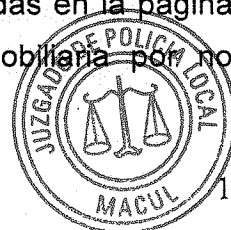


Rol N° 10.765-2016 P.-

MACUL, a ocho de Marzo de dos mil diecisiete.-

VISTOS Y TENIENDO PRESENTE:

A fs. 1 y siguientes y fs. 36, querella por infracción a la Ley N° 19.496, sobre Protección a los Derechos de los Consumidores, y demanda civil de indemnización de perjuicios, deducida por ALBERTO ANDRES SALDIAS FAUNDEZ en contra de INMOBILIARIA NUEVA MACUL LTDA. representada legalmente por ANDRES RAIMUNDO LUCO OLMO y FRANCISCO JAVIER ANDRIGHETTI CIFUENTES; a fs. 6 y 9, fotocopia simple de carta de fecha 26.09.2016 y 12.10.2016 remitida por el Sernac a Inmobiliaria Nueva Macul Ltda.; a fs. 6 vta. y 10, fotocopia simple de Formulario Unico de Atención de Público Sernac N° Caso R2016W1075795 de fecha 22.09.2016 deducida por don Alberto Saldías Faundez en contra de Inmobiliaria Nueva Macul Ltda.; a fs. 7, 8 y 11, fotocopia simple de carta de fecha 26.09.2016, 12.10.2016 y 28.10.2016 remitida por el Sernac a Alberto Saldías Faundez; a fs. 12, fotocopia simple de carta de fecha 22.09.2015 remitida por Inmobiliaria Nueva Macul Ltda. a Alberto Saldías; a fs. 13 y siguientes, fotocopia simple de Promesa de Compraventa Edificio Don José entre Inmobiliaria Nueva Macul Ltda. y Alberto Andrés Saldías Faundez; a fs. 21, fotocopia simple de Certificado de Seguro emitida por Mapfre Seguros Generales S.A., materia asegurada Edificio Don José Depto. 403 Bodega 330 Estacionamiento 303; asegurado Alberto Saldías Faundez; tomador Inmobiliaria Nueva Macul Ltda; a fs. 22, fotocopia simple de Recibo de Dinero emitida por Inmobiliaria Nueva Macul a nombre de Alberto Saldías Faundez por la suma de UF 174,29; a fs. 23, fotocopia simple de correo electrónico enviada entre las partes; a fs. 24 y 25, fotocopia simple de correo electrónico y fotocopia simple de Resolución de evaluación crediticia respecto a rechazo de crédito hipotecario emitido por BBVA; a fs. 26, fotocopia simple de carta de constancia pre-evaluación hipotecaria remitida por el Banco Scotiabank de fecha 06.10.2016; a fs. 27 y siguientes, fotocopia simple de correos electrónicos respecto a oferta tasas convenio Edificio Don José Inmobiliaria Inmac; a fs. 32, fotocopia simple de carta de fecha 15.11.2016 remitida por Banco Consorcio referente a rechazo a la solicitud de crédito hipotecario efectuado por don Alberto Saldías Faundez; a fs. 33 y 34, fotocopia simple de correos electrónicos; a fs. 37 y siguientes, fotocopia simple de noticias publicadas en la página web www.sernac.cl; relacionadas con "Inmobiliaria devuelve dinero que consumidor había abonado para compra de vivienda"; a fs. 39 y 39 vta., fotocopia simple de noticias publicadas en la página web www.emol.com; relacionadas con "Corte condena a inmobiliaria por no



devolver dinero de promesa de compraventa"; a fs. 40 y 40 vta., fotocopia simple de noticias publicadas en la página web www.sernac.cl; relacionadas con "Condena a Inmobiliaria Ecomac por cláusulas abusivas y negarse a devolver dinero de compra fallida"; a fs. 42, 42 vta., 47 y 47 vta., declaración indagatoria de ALBERTO ANDRES SALDIAS FAUNDEZ, C.I. N° 17.044.234-2, nacional, chileno, edad 28 años, soltero, ingeniero comercial, domiciliado en Federico Froebel N° 1840 Depto. 205, Providencia; y de MIGUEL ANGEL YOVANE MONETTA, C.I. N° 5.277.897-2, nacional, chileno, edad 72 años, casado, abogado, domiciliado en Flor de Azucenas N° 112 Depto. 162, Las Condes; a fs. 49 y siguientes, acta de comparendo de contestación y prueba; a fs. 51, fotocopia simple de carta de fecha 30.10.2015 emitido por el Banco de Chile en el cual se informa que a esa fecha el demandante tenía aprobado un crédito hipotecario por la suma de 3300 UF; a fs. 52 y siguientes, carta de fecha 27.10.2016 legalizada ante notario público remitida por Inmobiliaria Nueva Macul al Sr. Alberto Andrés Saldías Faundez respecto a Resolución de Contrato de Compromiso de Compra y Venta; a fs. 56 y siguientes, contrato de Promesa de Compraventa Edificio Don José legalizada ante notario público celebrada entre INMOBILIARIA NUEVA MACUL LTDA. Y ALBERTO ANDRES SALDIAS FAUNDEZ; demás antecedentes y;

