

Providencia, a veinticuatro de junio de dos mil quince.

**VISTOS:**

La denuncia interpuesta en lo principal de la presentación de fojas 17 y siguientes, por **KATERIN ACSA MOYANO AGUIRRE**, abogado, domiciliada en calle Ramón Subercaseaux 1268, oficina 601, San Miguel, en contra de **INMOBILIARIA POCURO LIMITADA**, Rut 96.602.000-8, representada legalmente por Luis Cadagan Gacitúa, ambos domiciliados en Nueva de Lyon 0145, local 102, Providencia, por infracción a la Ley 19.496, sobre Protección de los Derechos de los Consumidores.

Fundamenta su denuncia exponiendo que con fecha 21 de agosto de “2014” celebró un contrato de promesa de compraventa de un inmueble con la denunciada, cuyo precio de compraventa prometida sería la suma equivalente en pesos moneda nacional de 2.360 Unidades de Fomento, de esta suma se pagaría 118 UF en 7 cuotas mensuales y sucesivas de 16,86 UF cada una, y una única cuota de 2.242 UF. Que otorgó con esa misma fecha un pagaré por 118 UF, para garantizar el pago de las cuotas. Señala que “la Inmobiliaria Pocuro nunca me exigió un certificado de pre aprobación que es una exigencia legal respecto de la denunciada”, que pagó la suma total de \$3.476.156.- con la finalidad de cubrir el pagaré referido, que “con fecha 21 del mes de agosto de 2014, me desistí de celebrar el contrato de promesa de compraventa prometido”, toda vez que a esa fecha surgieron dos graves inconvenientes: la denunciada fijó verbalmente como fecha de entrega del inmueble la quincena de agosto de 2014, pero para esa fecha la Inmobiliaria no podía aún entregar el inmueble, “debiendo recurrir a diferentes instituciones financieras ya que esta última superaba los 60 millones de pesos y así las cosas ya estaba a esas alturas contra el tiempo, encontrando al final una institución financiera que me avaló con el hipotecario para ello además tuve que pedir un crédito de consumo para pagar el 20% de pie que era requisito esencial para poder comprar este nuevo inmueble”. El segundo inconveniente fue que la contraparte no le solicitó en ningún momento carta de pre-aprobación, incluso se le señaló que “si no resultaba el crédito harían devolución de lo pagado hasta esa fecha”, es decir, hasta el día de la entrega si ningún banco la

AGENCIA DE FULCRUM  
ESTADISTICA  
Nº  
PROVIDENCIA

“apoyaba en crédito hipotecario”, “confiada en la buena fe y en la supuesta fecha de entrega es que accedí a efectuar las transferencias singularizadas”.

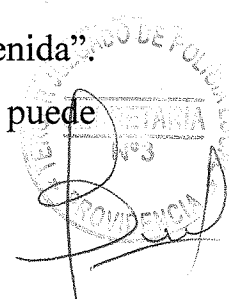
Con fecha 28 de septiembre de 2014 le indican que solamente le devolverían \$160.000.- aproximadamente, porque el resto del dinero era la sanción aplicable de acuerdo a la cláusula sexta del contrato celebrado, sobre incumplimiento e indemnizaciones. Cita el artículo 16 de la “Ley 18.287” y menciona el Código Civil, en definitiva solicita que se condene a la contraria al máximo de las multas señaladas en el artículo 24 de la Ley 19.496, con costas.

La demanda de indemnización de perjuicios deducida en el primer otrosí de fojas 18 y siguientes, por **KATERIN ACSA MOYANO AGUIRRE** en contra de **INMOBILIARIA POCURO LIMITADA**, ambas ya individualizadas, por los mismos hechos antes expuestos, los que da por reproducidos. Solicita que se le indemnice el daño emergente causado por la demandada, equivalente a \$3.476.156.-, y como daño moral pide \$2.000.000.- por las molestias, malos ratos, incomodidades sufridas, todo ello, más reajustes, intereses y costas.

