

JUZGADO DE POLICIA LOCAL

LA REINA

ROL N° 3453-2015

La Reina, a doce de febrero de dos mil dieciséis.

VISTOS:

El mérito de la querella infraccional y demanda civil de indemnización de perjuicios de fs. 32 y siguientes deducidas por **Mauricio Andrés Martínez Gambaro**, arquitecto, domiciliado en Asturias N° 171, Dpto. 506 de Las condes; declaración prestada a través de escrito que rola a fs. 56, por **Fernando Bustos Kaempffer**, en representación de **Sinergia Inmobiliaria S.A.**; comparendo de estilo de fs. 107; resolución de fs. 115 que dejó los autos para fallo y demás antecedentes del proceso.

CONSIDERANDO:

1.- Que, a fs. 32 **Mauricio Andrés Martínez Gambaro**, interpuso querella por infracción al Art. 12 de la Ley N° 19.496 en contra de **Sinergia Inmobiliaria S.A.**, representada para los efectos de la Ley del Consumidor por su gerente general **Felipe Riesco Urzúa**, domiciliados en Rosario Norte piso 13 de Las Condes, en circunstancias que en mayo de 2013 efectuó la reserva del departamento 2209 del proyecto Príncipe de Gales perteneciente a Sinergia Inmobiliaria S.A, pagó el pie de la unidad a través de 18 cuotas a las que agregó dos mas, todo lo cual equivalía al 25 % del precio, celebró contrato de promesa la que en la cláusula décimo primera establece como fecha de entrega del inmueble a mas tardar el 30 de diciembre de 2014, pudiendo prorrogarse dicha fecha sólo una vez y por el término de 120 días; el 8 de septiembre de 2014 la inmobiliaria a través de una carta le informó que aplazarían la entrega por 120 días, quedando fijada la fecha de entrega para el 30 de abril de 2015; el 30 de abril de 2015 recibió otra carta de parte de la inmobiliaria, aplazando la fecha de entrega para fines de mayo de 2015 agregando que si no se cumplía sería para la segunda quincena del mes de junio de 2015; la carta entregada por la inmobiliaria señala que el retraso se debe a razones ajenas a su voluntad ya que



les faltaba solamente la recepción final de obras, por parte de la Municipalidad de La Reina, sin embargo pudo comprobar que todo se debía al retraso de la Constructora Ingevec quien ejecutó las obras, tergiversando de esta forma la inmobiliaria, la información dada a los compradores.

Por otra parte y en el carácter en que comparece, **Mauricio Andrés Martínez Gambaro**, interpuso demanda civil de indemnización de perjuicios en contra de **Sinergia Inmobiliaria S.A**, representada para los efectos de la Ley del Consumidor por su gerente general **Felipe Riesco Urzúa**, toda vez que a consecuencia de la infracción objeto de la querrela de autos, el Sr. Martínez habría sufrido perjuicios, solicitando una indemnización de \$ 10.000.000 por concepto de daño moral, o la suma que el Tribunal estime conforme a derecho, mas reajuste, intereses y las costas del juicio.

