

JUZGADO POLICIA LOCAL

LA REINA

Rol: 7880-2015

La Reina a cinco de mayo del año dos mil dieciseis.

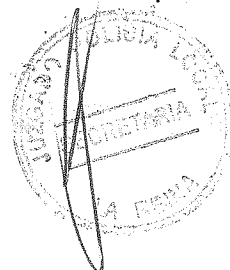
VISTOS:

El mérito de la querella infraccional y demanda civil de indemnización de perjuicios de fs. 20 y siguientes interpuestas por **JIMENA MARÍA DEL CARMEN URETA PERALTA, C.I. 7.179.855-0**, dueña de casa, con domicilio en Huérfanos 1373, oficina 1204, Santiago; presentación de declaración indagatoria de fs. 56 y siguientes prestada por **RICARDO RIVERA ARAVENA**, ingeniero comercial en representación de **SINERGIA INMOBILIARIA S.A. RUT 96.787.990-8**, ambos con domicilio en calle Rosario Norte N° 615, Las Condes; comparendo de estilo de fs. 65 y siguiente y su continuación de fs. 71; resolución que dejó los autos para fallo, de fs. 54, y demás antecedentes del proceso.

CONSIDERANDO:

1° Que, a fs. 20, doña **JIMENA MARIA DEL CARMEN URETA PERALTA**, interpuso querella infraccional contra **SINERGIA INMOBILIARIA S.A.** por infracción al art. 12 de la Ley 19.496 sobre Protección de los Derechos de los Consumidores por incumplimiento a la suscripción del contrato definitivo de compraventa relativo a un departamento, 2 estacionamientos y una bodega todos del "Edificio Príncipe de Gales", de calle Loreley 1736, La Reina. La suscripción del contrato indicado fue acordada en el contrato de promesa de compraventa correspondiente, y se llevaría a efecto, a más tardar el día 31 de marzo de 2015, pudiendo prorrogarse por una sola vez hasta por 120 días corridos a sola comunicación de Sinergia Inmobiliaria S.A., como en el hecho se hizo. En efecto, con fecha 13 de marzo de 2015 la querellada informó que la nueva fecha de escrituración sería el 30 de junio de 2015 y a la época de la querella de autos, noviembre de 2015, aún no se suscribía, la escritura definitiva de compraventa, por lo que solicita le sean entregados los inmuebles prometidos vender y se suscriba el contrato de compraventa respectivo. Agrega que, el querellado, de acuerdo a lo dispuesto en el art. 23 del citado cuerpo legal, cometió infracción a dicha normativa ya que actuó con negligencia y causando menoscabo a la querellante.

Por otra parte, la querellante, interpuso demanda civil de indemnización de perjuicios contra **SINERGIA INMOBILIARIA S.A** y solicita que se paguen: a) por concepto de daño directo la suma de \$ 4.300.000.- por 7 meses de renta por una casa mientras se hace entrega de los inmuebles comprados; b) por concepto de daño emergente, la suma de \$ 550.000.- ; c) por daño moral la suma de \$ 12.000.000.-; todo más intereses, reajustes desde la fecha de presentación de la demanda hasta el día del pago efectivo, y costas.



2° Que a fs. 56 y siguientes, **SINERGIA INMOBILIARIA S.A.**, representada por **RICARDO RIVERA ARAVENA**, formula declaración indagatoria por escrito y señala que reconoce la suscripción con la querellante y demandante de un contrato de oferta de compra y reserva relativo a un departamento, estacionamientos y bodega todos del edificio Príncipe de Gales, de calle Loreley 1736, La Reina, singularizados en la querella de fs. 20 y siguientes. Explica que efectivamente ha existido demora en el cumplimiento de los plazos, pero que esta se debe a causas no imputables a su representada sino que a un hecho de fuerza mayor como es la exigencia de la Unidad Operativa de Control de Tránsito de certificados que acrediten que los semáforos de la calle donde se encuentra ubicado el inmueble están sincronizados y funcionando., certificados necesarios para la recepción definitiva de las obras. Todas estas gestiones y otras, han hecho imposible cumplir con los plazos fijados para la suscripción del contrato definitivo de compraventa y posterior entrega de los inmuebles.

