escalera de acceso al segundo piso de la vivienda, está mal hecha, originalmente, era alfombrada y

que ella, le sacó la alfombra y la pintó, de color café oscuro, advirtiéndose que la madera es tipo rústica, además expuso que el marco de la puerta de la cocina está descuadrada, lo que sí es efectivo, pero levemente, por unos centímetros, que los muebles de la cocina, según ella, no correspondían a los ofrecidos por la constructora y que la válvula de la cocina a gas, está mal instalada, lo que obligó a ponerle una plataforma, para elevarla en altura, por unos diez centímetros, lo cual sí fue perceptible a simple vista, aunque la cocina funciona normalmente, saliéndose hacia el patio posterior de la vivienda, en donde ella expuso que la constructora denunciada, no le hizo una logia y, por último, se subió al segundo piso de la casa, señalándose por ella, que el piso estaba desnivelado, lo que no fue perceptible a simple vista, porque está alfombrado, reconociendo ella, que esta casa, le fue entregada, en el mes de diciembre de 2011, sin formular reclamos, a su respecto;

Que, a fojas 265, se evacuo la audiencia especial de conciliación decretada en autos, sin resultados positivos; y,

Que, a fojas 273, se ordenó ingresar los autos para fallo.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, a fojas 117, don LUIS ALFONSO MERINO GUZMAN, doña DAFNE CAROL ARAYA TORRES, don CARLOS ANTONIO CASANOVA GOMEZ, don RICARDO ANDRES VILCHES ADASME y don FABIAN RODRIGO PAILLAO VALERIO interpusieron una denuncia y una demanda civil en contra de la "INMOBILIARIA MONTE ACONCAGUA S.A.", representada por don Alfredo Esteban Cruz Manzano, ya individualizados, fundada en que adquirieron un inmueble en el proyecto inmobiliario San Francisco Lote 14 D a Uno, llamado Condominio Los Cerezos, comuna de Puente Alto, con fecha 21 y 23 de noviembre de 2011, 17 y 25 de octubre de 2011 y 27 de septiembre de 2012, respectivamente, dándose cuenta que el producto de la venta era muy distinto a aquello que les fue prometido, pues los folletos de venta, página web e información entregada señalaban un amplio condominio, cuyas casas contaban con excelentes terminaciones, amplias áreas verdes dentro y fuera del recinto e importantes medidas de seguridad. Agregaron que, al poco tiempo de habitar sus hogares, se dieron cuenta de una serie de incumplimientos, los cuales constituyen claramente graves infracciones a la Ley del Consumidor, tales como son la seguridad, el incumplimiento de las características relevantes, el incumplimiento de la calidad del bien vendido e incumplimiento del compromiso post venta, solicitando que en definitiva, sea sancionada al pago de una multa de 750 U.T.M. o la que se estime pertinente y a pagarles una

indemnización por la suma total de $19.500.000 o la que se estime pertinente, más costas.

SEGUNDO: Que, a fojas 227 y 238, se evacuo el comparendo de conciliación, contestación y prueba decretado en autos, oportunidad en que la parte de "INMOBILIARIA MONTE ACONCAGUA S.A.", contestó la denuncia y demanda civil interpuesta en su contra, solicitando su completo rechazo, con expresa condenación en costas, al tenor del escrito agregado a fojas 172 y siguientes, en el cual, alegó que desarrolló un conjunto habitacional en la comuna de Puente Alto, dentro del cual se encuentra el Condominio Los Cerezos Parque San Francisco Lote 14 D a Uno, dentro del cual residen los denunciantes, que el proyecto cumplió con todos y cada uno de los requisitos y permisos establecidos por ley, así el permiso de edificación fue otorgado por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Puente Alto con el Nº96, de fecha 10 de mayo de 2010, finalizó la obra el día 5 de agosto de 2011, con el certificado de Recepción Final de Obras de Urbanización Nº61 correspondiente a la etapa 14 Da1 y, con fecha 12 de abril de 2012, con el certificado Nº29 correspondiente a las etapas 14 Da2 y 14 Db y, así, de esta forma, en su opinión, se acredita que se cumplió en todo momento con la normativa vigente y con los estándares requeridos por ley para la construcción de viviendas. Agregó que los denunciantes, desde la entrega de sus viviendas, han hecho observaciones por detalles normales, los que han sido resueltos por la inmobiliaria, la cual, encargó a la empresa "Juan Eduardo Mujica y Cía Limitada", un informe técnico de las casas de los denunciantes, el que fue entregado con fecha 9 de noviembre de 2014, consignándose en éste, que, desde un punto de vista técnico y funcional, no existen problemas, daño o riesgo estructural y adicionalmente, que la mayoría de las observaciones pueden ser abordadas y resueltas. En cuanto a lo señalado por la parte denunciante, sobre la promesa de amplias áreas verdes y seguridad en el condominio y que esto no se cumplió, alega que no se presentó ningún medio probatorio y que las casas fueron ejecutadas tal y como se les mostró en los folletos y en las especificaciones técnicas del proyecto, que las áreas verdes que se señalaban en el proyecto solo estaban contempladas en el interior del condominio, las cuales, ya están realizadas, que el proyecto contemplaba un acceso al condominio a través de un portón vehicular de operación manual, pero que, a petición de los vecinos, se

