

QUILICURA, veintiuno de abril de dos mil dieciséis

VISTOS Y CONSIDERANDO

PRIMERO: Que, por el escrito de fs. 142, don Francisco Andrés Saavedra Cabello, ingeniero, domiciliado en calle Santa Florencia N° 243, Villa Los Altos de Quilicura interpuso denuncia infraccional en contra de Inmobiliaria Esepe-Veme Dos S.A., representada por su Administradora, de quien ignora su nombre y rut, todos con domicilio en calle Alcántara N° 656 de la comuna de Las Condes sosteniendo que el día 29 de agosto del 2014 compró una vivienda a la denunciada por un valor de UF 3.193 la que le fue entregada el día 17 de septiembre del mismo año fecha en que se realizó en conjunto con el servicio de post venta un levantamiento de observaciones por alrededor de 32 la que se comprometieron a solucionar a la brevedad lo que fue aplazado hasta 10 meses desde la recepción de la vivienda quedando pendiente alguna de ellas hasta la presente fecha detallando a continuación el intercambio de nota entre las partes por los defectos que se habían hecho presente en las observaciones entre ellos fuga de agua desde el tercer piso que afectó alfombra papel mural, piso en una extensión de 70 m2 con un costo de \$1.768.096; tejas corridas en el techo con riesgo de caídas; escurrimiento de agua por la caja eléctrica; caída de material de hormigón, etc. Infringiendo con ello el artículo 20 letra A y E y 23 de la Ley 19.496.

Por el primer otrosí de este escrito deduce demanda de indemnización de perjuicio por la suma de \$25.000.000.- o la que el tribunal estime conforme a derecho por el daño emergente y el daño moral que le han provocados los hecho de la materia de la denuncia;

SEGUNDO: Que, por el escrito de fs.158 Serafín Moreno Hernando y Alberto Villaplana Barbieri, en representación de la denunciada opusieron excepción de incompetencia del tribunal sosteniendo que la letra E del Artículo 2 de la Ley 19.496 estableció que quedan sujetos a ella "los contratos de ventas de vivienda realizadas por empresas constructora inmobiliarias y por los servicio de vivienda y urbanización en lo que no diga relación con las normas sobre la calidad contenida en la Ley 19.496" y considerando que la denuncia y demanda autos dice relación con hipotéticas fallas o deficiencias en la calidad de la construcción del inmueble comprado por el denunciante la propia Ley invocada por el denunciante sustrae expresamente el conocimiento de este

asunto de la esfera del Juez de Policía Local y se lo atribuye a los tribunales ordinarios; a su vez la Ley 19.472 en su Artículo 18 establece régimen de responsabilidades derivado de la venta de inmuebles que efectúe el propietario primer vendedor y los profesionales responsables que indican para luego señalar artículo 19 que las causas a diere lugar lo anterior se tramitarán conforme con las reglas del procedimiento sumario establecido en el Código de Procedimiento Civil; excepción que el tribunal rechazó por la resoluciones escrita a fs.172 ;

TERCERO: Que, en el comparendo celebrado fs. 10 las partes no arribaron a avenimiento ni rindieron prueba testimonial limitándose ambas partes a ratificar los documentos por ellos agregados al proceso;

CUARTO: Que, del análisis de la denuncia acompañada a fs. 142 el tribunal ha establecido que la materia en discusión no es la calidad de la vivienda adquirida por el actor a la denunciada si no el servicio de post venta que involucró el contrato de compraventa celebrado entre las partes el día 29 de agosto del 2014 en una suma equivalente a UF 3.193.- y analizado la documentación que obra en autos de conformidad de las reglas de la sana crítica ha llegado a la convicción plena, sin hesitación alguna, que la denunciada Inmobiliaria Esepe-Veme Dos S.A. infringió el artículo 23 de la Ley 19496, sobre Protección de los Derechos del Consumidor, por lo que deberá ser sancionada con la multa que se establece en el artículo 24 de la misma ley ;