3° Que a fs. 65 rola acta de comparendo de conciliación, contestación y prueba con la asistencia de María Loreto Retamal Grimberg abogado en representación de Sinergia Inmobiliaria S.A. y en rebeldía de la demandante Jimena Ureta Peralta.

Llamadas las partes a conciliación esta no se produce por la rebeldía de la señora Ureta.

La parte denunciada evacúa traslado, por escrito (fs. 60 y siguientes,) oponiendo excepción de previo y especial pronunciamiento, la del N° 1 del art. 303 del Código de Procedimiento Civil, esto es incompetencia del tribunal y en subsidio contesta demanda civil, solicitando que se tenga como parte integrante de la audiencia, para todos los efectos legales.

La excepción fue desestimada por resolución de fs. 68 y siguientes.

4° Que, a fs. 70 rola acta de continuación de comparendo de conciliación, contestación y prueba con asistencia de Manuel José Díaz de Valdés Herrera, abogado en representación de Sinergia Inmobiliaria S.A. y en rebeldía de la parte querellante Jimena Ureta Peralta.

La parte denunciada reitera contestación de demanda de fs. 60, donde expresa que la demora e incumplimiento alegada por la demandante no se debe a causas imputables a su representada sino al atraso de la emisión de certificados necesarios para la recepción definitiva de la obra y como consecuencia de ello la imposibilidad de entregar los inmuebles comprados. Agrega, que el daño directo, daño emergente y daño moral reclamados por la demandante no han sido, en forma alguna, acreditados en autos. Finalmente, señala que ha sido un acto de autoridad, el cual no depende de su representada, el que ha impedido ejecutar y cumplir el contrato conforme a los términos pactados, dando lugar a una situación de fuerza mayor, que lo exime de responsabilidad en los hechos reclamados.
PRUEBA DOCUMENTAL y TESTIMONIAL: No se rinde.

Se da por evacuado el comparendo para todos los efectos legales.

5° Que no existiendo diligencias pendientes por resolución de fs. 71, se decretó autos para fallo.

6° Que, con el mérito de la querella de fs. 20, y demás antecedentes del proceso, apreciados en su conjunto conforme a las reglas de la sana crítica, especialmente la total ausencia de prueba de la querellante, por lo que



no acredita suficientemente la infracción de la querellada, y en consecuencia no alcanza a producir convencimiento a este Tribunal de la responsabilidad infraccional que le cabe al denunciado en los hechos de autos, en consecuencia, se desestimaré la denuncia de fs. 1.

7° Que, este sentenciador no dará lugar a la demanda civil de fs. 20 y siguientes, por las mismas razones expuestas en el considerando sexto de este fallo.

Y TENIENDO PRESENTE:

Lo dispuesto en los artículos 13 de la Ley N° 15.231; 14 y 22 de la Ley N° 18.287; normas pertinentes de la Ley 19.496

RESUELVO:

1° Que **no ha lugar** a la querella de fs. 20 y siguientes por las razones expuestas en el considerando sexto de este fallo.

2° Que **no ha lugar** a la demanda civil deducida a fs. 20 y siguientes, conforme a lo establecido en el considerando séptimo de este fallo..

3° Que cada parte pagará sus costas.

Notifíquese legalmente esta resolución, comuníquese, y una vez ejecutoriada regístrese y archívese en su oportunidad.

Rol 7880-2015

**PRONUNCIADA POR DON JOSÉ MIGUEL NALDA MUJICA
JUEZ SUBROGANTE**

**AUTORIZA JOSE MANUEL FLORES BURGOS
SECRETARIO SUBROGANTE**

