

PROCESO Nº 25.314- 2014- WD.-

SEGUNDO JUZGADO DE POLICIA LOCAL DE SANTIAGO.-

SANTIAGO, Dos de Julio del año Dos Mil Quince.-

VISTOS:

A fs.4 y 5 rola boleta de honorarios electrónica;

A fs.6 y 7 rola certificación de inscripción de Escritura Pública;

A fs.8 rola carta de Patricio Fuentes M. Fiscal , Banco Bice a Juan Carlos Benito Medina Vargas;

A fs.9 rola impresión de pagina web BANCO BICE;

A fs.10 rola formulario único de atención de público SERNAC FACILITA;

A fs. 12 rola carta enviada por don JUAN CARLOS LUENGO PEREZ Director Regional Metropolitana (s) Sernac a don JUAN PERQUES MORAN;

A fs.14 rola denuncia deducida por don JUAN RAMON PERQUESMORAN en contra de SECURITIZADORA BICE S.A. representada legalmente para efectos del art.50 C inc. 3 y 50 D de la ley 19.496 por el o la administradora del local o jefe de oficina cuyo nombre o rut ignora, por infracción a la Ley 19.496 , denuncia notificada fs.47;

A fs.15 rola demanda civil de indemnización de perjuicios deducida por don JUAN RAMON PERQUES MORAN en contra de SECURITIZADORA BICE S.A. representado legalmente para efectos del art.50 C inc. 3 y 50 D de la ley 19.496 por el o la administradora del local o jefe de oficina cuyo nombre o rut ignora, solicitando el pago de los perjuicios que valoar en al suma de \$3.470.000.- por daño emergente y \$500.000.- por daño moral, más reajustes, intereses y costas; Demanda notificada a fs. 47;

A fs.20 comparece y presta declaración don JUAN RAMON PERQUES MORAN, cédula de identidad Nº5.579.702-1, profesor, domiciliado en San Ignacio Nº902 dpto.1509, Santiago quien en suma expone que hace dos años pidió un crédito hipotecario al Banco del Desarrollo para comprar el departamento que habita hace 10 años. Posteriormente, el Banco se fundió con el Scotiabank donde terminó de pagar su crédito en el 2013. Quizo vender su departamento pero se encontró con dos prohibiciones que le impiden hacerlo. Considera que los alzamientos de las prohibiciones no son de su cargo, sino que de Securitizadora BICE S.A. quien compró la cartera a Scotiabank;

A fs.48 rola contesta denuncia infraccional y demanda civil de indemnización de perjuicios por don JAVIER VALENZUELA CRUZ ingeniero en calidad de Gerente General de SECURITIZADORA BICE S.A.;

De fs.53 a fs.67 rola COMPRAVENTA Y MUTUO HPOTECARIO ENDOSABLE VIVIENDA PERQUES MORAN JUAN RAMON A INMOBILIARIA PARQUE OHIGGINS S.A. Y BANCO DEL DESARROLLO;

A fs.68 rola CR. Endosable Hipoteca;

A fs.69 rola Cancelación y Alzamiento Securitizadora BICE S.A. a JUAN RAMON PERQUES MORAN;

A fs.83 rola impresión de página web "Procedimiento de Alzamiento simple de garantías sin deuda asociada"

A fs.85 rola documento de "información , Políticas y Procedimientos relativos al pago anticipado y refinanciamiento de créditos"

A fs.86 rola Procedimiento para alzamientos de Hipoteca sin deuda;

A fs.88 rola acta de comparendo de contestación y prueba donde se rindio prueba testimonial;

A fs.97 rola absolución de posiciones prestada por don JUAN RAMON PERQUES MORAN, y con lo relacionado y;

CONSIDERANDO :

1º.- Que don JUAN RAMON PERQUES MORAN denunció a SECURITIZADORA BICE S.A representada por su gerente general don JAVIER VALENZUELA CRUZ por haber este último infringido la Ley 19.496, Sobre Protección al Consumidor;

2º.-Que el denunciante manifiesta que el Banco al momento en quiso vender el departamento adquirido mediante crédito hipotecario no pudo hacerlo atendido que la entidad bancaria no alzo los gravámenes que le afectaban a pesar de haber pagado la totalidad del crédito lo que constituiría infracción a los arts. 12 y 23 de la Ley 19.496;

3º.- Que la denunciada manifiesta en suma que:

El consumidor señala que el crédito hipotecario fue pagado durante el mes de junio de 2013 en el Banco Scotiabank Chile S.A. administrador de su Mutuo Hipotecario Endosable.