279/doscientos seten
1 mueve

construyó una portería de acceso controlado. Otro punto abordado en su defensa, es sobre la existencia de edificios abandonados en el lugar, que son foco de delincuencia y depósito de escombros, lo cual, es totalmente falso ya que son edificaciones que no se siguieron construyendo por motivos económicos, pero que es un terreno que se limpia periódicamente y que está vigilado día y noche por guardias. Como cuestión de fondo, se opuso la excepción de incompetencia del tribunal ya que, en su opinión, los hechos investigados en esta causa, serían supuestos vicios de construcción, que debe someterse al conocimiento de los Juzgados de Letras en lo civil y, también, dedujo la excepción de prescripción para perseguir su responsabilidad contravencional y civil, ya que los contratos de compraventa de los denunciantes de autos, se celebraron en los años 2011 y 2012, por lo que han pasado latamente los seis meses establecidos por ley y, además, alegó su falta de legitimación activa actual o sobreviviente, ya que los comuneros pueden ser representados, para estos efectos, por el Comité de Administración o, en su caso, por algún mandatario especial designado por la propia Asamblea de Copropietarios y, como los demandantes de autos, representan el 5% de las 102 viviendas del condominio y, por expresa disposición del Reglamento de Copropiedad, ellos no tienen derecho a voto ni pueden ser miembros del Comité de Administración, razón por lo cual, carecen absolutamente de legitimación para demandar daños originados por supuestos incumplimientos que tienen relación con las condiciones relativas al condominio en general, del cual no forman parte.

TERCERO: Que, a fojas 247, se llevó a efecto, una inspección ocular del tribunal decretada en autos, ingresándose al inmueble de Paseo Pie Andino N°02709, Condominio Los Cerezos, en esta comuna, en presencia de don LUIS ALFONSO MERINO GUZMAN, quien expuso que su casa, le fue entregada en el mes de diciembre de 2011, que reclamó a la Constructora, sin obtener una solución, que las paredes interiores del living comedor están desniveladas, lo que no fue perceptible, a simple vista, por el juez que suscribe, que el marco de la puerta de la cocina está descuadrada, lo que sí es efectivo, pero levemente, por unos centímetros, que los muebles de la cocina no corresponden a los ofrecidos por la constructora y que la válvula de la cocina a gas, está mal instalada, lo que obligó a ponerle una plataforma, para elevarla en altura, por unos diez centímetros, lo cual, si fue perceptible a simple vista, aunque la cocina funciona normalmente.