2.- Que, a fs. 56 rola declaración prestada a través de escrito por **Fernando Bustos Kaempffer**, en representación de **Sinergia Inmobiliaria S.A**, como consta a fs.,43 y siguientes, señalando que con fecha 16 de junio de 2013, Sinergia Inmobiliaria S.A y don Mauricio Andrés Martínez Gambaro, a través de instrumento privado celebraron contrato de promesa de compraventa, relativo al departamento 2209, estacionamiento 7D y la bodega 39, del Edificio Príncipe de Gales con ingreso en calle Loreley N° 1736 de La Reina, las partes pactaron que el contrato de compraventa se suscribiría en un plazo no superior a 30 días contados desde la fecha en que Sinergia Inmobiliaria informara al promitente comprador de la recepción final del proyecto, el contrato de compraventa debía firmarse a mas tardar el 30 de diciembre de 2014, sin perjuicio de la facultad que tenía Sinergia Inmobiliaria de prorrogar dicho plazo hasta por 120 días comunicado al promitente comprador; con fecha 8 de septiembre de 2014 Sinergia Inmobiliaria envió al domicilio del comprador una comunicación informándole que haría uso de la prórroga por 120 días, es decir hasta el 30 de abril de 2015 fecha tope para la celebración del contrato de compraventa, a esa fecha las obras estaban totalmente terminadas, sin que existieran observaciones que subsanar, siendo plenamente habitable el departamento, sin embargo no pudo concretarse la entrega debido a que no se había otorgado el certificado de recepción final por la Municipalidad, no fue entregado en tiempo y forma por la DOM de La Reina a pesar que no había nada pendiente por parte de la inmobiliaria, debido a lo anterior ofrecieron dejar sin efecto el contrato de promesa de compraventa, restituyendo el dinero pagado debidamente reajustado, sin embargo el Sr. Martínez no aceptó y en forma tácita manifestó su voluntad de perseverar en el negocio; con fecha 24 de julio de 2015, la DOM de La Reina otorgó el certificado de recepción final parcial de obras, con igual fecha le informaron esto al Sr. Martínez y también que la escritura de



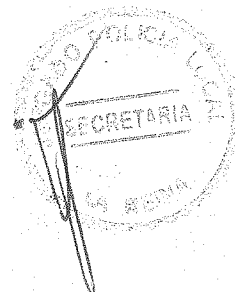
compraventa estaba lista para ser firmada en Notaría; con fecha 19 de agosto de 2015, el actor firmó la escritura de compraventa relativa al inmueble que Sinergia Inmobiliaria había prometido vender, otorgándole a Sinergia Inmobiliaria S.A, el mas amplio y completo finiquito respecto de cualquier cierre de negocio o promesa de compraventa celebrado entre ellos, asimismo, recibió el inmueble a su mas entera y completa satisfacción, según el acta de entrega de fecha 31 de agosto de 2015. Por último, hace presente que el contrato de promesa de compraventa tiene clausula arbitral, en virtud de la cual, cualquier controversia derivada de dicho contrato, se sometería al conocimiento y decisión de un Juez Arbitro.

3.- Que, a fs. 107 rola acta de comparendo de estilo celebrado con asistencia de MAURICIO MARTINEZ GAMBARO asistido por su Abogado FRANCISCO CASTRO SALGADO y MARTIN GIAQUINTO ALBANELL Abogado en Representación de SINERGIA INMOBILIARIA S.A.

Llamadas las partes a conciliación esta no se produce.

La actora ratificó su querella infraccional y demanda civil de indemnización de perjuicios interpuestas en autos, solicitando que sean acogidas en todas sus partes con expresa condena en costas.

La defensa contestó la querella infraccional a través de escrito que rola a fs. 60, solicitando que sea desestimada en todas sus partes con costas, dando por reproducidos los hechos narrados en la declaración prestada en autos, agregando que el Art. 1545 del Código Civil establece que todo contrato legalmente celebrado es una Ley para las partes, no pudiendo ser invalidado sino por consentimiento mutuo o por causas legales, aplicable al contrato de promesa suscrito por las partes el cual daba como fecha límite para la suscripción del contrato de compraventa, el 30 de abril de 2015, sin embargo por razones de fuerza mayor, Sinergia no pudo suscribirlo en dicha fecha ni entregarse la respectiva unidad. Se define el caso fortuito "como el imprevisto al que no es posible resistir, como un naufragio, terremoto, actos de autoridad ejercidos por un funcionario público", particularmente la DOM de La Reina incurrió en múltiples demoras en el otorgamiento del certificado de recepción final de obras lo cual constituiría caso fortuito. La mora derivada de fuerza mayor o caso fortuito, no da lugar a indemnización de perjuicios, la mora derivada de caso fortuito no constituye infracción a la Ley N° 19.496, en especial al Art. 12 de dicho cuerpo legal. Con la finalidad de dar cumplimiento al Art. 1545 del Código Civil, Sinergia en varias oportunidades ofreció al Sr. Martínez dejar sin efecto la promesa y restituir las sumas de dinero pagadas, con cargo al precio debidamente reajustadas mas los intereses que determinara un Juez



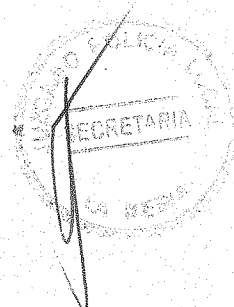
Arbitro, siendo rechazado por él. Sinergia siempre dio cabal cumplimiento a lo pactado en el contrato de promesa de compraventa.