CONSIDERANDO:

EN LO INFRACCIONAL:

1.- Que a fs. 1 y siguientes y fs. 36, rola querella infraccional deducida por ALBERTO ANDRES SALDIAS FAUNDEZ en contra de INMOBILIARIA NUEVA MACUL LTDA. representada legalmente por ANDRES RAIMUNDO LUCO OLMO y FRANCISCO JAVIER ANDRIGHETTI CIFUENTES, que puso en conocimiento del Tribunal, infracción a la Ley N° 19.496 sobre Protección a los Derechos de los Consumidores, en razón de que el contrato de promesa de compraventa firmada con la empresa querellada contempla cláusulas abusivas y desproporcionadas en cuanto a los montos y exigencias, contrato del cual se desprende una desproporción y abuso en las multas impuestas, haciendo caso omiso a situaciones que perfectamente puede sufrir un comprador, tales como, cesantía, contraer enfermedad, tener deudas forzosas, etc. Asimismo, el contrato de promesa de compraventa no indica explícitamente fechas de entrega, manifiestan eximirse de multas en caso de que tengan retrasos en la recepción de obras, la póliza de seguro en caso de no concretarse la compra es por una cifra inferior a los montos aportados a la Inmobiliaria (monto asegurado 22 UF). En consecuencia, el querellante firmó un contrato de adhesión abusivo, no equivalente y desproporcionado en cuanto a multas, y que a su vez, incumple con

aspectos esenciales para ser un contrato justo, lo que le ha generado impactos y perjuicios desproporcionados en sus derechos y obligaciones.

2.- Que a fs. 42 y 42 vta., rola declaración indagatoria de ALBERTO ANDRES SALDIAS FAUNDEZ quien exhortado a decir la verdad expone que, el día 22 de Septiembre de 2015 firmó un Contrato de Promesa de Compraventa con Inmobiliaria Nueva Macul respecto a la compra del departamento N° 403 del Edificio Don José del Proyecto Terrazas de Macul ubicado en Av. Macul N° 3900, comuna de Macul, departamento de 2 dormitorios, dos baños, estacionamiento y bodega, cuyo valor total corresponde a la suma de 3.390 UF, del cual pagó en 12 cuotas un 5% de pie equivalente a \$ 4.261.346.-, más la suma de \$ 200.000.- pagado al contado por concepto de reserva del departamento, acordando que el otro 5% de pie se pagaría al momento de firmar el Contrato de Compraventa, y el saldo del valor del departamento con un crédito hipotecario, proyecto entregado en el mes de Octubre del año 2016. Es del caso que, durante el año 2016 su situación económica fue empeorando, acumulando deudas y responsabilidades por causas de fuerza mayor, lo que provocó que cuatro entidades financieras rechazaran el crédito hipotecario solicitado para la compra del departamento en cuestión. Que ante esta situación compleja que afectaría la compra del referido inmueble es que se comunicó oportunamente con la inmobiliaria denunciada señalándoles que no podía efectuar la compra del departamento dada la situación económica que lo afectaba, a lo cual la inmobiliaria a modo de respuesta le dio como solución, vender sus derechos de compra (expresada en el contrato) o asumir la multa respectiva correspondiente al valor del 10% del departamento. Es así como la inmobiliaria le dio como plazo hasta el 20 de Octubre de 2016 para vender sus derechos, lo cual no pudo cumplir por causas ajenas a su voluntad, plazo que se prorrogó hasta fines del mes de Diciembre, sin que a esa fecha haya podido aún vender sus derechos de compra a un tercero; hace presente que al día de la declaración indagatoria, ignora si la querellada le habrá aplicado la multa o no, agregando que no ha firmado el Contrato de Compraventa. En razón de lo anterior, considera que Inmobiliaria Nueva Macul Ltda. ha impuesto un contrato de adhesión en el Contrato de Promesa de Compraventa con cláusulas abusivas que causa un desequilibrio en sus derechos y obligaciones, toda vez que en dicho contrato se estipula que si la Inmobiliaria no cumple el contrato en cuestión a modo de multa se aplica un 20% sobre el aporte hecho por su persona, pero si el cliente (en este caso su persona) no cumple el referido contrato, la multa es del 10% del valor del departamento, cláusula que claramente es abusiva y desproporcionada que atenta contra las exigencias de la buena fe, considerando



que si él no ha podido obtener el crédito hipotecario de alguna entidad financiera ha sido por problemas económicos ajenos a su voluntad.