280 / doscientos oche

Posteriormente, se procedió a ingresar al inmueble de Paseo Pie Andino N°02789, Condominio Los Cerezos, en esta comuna, en presencia de doña DAFNA ARAYA TORRES, quien expuso que las paredes interiores del living comedor están desniveladas, lo que no fue perceptible, a simple vista, que la escalera de acceso al segundo piso de la vivienda, está mal hecha, originalmente, era alfombrada y que ella, le sacó la alfombra y la pintó, de color café oscuro, advirtiéndose que la madera es tipo rústica, además expuso que el marco de la puerta de la cocina está descuadrada, lo que sí es efectivo, pero levemente, por unos centímetros, que los muebles de la cocina, según ella, no correspondían a los ofrecidos por la constructora y que la válvula de la cocina a gas, está mal instalada, lo que obligó a ponerle una plataforma, para elevarla en altura, por unos diez centímetros, lo cual sí fue perceptible a simple vista, aunque la cocina funciona normalmente, saliéndose hacia el patio posterior de la vivienda, en donde ella expuso que la constructora denunciada, no le hizo una logia y, por último, se subió al segundo piso de la casa, señalándose por ella, que el piso estaba desnivelado, lo que no fue perceptible a simple vista, porque está alfombrado, reconociendo ella, que esta casa, le fue entregada, en el mes de diciembre de 2011, sin formular reclamos, a su respecto.

CUARTO: Que son hechos substanciales y pertinentes del presente juicio, los siguientes: 1º) Que los denunciantes y los actores civiles compraron a la parte denunciada y demandada civil de "Inmobiliaria Monte Aconcagua S.A.", sus respectivas viviendas, ubicadas en el Condominio Los Cerezos Parque San Francisco de la comuna de Puente Alto, con fecha 21 y 23 de noviembre de 2011, 17 y 25 de octubre de 2011 y 27 de septiembre de 2012, según consta en las fotocopias de los contratos de compraventa agregados a fojas 1 y siguientes; 2º) Que el libelo de fojas 117 se fundamenta en que el producto de la venta era muy distinto a lo prometido, pues los folletos de venta, página web e información entregada señalaban que se trataba de un amplio condominio, cuyas casas contaban con excelentes terminaciones, amplias áreas verdes dentro y fuera del recinto e importantes medidas de seguridad y que, además, la referida inmobiliaria, incurrió en una serie de incumplimientos referidos a la seguridad, a las características relevantes, a la calidad de los bienes vendidos y al compromiso post venta, es decir, imputan publicidad engañosa y mala calidad de la construcción; y 3º) Que la "INMOBILIARIA MONTE ACONCAGUA S.A." contestó la denuncia y la demanda civil de autos, solicitando su completo rechazo, con expresa condenación en costas, alegando que las viviendas del Condominio Los Cerezos Parque San Francisco cumplen con la normativa vigente y con los

estándares requeridos por ley para la construcción de viviendas, que las áreas verdes solo estaban contempladas en el interior del condominio y como cuestión de fondo, opuso la excepción de incompetencia del tribunal, la de prescripción y la falta de legitimación activa actual o sobreviviente de los actores civiles.

QUINTO: Que artículo 28 de la Ley Nº19.496 sobre Protección de los Derechos de los Consumidores dispone que "Comete infracción a las disposiciones de esta ley el que, a sabiendas o debiendo saberlo y a través de cualquier tipo de mensaje publicitario induce a error o engaño respecto de: a) Los componentes del producto y el porcentaje en que concurren; b) La idoneidad del bien o servicio para los fines que se pretende satisfacer y que haya sido atribuida en forma explícita por el anunciante; c) las características relevantes del bien o servicio destacadas por el anunciante o que deban ser proporcionadas de acuerdo a las normas de información comercial; d) El precio del bien o la tarifa del servicio, su forma de pago y el costo del crédito en su caso, en conformidad a la normas vigentes; e) Las condiciones en que opera la garantía; y f) Su condición de no producir daño al medio ambiente, a la calidad de vida y de ser reciclable o reutilizable".

SEXTO: Que artículo 26, inciso 1º, de la referida Ley Nº19.496 dispone 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", de manera que, habiéndose establecido que la supuesta publicidad engañosa de las viviendas del Condominio Los Cerezos Parque San Francisco de la comuna de Puente Alto, se habría cometido en su etapa de promoción de ventas, en fecha indeterminada, para los efectos de computar el plazo de prescripción extintiva de la responsabilidad infraccional que se le imputa a la "INMOBILIARIA MONTE ACONCAGUA S.A.", se considerarán las fechas de los respectivos contratos de compraventa, esto es, los días 21 y 23 de noviembre de 2011, 17 y 25 de octubre de 2011 y 27 de septiembre de 2012, de manera que, al 14 de agosto de 2014, fecha de interposición de la denuncia de fojas 117 de autos, esta acción contravencional ya estaba prescrita y, por tanto, corresponde que sea acogida la excepción de prescripción alegada.