El 9 de Septiembre de 2013 SECURITIZADORA BICE S.A. procedió a otorgar escritura pública de cancelación y alzamiento respecto del inmueble de hipoteca y la prohibición de enajenar.

En la clausula segunda de la escritura se estableció que los derechos y los gastos de la escritura y los alzamientos que de ella procedan, ante quien corresponda, son y serán de cargo único y exclusivo del interesado, quedando liberado SECURITIZADORA BICE S.A.

Que el art. 17 letra d) penúltimo inciso de la ley 19.496 establece "Extinguidas totalmente las obligaciones caucionadas con hipotecas, el proveedor del crédito procederá a otorgar la escritura de cancelación de la o las hipotecas, dentro del plazo de quince días hábiles. "Por lo que SECURITIZADORA BICE S.A. cumplió con la norma legal;

SECURITIZADORA BICE S.A. no vende el servicio de concurrir al Conservador de Bienes Raíces de Santiago, ni tampoco dicho servicio es ofrecido por Banco Scotiabank Chile S.A. y el señor Perques Román nunca pagó ninguna suma de dinero que representará el precio de dicho servicio no de los costos asociados, toda vez que a él le corresponde concurrir al Conservador de Bienes Raíces y solicitar las inscripciones pertinentes;

No hay infracción al art. 12 de la ley 19.496 ya que no existe clausula o disposicion alguna mediante la cual el acreedor hipotecario haya contraído la obligación de inscribir en el Conservador de Bienes Raíces respectivo la escritura pública de cancelación y alzamiento;

No hay infracción al art.23 ya que no existe incumplimiento de alguna clausula o disposición contractual, ni tampoco obligación legal, cabe forzosamente establecer que SECURITIZADORA BICE S.A. no ha observado un actuar negligente que haya causado menoscabo al demandante, sino que cumplió integralmente con sus obligaciones legales, otorgando la escritura de alzamiento y cancelación a que se refiere el penúltimo inciso, del artr.17 D de la Ley 19.496;

4°.-Que la parte denunciante para acreditar los hechos en que funda su denuncia acompañó los siguientes documentos:

Fotocopia de copia autorizada de CANCELACION Y ALZAMIENTO de SECURITIZADORA BICE S.A. a don JUAN RAMON PERQUES MORAN de fs.1;

Fotocopia de boleta de honorarios electrónica de fs.4 y 5;

Fotocopia de Certificación de inscripción de escritura pública de fs.6;

Fotocopia de carta enviada por PATRICIO FUENTES M. a don JUAN CARLOS BENITO MEDINA VARGAS de fs.8

Fotocopia de impresión de pagina web de fs.9;

Fotocopia de formulario único de atención de público de fs.10;

Fotocopia de carta de JUAN CARLOS LUENGO PEREZ a SECURITIZADORA BICE S.A. de fs.11;

Fotocopia de carta de JUAN CARLOS LUENGO PEREZ a JUAN PERQUES MORAN de fs.12;

5°.-Que la parte demandada de SECURITIZADORA BICE S.A., rindió prueba documental consistente en:

Compraventa y Mutuo Hipotecario Endosable Vivienda PERQUES MORAN JUANN RAMON a INMOBILIARIA PARQUE O HIGGINS S.A. y BANCO DEL DESARROLLO de fs.53;

Fotocopia simple de CR, eNdosable Hipoteca de fs.68;

Copia autorizada de CANCELACION Y ALZAMIENTO de SECURITIZADORA BICE S.A. a don JUAN RAMON PERQUES MORAN de fs.69;

Fotocopia simple de pagina web "Procedimiento de alzamiento simple de garantías sin deuda asociada Banco de Chile de fs.83;

Información , políticas y procedimientos relativos al pago anticipado y refinanciamiento de créditos de fs.85;

Procedimiento para alzamientos de hipotecas sin deuda Banco Santander de fs.86;

6°.-Que además la parte de SECURITIZADORA BICE S.A. presentó a declarar a las testigos doña INGRID CLAUDIA GONZALEZ CORRALES y a doña AMADA PILAR FERNANDEZ AMPUERO;

7°.- Que la testigo doña INGRID CLAUDIA GONZALEZ CORRALES en suma expone que con respecto al procedimiento de escrituras de alzamientos, que al denunciante se le entregó la escritura de cancelación y alzamiento con fecha 15 de Noviembre de 2013. El Banco no hace el proceso de inscripción en el Conservador, no le corresponde porque no esta dentro de los servicios implementados;

Repreguntada: acerca desde cuando se desempeña como supervisora del centro hipotecario, señala que desde junio del 2010 y desde hace 20 años ejercicio trabajos en hipotecarios en