QUINTO: Que, para arribar a la convicción expresada en el considerando anterior el Sentenciador ha tenido especialmente presente los siguientes antecedentes: a) el acta de entrega de la vivienda sub lite que en el original rola fs. 2 fechada el 27 de septiembre del 2014 y firmada por doña Camila Salas en representación de la denunciada y el denunciante por sí en la que en su parte pertinente ambas declararon no tener observaciones por el estado en que se encontraba el inmueble excepto las que correspondan **“señaladas en el reverso de este documento, la que serán solucionada por la empresa constructora en el más breve plazo y de común acuerdo con quien lo recibe”** documento que también aparece agregado fs. 179 en fotocopia con un listado de observaciones manuscritas agregados a fs.180; b) que en esas observaciones la denunciada se obligaba a solucionar “en el más breve plazo” se mantenían a la fecha de interposición de la denuncia; c) los innumerables correos electrónicos que tanto el denunciante Francisco Saavedra Cabello como doña Marcela Andrea Valdez Chávez remitieron a la denunciada dando cuenta de los desperfectos y anomalías que se presentaban en su vivienda apareciendo contestados algunos de ellos como por ejemplo el que rola a fs.23 el que sus

partes pertinentes señala: "indico que es factible sacar los detalles pendientes de su acta, seguido de sus post venta , pero no se podrá hacer todo en un solo día" .."el tema de las cubiertas ya fueron a su propiedad a medirlas, por ende están en fabricación por el sub contrato,"... "se agenda fecha de trabajo para el lunes 01 de diciembre a las 14:00 para sacar los detalles de su acta", documento fechado el 25 de noviembre del 2014 bajo el nombre del encargado de post venta Yuri Donato; el documento que rola a fs.32 fechado el 07 de enero del 2015 reconociendo estar trabajando en los defectos materia de las observaciones; y el correo agregado a fs. 47 fechado el 14 de julio del 2015 en que el mismo encargado de post venta pregunta. "mañana a qué hora tiene disponible para la reparación de la reja?. Aparte se verá la reparación de la entrada de agua del alumbrado de la cocina; y d) el propio reconocimiento que la denunciada hace de los problemas que mantuvo la vivienda del denunciante reconociendo haber trabajado su servicio de post venta en las reparaciones correspondientes "propia de los inmuebles nuevos y para lo cual se contempla un servicio de post venta que se ha hecho cargo de las situaciones parcialmente descrita por la querellante";

SEXTO: Que, en consecuencia, de lo relacionado en el considerando anterior ha quedado acreditado en autos que entre la fecha de la recepción de la vivienda en cuestión (17 de septiembre del 2014) hasta la fecha de interposición de la denuncia (17 de diciembre del 2015), esto es por un lapso de 15 meses al denunciante no le fueron reparadas las observaciones que se tuvieron en cuenta y a la vista al momento de la entrega de ella lo que permite sostener, fundadamente, que la denunciada actuó con negligencia en el servicio de post venta con perjuicio para el consumidor;

SÉPTIMO: Que, en relación a la demanda deducida en el primer otrosí deducida a fs.142 el tribunal no emitirá pronunciamiento por no haber sido ésta notificada válidamente en plazo legal

Y vistos, además, lo dispuesto en la Ley No. 15.231; los artículos 14 y 17 de la Ley 18.287; Ley 19.496; 1.698 del Código Civil y 144 del Código de Procedimiento Civil se declara:

1.- Que se acoge la denuncia deducida a fs. 142 por don Francisco Andrés Saavedra Cabello en contra de Inmobiliaria Esepe Veme Dos S.A. y se condena a ésta al pago de una multa equivalente a 30 UTM;

2.- Remítase copia de esta sentencia al Servicio Nacional del Consumidor.-

Notifíquese, anótese y archívese.

Dictó esta sentencia don **JUAN ANTONIO GONZÁLEZ CERÓN**
Juez Titular y autoriza a doña **VERÓNICA GONZÁLEZ VALLEJOS**
Secretaria (S).