SEPTIMO: Que, en cuanto a la mala calidad de la construcción de las viviendas de los actores civiles y que sería imputable a la "INMOBILIARIA

282 / doscientos ochenta y dos

MONTE ACONCAGUA S.A.", debe aplicarse el artículo 18 del D.F.L. Nº458, Ley General de Urbanismo y Construcciones, que establece que "El propietario primer vendedor de una construcción será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada, sin perjuicio de su derecho a repetir en contra de quienes sean responsables de las fallas o defectos de construcción que hayan dado origen a los daños y perjuicios. En el caso de que la construcción no sea transferida, esta responsabilidad recaerá en el propietario del inmueble respecto de terceros que sufran daños o perjuicios como consecuencia de las fallas o defectos de aquélla. El arquitecto que realice el proyecto de arquitectura será responsable de cumplir con todas las normas legales y reglamentarias aplicables a dicho proyecto y por los errores en que haya incurrido en el ejercicio de sus funciones, si de éstos se han derivado daños o perjuicios. El profesional competente que realice el proyecto de cálculo estructural, incluidos los planos, la memoria de cálculo, especificaciones técnicas y el estudio de geotecnia o mecánica de suelos, será responsable de cumplir con todas las normas aplicables a estas materias y por los errores en que haya incurrido, en el ejercicio de sus funciones, si de éstos se han derivado daños o perjuicios. En los casos en que el estudio de mecánica de suelos sea realizado por un profesional competente diferente, este estudio será de su exclusiva responsabilidad. Sin perjuicio de lo establecido en el N° 3 del artículo 2003 del Código Civil, los constructores serán responsables por las fallas, errores o defectos en la construcción, incluyendo las obras ejecutadas por subcontratistas y el uso de materiales o insumos defectuosos, sin perjuicio de las acciones legales que puedan interponer a su vez en contra de los proveedores, fabricantes y subcontratistas. El inspector técnico de obra (ITO) será responsable de supervisar que las obras se ejecuten conforme a las normas de construcción aplicables en la materia y al permiso de construcción aprobado y sus modificaciones, así como al proyecto de arquitectura correspondiente, el proyecto de cálculo estructural y su memoria, y los proyectos de

207 doscientos ocho
Tres

especialidades, incluidos los planos y especificaciones técnicas correspondientes. Respecto de las responsabilidades, daños y perjuicios a que se refiere este artículo, las personas jurídicas serán solidariamente responsables con el profesional competente que actúe por ellas como arquitecto, ingeniero civil, ingeniero constructor o constructor civil, los que deberán individualizarse en el respectivo permiso de construcción. El propietario primer vendedor estará obligado a incluir en la escritura pública de compraventa, una nómina que contenga la individualización del arquitecto que realizó el proyecto de arquitectura, del profesional que realizó el proyecto de cálculo estructural, del profesional a cargo de la obra, de los profesionales a cargo de los proyectos de especialidades, así como del inspector técnico de obra (ITO), del revisor independiente de obras de construcción y del revisor del proyecto de cálculo estructural, cuando corresponda, a quienes pueda asistir responsabilidad de acuerdo a esta ley. Tratándose de personas jurídicas deberá individualizarse a sus representantes legales. Las condiciones ofrecidas en la publicidad se entenderán incorporadas al contrato de compraventa. Los planos y las especificaciones técnicas, definitivos, como asimismo el Libro de Obras a que se refiere el artículo 143, se mantendrán en un archivo en la Dirección de Obras Municipales a disposición de los interesados. La responsabilidad civil a que se refiere este artículo, tratándose de personas jurídicas que se hayan disuelto, se hará efectiva respecto de quienes eran sus representantes legales a la fecha de celebración del contrato. Las acciones para hacer efectivas las responsabilidades a que se refiere este artículo prescribirán en los plazos que se señalan a continuación: 1. En el plazo de diez años, en el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble. 2. En el plazo de cinco años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones. 3. En el plazo de tres años, si hubiesen fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras. En los casos de fallas o defectos no incorporados expresamente en los numerales anteriores o que no sean asimilables o