3.- Que a fs. 47 y 47 vta., rola declaración indagatoria de MIGUEL ANGEL YOVANE MONETTA quien exhortado a decir la verdad expone que, comparece en representación de INMOBILIARIA NUEVA MACUL LTDA. de acuerdo a documento rolante a fs. 45 de autos. Respecto a los hechos denunciados, hace presente que, efectivamente el día 21 de Septiembre de 2015 don ALBERTO ANDRES SALDIAS FAUNDEZ firmó un Contrato de Promesa de Compraventa con Inmobiliaria Nueva Macul respecto a la compra del departamento N° 403 del Edificio Don José del Proyecto Terrazas de Macul ubicado en Av. Macul N° 3900, comuna de Macul, departamento de 2 dormitorios, dos baños, estacionamiento y bodega, cuyo valor total correspondía a la suma de 3.390 UF, del cual pagó en 12 cuotas un 5% de pie equivalente a \$ 4.261.346.-, más la suma de \$ 200.000.- pagado al contado por concepto de reserva del departamento, acordando que el otro 5% de pie se pagaría al momento de firmar el Contrato de Compraventa, y el saldo del valor del departamento con un crédito hipotecario, proyecto entregado en el mes de Octubre del año 2016. Que en el año 2016 el Sr. Saldías se comunicó con la Inmobiliaria Nueva Macul Ltda. a fin de informar que no podría firmar el Contrato de Compraventa respecto al inmueble antes señalado aludiendo problemas económicos, frente a lo cual solicitó la devolución de todo lo pagado a esa fecha, respondiendo la inmobiliaria que no podía acceder a esa solicitud, pero a cambio se le ofreció vender sus derechos de compra a un tercero, otorgándole un plazo hasta el mes de Octubre de 2016, y como el querellante no pudo vender sus derechos, se amplió dicho plazo hasta el mes de Diciembre de 2016, lo cual tampoco cumplió. Que a la fecha, el Sr. Saldías no ha firmado el contrato de Compraventa respecto al departamento en cuestión, por lo que la inmobiliaria lo dispuso para la venta a público. Respecto al contrato de adhesión señalado por el querellante, cabe señalar que el contrato de Promesa de Compraventa celebrado entre las partes no constituye un contrato de adhesión en razón de que las cláusulas del contrato fueron aceptadas de común acuerdo entre las partes, y es así como el artículo 7° del mismo contrato efectivamente señala que si el cliente no cumple la referida firma de la escritura del contrato dentro del plazo establecido de 15 días posterior a la recepción de la carta certificada, la multa es del 10% del valor del departamento, por su parte, el artículo 8° del mismo contrato señala que si la Inmobiliaria no cumple el contrato en cuestión a modo de multa se aplica un 20% sobre el aporte hecho por el cliente. Por último declara que atendida las circunstancias, el incumplidor sería el

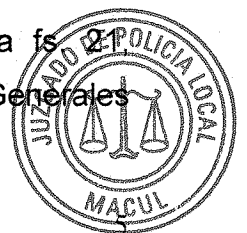
Sr. Saldías y mal podría pedir indemnizaciones por su incumplimiento "nadie se puede aprovechar de su propio dolo".

4.- Que a fs. 49 y siguientes, rola acta de comparendo de contestación y prueba, con la asistencia de la parte querellante y demandante de ALBERTO SALDIAS FAUNDEZ, quien comparece por sí, y del apoderado de la parte querellada y demandada de INMOBILIARIA NUEVA MACUL LTDA., abogado MIGUEL YOVANE MONETTA.-

La parte querellante y demandante ratifica en todas sus partes la querella infraccional y demanda civil deducida a fs. 1 y siguientes y fs. 36 de autos, además de la declaración indagatoria rendida en el proceso.