La defensa contestó la demanda civil de indemnización de perjuicios a través de escrito que rola a fs. 60, solicitando que sea desestimada en todas sus partes con costas, dando por reproducidos los hechos narrados en la declaración prestada en autos, agregando que la demanda es totalmente improcedente ya que no existe incumplimiento contractual por parte de Sinergia Inmobiliaria, quien ha dado cumplimiento al contrato suscrito el 16 de junio de 2013; debido a una demora no imputable a Sinergia se le ofreció al Sr. Martínez la restitución de las sumas pagadas con cargo al precio debidamente reajustadas y con intereses fijados por un Juez Arbitro, lo cual pactaron las partes en el contrato de promesa de compraventa que según el Art. 1545 es una Ley para las partes; con fecha 19 de agosto de 2015 suscribieron el contrato de compraventa otorgando el Sr. Martínez el mas amplio, íntegro y completo finiquito. En materia contractual no procede indemnizar el daño moral, atendida la naturaleza jurídica de la prestación (Art. 1556 del Código Civil). Cabe concluir que el contrato de promesa de compraventa está cumplido y las partes se otorgaron el mas amplio finiquito en su respecto, no se generan responsabilidades del contrato de compraventa, no existiendo por otra parte, una relación de consumo, careciendo la demanda de fundamentos.

La defensa atendido a lo dispuesto en el Art. 50 letra e) de la Ley N° 19.496, solicitó que se declarara temeraria la querella infraccional interpuesta por el Sr. Martínez, toda vez que carece de motivos plausibles ya que no existe incumplimiento de contrato, al momento de notificar la demanda, el contrato de compraventa se encontraba íntegramente cumplido, habiéndose otorgado las partes el mas amplio y completo finiquito, en consecuencia solicita que se sancione al actor al máximo de las multas que el Art. 24 de la Ley sobre Protección a los Derechos del Consumidor establece.

El Actor, haciendo uso del traslado conferido, respecto a la solicitud de declarar temeraria la acción infraccional deducida, solicitó que sea rechazada la solicitud, toda vez que en estos antecedentes se han acompañado documentos suficientes para dar por acreditado el cumplimiento de las obligaciones que esta parte tenía y por otro lado, se han acompañado documentos suficientes que dan cuenta del incumplimiento por parte de Sinergia Inmobiliaria S.A. La defensa reconoce el retraso en la entrega del departamento, justificándose en el retraso de un funcionario público, sin que lo individualice ni acompañando antecedentes que acrediten sus dichos.

PRUEBA DOCUMENTAL



La actora reiteró con citación documentos acompañados junto a la denuncia de autos, entre otros:

- a) Promesa de compraventa edificio Príncipe de Gales I, suscrito el 16 de junio de 2013.
- b) Carta de Sinergia Inmobiliaria, de fecha 8 de septiembre de 2014.
- c) Carta de Sinergia Inmobiliaria
- d) Registro de reclamos a Sinergia Inmobiliaria S.A

La defensa acompañó con citación entre otros, los siguientes documentos:

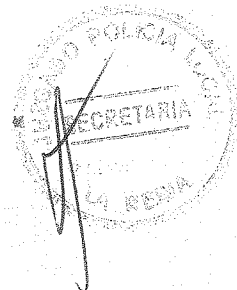
- a) Copia de contrato de compraventa suscrito por las partes con fecha 19 de agosto de 2015.
- b) Copia de acta de entrega del departamento 2209.
- c) Impresión de correos electrónicos tenidos entre el Sr. Martínez y el Sr. Riesco entre el 20 de marzo y el 25 de mayo de 2015.