La audiencia de contestación y prueba se llevó a efecto con la asistencia de ambas partes, según consta del acta que rola a fojas 86 y siguientes.

El tribunal llamó a las partes a avenimiento, pero éste no se produjo.

La parte de Inmobiliaria Pocuro Limitada contesta las acciones deducidas en su contra, en el primer otrosí de fojas 32 a 41. Hace presente inconsistencias y lo ininteligible de las acciones, señala que lo que efectivamente pagó la denunciante y demandante es la suma de \$2.769.697.-, y no \$3.476.156.-. La denunciante indica que con fecha 21 de agosto de 2014 se desistió de celebrar el contrato de promesa de compraventa, pero es la Inmobiliaria la que le envía una carta indicándole que dado que “no ha cumplido a esta fecha (25 de agosto de 2014) con las obligaciones convenidas en la promesa de compraventa suscrita, y en conformidad a las causales establecidas en la cláusula Sexto, se presume que usted se ha desistido de celebrar el contrato prometido y en consecuencia, se procederá a disponer del inmueble objeto de dicho contrato y hacer efectiva la multa convenida”. Invoca la teoría de los actos propios, en la especie, la contraparte no puede



SECRETARIA  
PROVINCIA DE BUENOS AIRES

reclamar el carácter de abusivo de la cláusula y pretender dejarla sin efecto, dado que es precisamente ella quien hace uso de la cláusula en su beneficio. Hace presente que la denunciante tiene el título de abogado, por lo que sabe perfectamente el sentido y alcance de las normas de la Ley 19.496, y tuvo todo esto bajo su conocimiento al momento de suscribir el contrato de promesa de compraventa, sin haber hecho ningún tipo de objeción al momento de firmarlo.

La prueba documental y testimonial rendida en la audiencia.

Las posiciones absueltas a fojas 97 y 98.

Los documentos acompañados como medida para mejor resolver, de fojas 99 a 111.

La objeción de documentos de fojas 121 y 122.

### **CONSIDERANDO Y TENIENDO PRESENTE:**

#### **En materia infraccional:**

1.- Que, como se ha visto, la denuncia de autos no resulta completamente clara, al parecer la denunciante alega como hechos constitutivos de infracción a la Ley 19.496, que la Inmobiliaria no podía hacer entrega del inmueble en la fecha prometida, y que tampoco le solicitó un certificado que acreditara la preaprobación del crédito hipotecario, encontrándose a última hora con el problema de conseguir el crédito. Invoca el artículo 16 de la Ley del Consumidor, que establece un listado de cláusulas o estipulaciones en los contratos de adhesión de carácter abusivo, pero no señala cuál de las cláusulas del contrato de promesa considera abusiva.

2.- Que en primer término, conviene tener presente que en virtud del contrato de promesa celebrado, las partes se comprometen a celebrar un contrato futuro, por lo que la denunciante no ha adquirido ningún bien o servicio; en consecuencia, de acuerdo al artículo 1° de la Ley 19.496, no tiene la calidad de consumidor.

3.- Que, la obligación del vendedor de entregar la cosa es propia del contrato de compraventa, no de un contrato de promesa de compraventa, por lo que no resulta plausible alegar la imposibilidad de entregar el inmueble, en la fecha supuestamente comprometida.



4.- Que, por otra parte, no consta la obligación de la Inmobiliaria de solicitar a sus clientes un certificado de pre-aprobación de un crédito hipotecario de alguna institución financiera, previamente para celebrar un contrato de promesa de compraventa de un inmueble, por lo que también se desechará esta alegación.

5.- Que en consecuencia, en atención a lo antes expuesto, esta sentenciadora concluye que no se acreditó infracción atribuible a la denunciada, por lo que en definitiva no se acogerá la acción infraccional.

**En materia civil:**

6.- Que lo expuesto en los considerandos precedentes privan de fundamento a la acción civil interpuesta en el primer otrosí del escrito de fojas 17 y siguientes.