La parte querellada y demandada viene en contestar y oponerse a la querella infraccional y demanda civil de autos en atención a los siguientes antecedentes de hecho que pasa a exponer. Que la querella se basa en un contrato de adhesión en circunstancias que el mencionado contrato objetado por el querellante, es un contrato bilateral de promesa de compraventa, por lo tanto, ambas partes firmaron de buena fe el contrato. De acuerdo al artículo 50 E de la Ley 19.496 sobre Protección a los Derechos de los Consumidores establece que cuando la denuncia, querella o demanda interpuesta carezca de fundamento plausible, el juez a petición de parte como es en este caso, podrá declararla como temeraria. En la especie, eso es lo que esta parte fundamenta para rechazar la querella. Respecto a la demanda civil interpuesta, viene en rechazarla bajo los mismos argumentos mencionados precedentemente. Asimismo, quisiera destacar que, por tratarse de un contrato de promesa se debe aplicar lo que establece el artículo 1.545 del Código Civil en que todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por consentimiento mutuo o por causas legales.

5.- Que para acreditar su versión en los hechos, la parte querellante acompañó a fs. 6 y 9, fotocopia simple de carta de fecha 26.09.2016 y 12.10.2016 remitida por el Sernac a Inmobiliaria Nueva Macul Ltda.; a fs. 6 vta. y 10, fotocopia simple de Formulario Unico de Atención de Público Sernac N° Caso R2016W1075795 de fecha 22.09.2016 deducida por don Alberto Saldías Faundez en contra de Inmobiliaria Nueva Macul Ltda.; a fs. 7, 8 y 11, fotocopia simple de carta de fecha 26.09.2016, 12.10.2016 y 28.10.2016 remitida por el Sernac a Alberto Saldías Faundez; a fs. 12, fotocopia simple de carta de fecha 22.09.2015 remitida por Inmobiliaria Nueva Macul Ltda. a Alberto Saldías; a fs. 13 y siguientes, fotocopia simple de Promesa de Compraventa Edificio Don José entre Inmobiliaria Nueva Macul Ltda. y Alberto Andrés Saldías Faundez; a fs. 21, fotocopia simple de Certificado de Seguro emitida por Mapfre Seguros Generales



S.A., materia asegurada Edificio Don José Depto. 403 Bodega 330 Estacionamiento 303; asegurado Alberto Saldías Faundez; tomador Inmobiliaria Nueva Macul Ltda; a fs. 22, fotocopia simple de Recibo de Dinero emitida por Inmobiliaria Nueva Macul a nombre de Alberto Saldías Faundez por la suma de UF 174,29; a fs. 23, fotocopia simple de correo electrónico enviada entre las partes; a fs. 24 y 25, fotocopia simple de correo electrónico y fotocopia simple de Resolución de evaluación crediticia respecto a rechazo de crédito hipotecario emitido por BBVA; a fs. 26, fotocopia simple de carta de constancia pre-evaluación hipotecaria remitida por el Banco Scotiabank de fecha 06.10.2016; a fs. 27 y siguientes, fotocopia simple de correos electrónicos respecto a oferta tasas convenio Edificio Don José Inmobiliaria Inmac; a fs. 32, fotocopia simple de carta de fecha 15.11.2016 remitida por Banco Consorcio referente a rechazo a la solicitud de crédito hipotecario efectuado por don Alberto Saldías Faundez; a fs. 33 y 34, fotocopia simple de correos electrónicos; a fs. 37 y siguientes, fotocopia simple de noticias publicadas en la página web www.sernac.cl; relacionadas con "Inmobiliaria devuelve dinero que consumidor había abonado para compra de vivienda"; a fs. 39 y 39 vta., fotocopia simple de noticias publicadas en la página web www.emol.com; relacionadas con "Corte condena a inmobiliaria por no devolver dinero de promesa de compraventa"; a fs. 40 y 40 vta., fotocopia simple de noticias publicadas en la página web www.sernac.cl; relacionadas con "Condena a Inmobiliaria Ecomac por cláusulas abusivas y negarse a devolver dinero de compra fallida"; y a fs. 51, fotocopia simple de carta de fecha 30.10.2015 emitido por el Banco de Chile en el cual se informa que a esa fecha el demandante tenía aprobado un crédito hipotecario por la suma de 3300 UF; documentos que puestos en conocimiento de la contraria, no fueron objetados.