La defensa objetó todos los documentos acompañados por el actor, toda vez que son copias simples, no existiendo certeza respecto de su autenticidad e integridad, careciendo de valor probatorio

4.- Que, a fs. 116, sin que existieran diligencias pendientes, se decretó autos para fallo.

5.- Que, atendido el mérito de la querella infraccional de fs. 32; declaración de fs. 56; prueba legal rendida y demás antecedentes del proceso, apreciándose todos según las reglas de la sana crítica, este sentenciador estima que con fecha 16 de junio de 2013, Sinergia Inmobiliaria S.A y don Mauricio Andrés Martínez Gambaro, a través de instrumento privado celebraron un contrato de promesa de compraventa, relativo al departamento 2209, estacionamiento 7D y la bodega 39, del Edificio Príncipe de Gales con ingreso en calle Loreley N° 1736 de La Reina; del contrato de promesa emanaba la obligación de celebrar un contrato de compraventa entre las partes, cuyo plazo vencía el 30 de diciembre de 2014, existiendo la posibilidad de prorrogar el plazo hasta por 120 días, ocurriendo de este modo siéndole comunicado al actor a través de una carta. Con fecha 19 de agosto de 2015, las partes suscribieron el contrato de compraventa.

Que, no obstante haber sido celebrado el contrato de compraventa mas allá del plazo límite establecido en la promesa debido a que no se daban las condiciones legales para ser suscrito, en la cláusula sexta de dicho contrato dispone, *"las partes declaran cumplidos cualquier*



cierre de negocio o promesa de compraventa celebrados entre ellas, relativos al objeto de este contrato, respecto de cuyas obligaciones se otorgan el mas amplio y completo finiquito".

En consecuencia, cabe concluir que el actor al momento de firmar la compraventa, tácitamente, renunció a cualquier acción que tuviera por finalidad denunciar alguna infracción derivada de la mora en el cumplimiento de las obligaciones emanadas del contrato de promesa, así mismo, de acciones indemnizatorias derivadas del mismo hecho, por lo cual, al haberse las partes otorgado el mas amplio y completo finiquito del contrato de promesa de compraventa que sirve de fundamento para deducir la acción infraccional de la Ley N° 19.496, este Sentenciador estima que el querellante carecía de acción, por lo que la querella infraccional de fs. 32 será desestimada.

6.- Que, este Tribunal no dará lugar a la demanda civil de indemnización de perjuicios deducida a fs. 32 y siguientes, por ser contraria a lo expuesto y resuelto en el considerando quinto de este fallo.

7.- Que, a juicio de este Tribunal el actor tuvo motivos plausibles para litigar, por lo cual la solicitud de declarar temeraria la querella infraccional de autos, **será desestimada**, y

TENIENDO PRESENTE:

Lo dispuesto en los artículos 13 de la Ley N° 15.231; 14 de la Ley N° 18.287; Art. 1545 del Código Civil; 1, 12, 23, 50 letra e) y demás pertinentes de la Ley N° 19.496.

RESUELVO:

1.- Que, **no ha lugar** a la querella infraccional de fs. 32 y siguientes en contra de **Sinergia Inmobiliaria S.A.**, representada para los efectos de la Ley del Consumidor por su gerente general **Felipe Riesco Urzúa**, por las razones expuestas en el considerando quinto de este fallo.

2.- Que, **no ha lugar** a la demanda civil de indemnización de perjuicios de fs. 32 y siguientes en contra de **Sinergia Inmobiliaria S.A.**, representada para los efectos de la Ley del Consumidor por su gerente general **Felipe Riesco Urzúa**, por las razones expuestas en el considerando sexto de este fallo.



3.- Que, no ha lugar a la solicitud de fs. 102, de declarar temeraria la querella infraccional de autos, atendido a lo expuesto en el considerando séptimo de este fallo.

4.- Que, cada parte pagará sus costas.

Notifíquese legalmente esta resolución.

Regístrese y archívese en su oportunidad.

ROL N° 3453-2015

DICTADA POR JOSE MIGUEL NAJDA MUJICA.

JUEZ (S).

AUTORIZA JOSE MANUEL FLORES BURGOS.

SECRETARIO (S).