Y atendido lo dispuesto por los artículos 1 y 13 de la Ley 15.231. Orgánica de los Juzgados de Policía Local, artículos 14 y 17 de la Ley 18.287 de Procedimiento ante los mismos y Ley 19.496 sobre Protección de los Derechos de los Consumidores,

**SE DECLARA:**

A. Que no se hace lugar a la denuncia formulada en lo principal de la presentación de fojas 17 y siguientes.

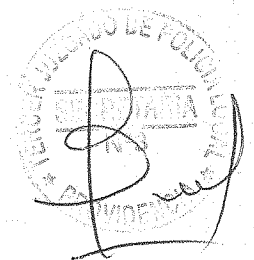
B. Que se rechaza la demanda de indemnización de perjuicios interpuesta en el primer otrosí de la presentación de fojas 17 y siguientes. Con costas.

**ANÓTESE Y NOTIFÍQUESE**

**ROL N°1.370-3-2015**

Dictada por la Juez Titular, **Carlota Martínez Campomanes**

Secretaria Titular, **María Isabel Brandi Walsen.**



C.A. de Santiago

Santiago, veinticinco de noviembre de dos mil quince.

\* A fojas 187: estése al mérito de autos.

A fojas 188: téngase presente.

Vistos:

Se elimina de la sentencia de primer grado el fundamento 2.-

Y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 32 y siguientes de la Ley N° 18.287, **se confirma** la sentencia de veinticuatro de junio de dos mil quince, escrita a fojas 126 y siguientes.

Regístrese y devuélvase.

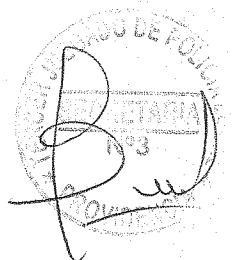
N°Trabajo-menores-p.local-1036-2015.



Pronunciada por la **Cuarta Sala** de esta Il. Corte de Apelaciones de Santiago, presidida por el Ministro señor Jaime Balmaceda Errázuriz e integrada por la Ministra (a) señora Carla Paz Troncoso Bustamante y la Abogado Integrante señora Claudia Chaimovich Guralnik.

Autorizado por el (la) ministro de fe de esta Corte de Apelaciones.

En Santiago, a veinticinco de noviembre de dos mil quince, notifiqué en secretaría por el estado diario la resolución precedente.

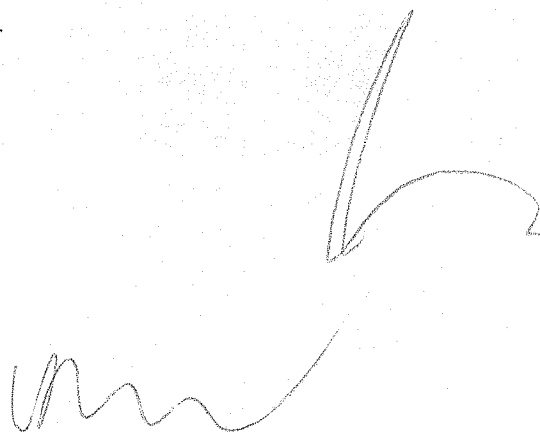
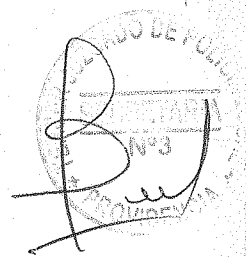


10 190  
Ciento  
noventa.

Providencia, a ocho de enero de dos mil dieciséis.

Cumplase.

Rol N° 1370-03-2015.-

A large, stylized handwritten signature in dark ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.An official circular stamp with a signature written over it. The stamp contains the text "GOBIERNO DE PUERTO RICO" at the top, "SECRETARÍA DE ESTADO" at the bottom, and "N° 3" in the center. The signature is written in dark ink over the stamp.