204 / doscientos cuatro

equivalentes a los mencionados en éstos, las acciones prescribirán en el plazo de cinco años. Los plazos de prescripción se contarán desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales, con excepción del señalado en el número 3, que se contará a partir de la fecha de la inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo".

OCTAVO: Que el artículo 19 de la referida Ley General de Urbanismo y Construcciones dispone que las causas a que dieren lugar las acciones referidas en el considerando precedente, se tramitarán conforme con las reglas del procedimiento sumario, pudiendo las partes, someter las controversias a la resolución de un árbitro de derecho que, en cuanto al procedimiento, tendrá las facultades de arbitrador a que se refiere el artículo 223 del Código Orgánico de Tribunales, pero este árbitro deberá ser designado por el juez letrado competente y tener, a lo menos, cinco años de ejercicio profesional. Además, tratándose de un inmueble que comparta un mismo permiso de edificación y presente fallas o defectos ya señalados, es aplicable el procedimiento especial para protección del interés colectivo o difuso de los consumidores establecido en el Párrafo 2° del Título IV de la ley N° 19.496, con las salvedades que señala, pero será competente para conocer de estas demandas, el juez de letras correspondiente a la ubicación del inmueble de que se trate.

NOVENO: Atendido el mérito de autos, lo expuesto en los dos considerandos precedentes y lo dispuesto en los artículos 13 y 52 de la Ley Nº15.231, 45 y 108 y siguientes del Código Orgánico de Tribunales y 1 y siguientes de la Ley Nº19.496, este sentenciador acogerá la excepción de incompetencia del tribunal opuesta por la parte de "INMOBILIARIA MONTE ACONCAGUA S.A." y, en consecuencia, la parte interesada debe recurrir directamente al tribunal competente, para ejercerlas acciones y derechos que les corresponda, conforme a derecho.

DECIMO: Que no se emitirá un pronunciamiento sobre la alegación relativa a falta de legitimación activa actual o sobreviviente de los actores civiles, por estimarlo innecesario, toda vez que, encontrándose prescrita la

285/doscientos ochenta y cinco

responsabilidad infraccional de la denunciada, este juzgado de policía local carece de competencia para conocer de los hechos relacionados con el libelo de fojas 117 de autos.

UNDECIMO: Que no se condenará al pago de las costas de este juicio, a los denunciantes y a los actores civiles don LUIS ALFONSO MERINO GUZMAN, doña DAFNE CAROL ARAYA TORRES, don CARLOS ANTONIO CASANOVA GOMEZ, don RICARDO ANDRES VILCHES ADASME y don FABIAN RODRIGO PAILLAO VALERIO, por estimarse de tuvieron motivos plausibles para litigar.

Y, teniendo presente, además, los principios generales de la prueba, lo dispuesto en los artículos 13 y 52 de la Ley Nº15.231, 14 y 17 de la Ley Nº18.287 y 1 y siguientes de la Ley Nº19.496, se declara:

Que se acogen las excepciones de prescripción y de incompetencia del tribunal opuestas por "Inmobiliaria Monte Aconcagua S.A.", a fojas 172 y siguientes y, en consecuencia, se rechaza la denuncia y la demanda civil de fojas 117, sin perjuicio de otras acciones y derechos, sin costas, por las razones señaladas precedentemente.

Una vez ejecutoriado este fallo, **COMUNÍQUESE** al Servicio Nacional del Consumidor, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 58 bis de la Ley Nº19.496.

NOTIFÍQUESE personalmente o por cédula, por medio de un receptor municipal.

Rol Nº 157.690-1.

Dictada por don Alexis Leonardo Paiva Paiva, Juez Titular del Segundo Juzgado de Policía Local de Puente Alto.