6.- Que para acreditar su versión en los hechos, la parte querellada acompañó a fs. 52 y siguientes, carta de fecha 27.10.2016 legalizada ante notario público remitida por Inmobiliaria Nueva Macul al Sr. Alberto Andrés Saldías Faundez respecto a Resolución de Contrato de Compromiso de Compra y Venta; y a fs. 56 y siguientes, contrato de Promesa de Compraventa Edificio Don José legalizada ante notario público celebrada entre INMOBILIARIA NUEVA MACUL LTDA. y ALBERTO ANDRES SALDIAS FAUNDEZ; documentos que puestos en conocimiento de la contraria, no fueron objetados.

7.- Que de los elementos de convicción referidos en los considerandos anteriores constituyen un conjunto de presunciones judiciales apreciados en forma legal y de acuerdo a las Reglas de la Sana Crítica, permiten a este Sentenciador dar por establecido en autos que, el día 09 de Agosto del año 2015 entre don ALBERTO ANDRES SALDIAS FAUNDEZ e INMOBILIARIA

NUEVA MACUL LTDA. representada legalmente por FRANCISCO JAVIER ANDRIGHETTI CIFUENTES, se firmó un Contrato de Promesa de Compraventa, autorizando las firmas ante notario público con fecha 21 de Septiembre de 2015, mediante el cual la Inmobiliaria Nueva Macul Ltda. prometió en calidad de promitente vendedora, vender, ceder y transferir a don Alberto Andrés Saldías Faundez, en calidad de promitente comprador, quien prometió comprar y adquirir para sí, el departamento N° 403, estacionamiento N° 303 y bodega N° 330 conjuntamente con los derechos proporcionales que en unión de los demás adquirentes corresponden a los bienes comunes del Edificio Don José ubicado en Av. Macul N° 3.700, comuna de Macul. Que para tales efectos, se pactó como precio de compraventa la cantidad de 3.392,30 UF que se pagaría de la siguiente forma: a) Con la suma de UF 7,99 que el Sr. Saldías pagó con anterioridad correspondiente a la reserva de la propiedad y que se abonó al pie pactado y que la Inmobiliaria Nueva Macul Ltda. declaró haber recibido conforme; b) Con la suma de UF 13,00 que el Sr. Saldías pagó y que la Inmobiliaria Nueva Macul Ltda. declaró haber recibido conforme; c) Con la suma UF 156,62 que el Sr. Saldías se obliga a pagar a la Inmobiliaria en 11 cuotas mensuales, suma que se encuentra cancelada; d) Con la suma de UF 161,62 que el Sr. Saldías se obligó a pagar contra la entrega de la propiedad; e) El saldo de UF 3.053,07 que el Sr. Saldías se compromete a pagar al momento de firmar la escritura definitiva de compraventa, mediante fondos propios o con el producto de un crédito o mutuo hipotecario que el promitente comprador se obliga a tramitar y obtener oportunamente, éste se hace responsable por la obtención del crédito referido, no pudiendo eximirse del pago total o parcial del precio invocando como causal la no obtención del crédito. Es así como el querellante pagó a la Inmobiliaria Nueva Macul Ltda. el 5% del pie acordado por las partes, estableciéndose que el restante 5% para enterar el 10% del pie, sería pagado por el Sr. Saldías al momento de firmar el Contrato de Compraventa definitivo. Que posteriormente, la situación económica del querellante se tornó deficiente, lo que provocó que distintas entidades financieras rechazaran el crédito hipotecario solicitado para la compra del inmueble, frente a lo cual el Sr. Saldías informó a la Inmobiliaria Nueva Macul Ltda. que dada las circunstancias económicas que enfrentaba y atendido el rechazo de distintas entidades bancarias para la obtención del respectivo crédito hipotecario, es que no podría concretar la compra definitiva de la propiedad, ante lo cual la querellada como solución le ofreció vender sus derechos de compra a un tercero dentro de un cierto plazo determinado. Que cumplido dicho plazo, El Sr. Saldías no pudo vender sus derechos de compra a un tercero, por lo que la inmobiliaria con fecha 27 de Octubre de 2016 remitió al Sr. Saldías una carta de resolución de contrato.



compromiso de compraventa en la cual se indicó que con fecha 22 de Octubre de 2016 venció el plazo para firmar escritura de compraventa, por lo que de acuerdo al Contrato de Promesa de Compraventa respectivo, corresponde declarar resuelto ipso facto el contrato de promesa, por lo que a contar del día 27 de Octubre de 2016 se ha liberado el departamento N° 403-A bodega N° 330 y estacionamiento N° 303 del edificio Don José, de modo tal que el contrato definitivo de compraventa no se firmó entre las partes, por lo que la inmobiliaria dispuso de dicho departamento, estacionamiento y bodega para la venta de público.