Otro banco. El procedimiento para alzamiento y cancelación de hipotecas lo diseñó ella y se encuentra vigente desde junio del año 2010 usando su experiencia en el Santander ajustándola a las necesidades del banco. Al cliente se le dice verbalmente que debe hacer la inscripción en el Conservador y le consta que don Juan Perques Morán retiró la escritura de alzamiento y cancelación de su hipoteca de las oficinas del banco Scotiabank;

Contrainterrogada: Todos los gastos operacionales asociados a un crédito hipotecario tanto como en los otorgamientos como alzamientos son de cargo de los clientes y que en la escritura de cancelación aparece el Banco del Desarrollo y el Servicio de Urbanización Metropolitano porque la propiedad se adquirió con un subsidio del Serviu que exige que quede con prohibiciones a favor de ellos, la elección de como comprar corresponde al cliente;

8°.-Que la testigo doña AMADA PILAR FERNANDEZ AMPUERO manifiesta que vienen a declarar porque un cliente manifestó que no se le había indicado que debía inscribir su propiedad en el Conservador y que el tiempo que estuvo a cargo de los alzamientos siempre ha indicado que debe inscribirse la propiedad con cargo al mismo cliente, lo debe hacer el y no el Banco.

Repreguntada: al decir que el banco otorga el alzamiento significa que el cliente ya no tienen deuda y ha terminado de pagar la propiedad enviando el Banco los antecedentes al abogado señalando esta circunstancia;

Contrainterrogada: si el banco tiene abogado porque el no informa a los clientes de las hipotecas y gravámenes y prohibiciones de la propiedad adquirida para que no existan problemas, señala que se informa porque se solicita al cliente un certificado de hipotecas y gravámenes en donde aparece toda la historia de la propiedad y por ende se le informa verbalmente y si el cliente lo envía a través de una ejecutiva se informa a través de ella y si no se puede alzar se le informa, vía correo, llamado o se le cita.

9°.-Que además, se citó a absolver posiciones a don JUAN RAMON PERQUES MORAN quien manifestó en suma que es efectivo que en 2013 terminó de pagar el crédito hipotecario retirando las escrituras de cancelación del banco las leyó pero no entendió y leyó que los gastos operacionales eran de cargo del interesado pero que el pago los gastos operacionales al momento de la compra;

10°.- Que de los antecedentes acompañados ha quedado establecido que SECURITIZADORA BICE S.A cumplió la obligación de cancelación y alzamiento de gravámenes que afectaban a la propiedad adquirida por el denunciante y que a su vez, que sobre dicha entidad no pesa la obligación de inscripción de la escritura referida la que es de cargo del interesado no siendo por lo tanto imputable a aquella la comisión de infracción a la ley de protección de los derechos del consumidor, tal como lo señalan los testigos en concordancia con la prueba documental acompañada;

11°.- Que del mérito del proceso no se infiere necesariamente que la denunciada haya incurrido en infracciones a la Ley 19.496, Sobre Protección al Consumidor;

12°.- Que nadie puede ser condenado sino cuando el Tribunal que lo juzgue haya adquirido por los medios de prueba legal la convicción de que realmente se ha cometido en hecho sancionable y en el que le ha correspondido participación y responsabilidad al inculpado;

13°.-Que por lo expuesto en el considerando 10°, deberá rechazarse la demanda civil de indemnización de perjuicios deducida por don JUAN RAMON PERQUES en contra de SECURITIZADORA BICE S.A representada por su gerente general don JAVIER VALENZUELA CRUZ;

14°.- Que con respecto a las costas solicitadas, el Tribunal debe considerar lo dispuesto en el Art. 50 de la Ley 15.231 y estima que en la especie el litigante tuvo motivo plausible para litigar por lo que no será condenado en costas,

Por estas consideraciones y teniendo además presente lo dispuesto en las Leyes 18.287 y 19.496;

SE DECLARA:

EN MATERIA INFRACCIONAL:

Que se rechaza la denuncia formulada por don JUAN RAMON PERQUES en contra de SECURITIZADORA BICE S.A representada por su gerente general don JAVIER VALENZUELA CRUZ, sin costas;

EN MATERIA CIVIL:

Que se rechaza la demanda civil de indemnización de perjuicios deducida por don JUAN RAMON PERQUES en contra de SECURITIZADORA BICE S.A representada por su gerente general don JAVIER VALENZUELA CRUZ, sin costas;

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE y ARCHÍVESE,
en su oportunidad.-

DICTADO POR EL JUEZ (s): SRA. ISABEL OGALDE RODRIGUEZ.-
SECRETARIA ABOGADO (s): SRA. MARIA CECILIA ORDOÑEZ
URBINA.-