8.- Que a juicio de este Sentenciador, de lo expuesto precedentemente se colige en forma irredarguible que no se encuentra fehacientemente acreditado en autos la efectividad de la querella que rola a fs. 1 y siguientes y fs. 36 autos, toda vez que es un hecho acreditado en el proceso que INMOBILIARIA NUEVA MACUL LTDA. dio cumplimiento a los términos, condiciones y modalidades contenidos en el Contrato de Promesa de Compraventa firmada entre Inmobiliaria Nueva Macul Ltda. y don Alberto Andrés Saldías Faundez, este último quien firmó libre y voluntariamente dicho contrato, aceptando los términos, condiciones y modalidades de ésta, en el cual ambas partes se obligaban a celebrar el Contrato de Compraventa a futuro, generándose una serie de derechos y obligaciones para ambas partes. Es así como ante el incumplimiento en el financiamiento del crédito hipotecario por parte del Sr. Saldías, requisito necesario para firmar el contrato de compraventa definitivo, es que la inmobiliaria hizo efectiva la cláusula 7° del Contrato de Promesa de Compraventa acompañados en autos que establece que, "... La negativa del promitente comprador a suscribir la escritura de compraventa definitiva en el plazo convenido, dará derecho a la promitente vendedora a exigir el cumplimiento forzado o a resolver de inmediato el contrato prometido y el promitente comprador, a vía de pena, incurrirá en una multa equivalente al diez por ciento del precio convenido en este contrato a favor de Inmobiliaria Nueva Macul Ltda.". A mayor abundamiento, el artículo 4° letra e) del mismo contrato establece que, ".. el promitente comprador se obliga a tramitar y obtener oportunamente el crédito o mutuo hipotecario. El promitente comprador se hace responsable por la obtención del crédito referido, no pudiendo eximirse del pago total o parcial del precio invocando como causal la no obtención del crédito". De este modo, Inmobiliaria Nueva Macul Ltda. se encuentra en su derecho de exigir el cumplimiento forzado o a resolver de inmediato el contrato prometido, incurriendo el Sr. Saldías en una multa equivalente al 10% del precio convenido en el contrato a favor de la Inmobiliaria Nueva Macul Ltda.; en ese contexto, el

Sr. Saldías ya pagó a la inmobiliaria el 5% del pie, quedando a favor de la misma inmobiliaria el saldo restante del 5%, cuya totalidad del pie equivale al 10% del precio convenido.

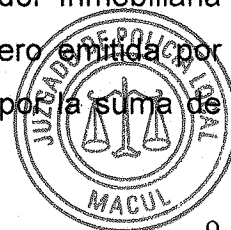
Por consiguiente, este Sentenciador llevará a no dar lugar a la querrella de fs. 1 y siguientes y fs. 37 de autos, en atención a que no concurren en autos elementos de juicio suficientes que permitan formarse una convicción acerca de la responsabilidad que pudiera corresponderle en ellos a los inculpados, y vistos además que, nadie puede ser condenado si el Tribunal que lo juzga no adquiere el íntimo convencimiento de su participación y responsabilidad en los hechos de que se le juzga.

9.- A mayor abundamiento, de los antecedentes del proceso no se ha demostrado que el Contrato de Promesa de Compraventa suscrito entre las partes sea un contrato de adhesión.

EN CUANTO A LAS ACCIONES CIVILES:

10.- Que a fs. 1 y siguientes y fs. 36, rola demanda civil de indemnización de perjuicios, deducida por ALBERTO ANDRES SALDIAS FAUNDEZ en contra de INMOBILIARIA NUEVA MACUL LTDA. representada legalmente por ANDRES RAIMUNDO LUCO OLMO y FRANCISCO JAVIER ANDRIGHETTI CIFUENTES; a fin de que sea condenado al pago de la suma de 174,29 UF por concepto de daño emergente y de \$ 5.500.000.- por concepto de daño moral, más reajustes, intereses y costas.

11.- Que para acreditar el monto de los perjuicios que reclama la parte demandante, acompañó a fs. 6 y 9, fotocopia simple de carta de fecha 26.09.2016 y 12.10.2016 remitida por el Sernac a Inmobiliaria Nueva Macul Ltda.; a fs. 6 vta. y 10, fotocopia simple de Formulario Unico de Atención de Público Sernac N° Caso R2016W1075795 de fecha 22.09.2016 deducida por don Alberto Saldías Faundez en contra de Inmobiliaria Nueva Macul Ltda.; a fs. 7, 8 y 11, fotocopia simple de carta de fecha 26.09.2016, 12.10.2016 y 28.10.2016 remitida por el Sernac a Alberto Saldías Faundez; a fs. 12, fotocopia simple de carta de fecha 22.09.2015 remitida por Inmobiliaria Nueva Macul Ltda. a Alberto Saldías; a fs. 13 y siguientes, fotocopia simple de Promesa de Compraventa Edificio Don José entre Inmobiliaria Nueva Macul Ltda. y Alberto Andrés Saldías Faundez; a fs. 21, fotocopia simple de Certificado de Seguro emitida por Mapfre Seguros Generales S.A., materia asegurada Edificio Don José Depto. 403 Bodega 330 Estacionamiento 303; asegurado Alberto Saldías Faundez; tomador Inmobiliaria Nueva Macul Ltda; a fs. 22, fotocopia simple de Recibo de Dinero emitida por Inmobiliaria Nueva Macul a nombre de Alberto Saldías Faundez por la suma de



UF 174,29; a fs. 23, fotocopia simple de correo electrónico enviada entre las partes; a fs. 24 y 25, fotocopia simple de correo electrónico y fotocopia simple de Resolución de evaluación crediticia respecto a rechazo de crédito hipotecario emitido por BBVA; a fs. 26, fotocopia simple de carta de constancia pre-evaluación hipotecaria remitida por el Banco Scotiabank de fecha 06.10.2016; a fs. 27 y siguientes, fotocopia simple de correos electrónicos respecto a oferta tasas convenio Edificio Don José Inmobiliaria Inmac; a fs. 32, fotocopia simple de carta de fecha 15.11.2016 remitida por Banco Consorcio referente a rechazo a la solicitud de crédito hipotecario efectuado por don Alberto Saldías Faundez; a fs. 33 y 34, fotocopia simple de correos electrónicos; a fs. 37 y siguientes, fotocopia simple de noticias publicadas en la página web www.sernac.cl; relacionadas con "Inmobiliaria devuelve dinero que consumidor había abonado para compra de vivienda"; a fs. 39 y 39 vta., fotocopia simple de noticias publicadas en la página web www.emol.com; relacionadas con "Corte condena a inmobiliaria por no devolver dinero de promesa de compraventa"; a fs. 40 y 40 vta., fotocopia simple de noticias publicadas en la página web www.sernac.cl; relacionadas con "Condena a Inmobiliaria Ecomac por cláusulas abusivas y negarse a devolver dinero de compra fallida"; y a fs. 51, fotocopia simple de carta de fecha 30.10.2015 emitido por el Banco de Chile en el cual se informa que a esa fecha el demandante tenía aprobado un crédito hipotecario por la suma de 3300 UF; documentos que puestos en conocimiento de la contraria, no fueron objetados.

12.- Que para acreditar su versión en los hechos, la parte demandada acompañó a fs. 52 y siguientes, carta de fecha 27.10.2016 legalizada ante notario público remitida por Inmobiliaria Nueva Macul al Sr. Alberto Andrés Saldías Faundez respecto a Resolución de Contrato de Compromiso de Compra y Venta; y a fs. 56 y siguientes, contrato de Promesa de Compraventa Edificio Don José legalizada ante notario público celebrada entre INMOBILIARIA NUEVA MACUL LTDA. y ALBERTO ANDRES SALDIAS FAUNDEZ; documentos que puestos en conocimiento de la contraria, no fueron objetados.

13.- Que conforme a lo señalado en la parte infraccional de esta sentencia, no puede prosperar la demanda civil de fs. 1 y siguientes y fs. 36, por concepto de daño emergente y daño moral, deducida por ALBERTO ANDRES SALDIAS FAUNDEZ en contra de INMOBILIARIA NUEVA MACUL LTDA. representada legalmente por FRANCISCO JAVIER ANDRIGHETTI CIFUENTES, por resultar tales acciones incompatibles con lo señalado en la parte infraccional de esta sentencia.

14.- Que no ha lugar a la solicitud de la parte querellada y demandada de INMOBILIARIA NUEVA MACUL LTDA. de declarar temeraria la querella

infraccional y demanda civil deducida a fs. 1 y siguientes y fs. 36 de autos por don ALBERTO ANDRES SALDIAS FAUNDEZ en razón de que este Sentenciador no divisa de las acciones ejercidas en autos por parte del Sr. ALBERTO ANDRES SALDIAS FAUNDEZ otro objetivo que no haya sido el de obtener de buena fe un reconocimiento de un eventual derecho por parte del Tribunal.

15.- Que no hay otros antecedentes que ponderar.

Por estas consideraciones y teniendo presente además, lo dispuesto en la Ley 15.231, orgánica de los Juzgados de Policía Local; artículos 1,3,7, 14 y 17 de la Ley 18.287, sobre procedimiento ante los Juzgados de Policía Local, y lo dispuesto en la Ley N° 19.496 que establece normas sobre Protección de los Derechos de los Consumidores,

SE RESUELVE:

EN LO INFRACCIONAL:

A.- Que no ha lugar a la querella infraccional de fs. 1 y siguientes y fs. 36, deducida por ALBERTO ANDRES SALDIAS FAUNDEZ en contra de INMOBILIARIA NUEVA MACUL LTDA. representada legalmente por FRANCISCO JAVIER ANDRIGHETTI CIFUENTES, por las razones expuestas en el párrafo pertinente de esta sentencia.

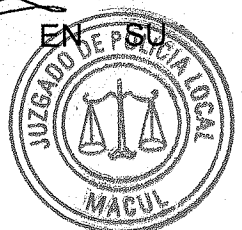
EN CUANTO A LAS ACCIONES CIVILES:

B.- Que no ha lugar a la demanda civil de indemnización de perjuicios por concepto de daño emergente y daño moral, deducida a fs. 1 y siguientes y fs. 36 de autos, por ALBERTO ANDRES SALDIAS FAUNDEZ en contra de INMOBILIARIA NUEVA MACUL LTDA. representada legalmente por FRANCISCO JAVIER ANDRIGHETTI CIFUENTES, por las razones expuestas en el párrafo pertinente de esta sentencia.

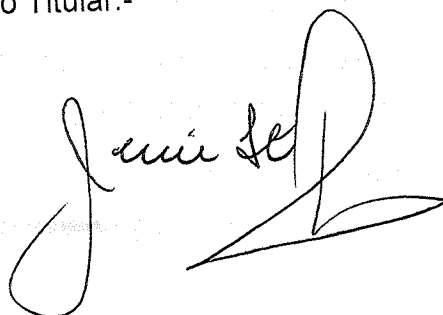
C.- Que no ha lugar a la declaración de querella temeraria y demanda temeraria de fs. 1 y siguientes y fs. 36, solicitado a fs. 49 de autos por INMOBILIARIA NUEVA MACUL LTDA., por las razones expuestas en el párrafo pertinente de esta sentencia.

D.- Que por haber existido motivo plausible para litigar, cada parte pagará sus costas.

ANOTESE, NOTIFIQUESE, DESE COPIA Y ARCHIVENSE EN SU OPORTUNIDAD.



Sentencia dictada por doña JESSIE STEGMANN BUSTOS, Juez Titular
Autoriza don Gastón Monsalves Ponce, Secretario Titular.-
ROL N° 10.765-2016 P.-



MACUL, A TRES DE ABRIL DE DOS MIL DIECISIETE.-.

Certifico que la sentencia definitiva de fs. 66 y siguientes de autos se encuentra firme y ejecutoriada.-

GASTON MONSALVES PONCE
SECRETARIO TITULAR

MACUL, A TRES DE ABRIL DE DOS MIL DIECISIETE.-.

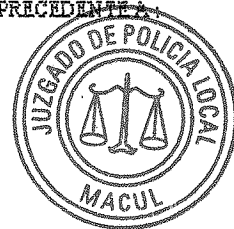
VISTOS: Atendido el mérito de los antecedentes, se resuelve: Oficiese al Servicio Nacional del Consumidor en conformidad a lo dispuesto en el artículo 58 letra e) y 58 bis de la Ley N° 19.496 y archívese la causa.

NOTIFIQUESE

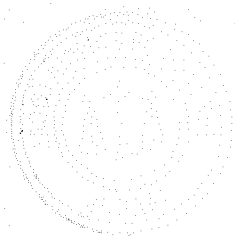
Resolución dictada por doña JESSIE STEGMANN BUSTOS, Juez Titular, autoriza don Gastón Monsalves Ponce, Secretario Titular.-

ROL N° 10.765-2016 P.-

MACUL A CUATRO DE ABRIL DE DOS MIL DIECISIETE
CERTIFICO QUE SE DESPACHO NOTIFICACIÓN
POR CARTA CERTIFICADA DE LA RESOLUCION PRECEDENTE A:
- ALBERTO SALDIAS F.
MIGUEL YOVANE M.
SECRETARIO



2 5 0 2



CORRECCION
27 ABR 2017
CUARTEL 21
CDP. 3A