

ROL N°3652-315.

MATERIA. Infracción Ley 19.496.

PAINE, diecinueve de Junio de dos mil quince.-

VISTOS : El mérito de autos, especialmente la querella y demanda civil de fs. 1 y siguientes, estampado receptorial de fs. 19 y 20, solicitud de incompetencia de fs. 22 y siguientes, evacúa traslado de fs. 46 y siguientes, y,

CONSIDERANDO.-

1. Que a fs. 1 y siguientes don Raúl Eduardo Robinson Jara, trabajador independiente, domiciliado en Loteo Mirador del Maipo, Camino el Álamo, parcela 101, Comuna de Paine, interpone denuncia y demanda civil en contra de Inmobiliaria El Álamo Limitada, representada legalmente por don Luis Sanino Maldini, domiciliado en Fundo El Álamo S/N, Comuna de Paine, fundamentando su querella y demanda civil en los siguientes hechos: “Que en el año 2011, el denunciante se encontraban en una búsqueda de una segunda propiedad en las afueras de Santiago para así poder vivir de un modo tranquilo, en un lugar amplio y cómodo, que además tuviera un entorno agradable y seguridad para cuando mi familia me visitara en dicho lugar. / Fue así que al estar por el sector de Paine, uno de los vecinos del lugar me hace el comentario de que existía un condominio en el sector de El Álamo que tenía parcelas a la venta. / Fue así que me dirijo a dicho lugar y en su portería tenían información sobre las parcelas que se estaban vendiendo. Nos entregaron un informativo con la descripción del proyecto, fotografías del lugar y sus beneficios tales como que se trataba de un condómino privado con áreas verdes comunes, un lugar tranquilo, un entorno agradable, etc. / Ante lo anterior ofrecido, fue que tomo la decisión de comprar la parcela N°101 en venta de dicho “Condominio” de un total de 116 de ellas, la que elijo de acuerdo a la ubicación que aparecía en el folleto que me entregaron, para lo cual suscribo un contrato de compraventa con la demandada el día 26 de Agosto del año 2011 por el valor de \$1.000.000 en la cual se me transfiere el dominio de la parcela y se hace parte integrante del contrato en una de sus cláusulas un reglamento de copropiedad. / En el mes de noviembre del año 2011 comienzo a pagar mensualmente el costo de los gastos comunes entregándole el dinero en efectivo que a esa fecha eran alrededor de \$20.175. por cada parcela...los cuales se dividían supuestamente por el número de parcelas que componen el condominio y por los cuales con anterioridad al mes de Enero del 2014 no entregaba recios..Es así que en Enero del año en curso (2015) recibo un correo de otro de los propietarios de dos parcelas en el mismo condómino en el cual me informa de cómo presentó una solicitud en la Dirección de Vialidad para solicitar la apertura del camino que atraviesa el condominio por ser una camino vecinal público. Ante lo anterior, me contacto con un abogado para que analice el contrato de compraventa que suscribí con la inmobiliaria y el reglamento de copropiedad respectivo y de modo alguno que la mantención pro el camino por el cual cobra gastos comunes sufre de una servidumbre gratuita en mi favor y que el camino efectivamente era de carácter público y de que no se trataría de un condómino ni de una comunidad alguna. / Es en ese momento en que tomo conocimiento del engaño que sufrió al momento de adquirir mi parcela.

2. Que a fs. 7 y siguientes rola CONTRATO DE COMPRAVENTA entre INMOBILIARIA EL ALAMO LIMITADA y ROBINSON JARA RAUL EDUARDO, celebrado en Buin el 26 de agosto del año 2011 ante la notaría de Buin Myriam Escobar Díaz, Repertorio N°0618-2011.-
3. Que a fs. 12 rola copia vigente emitida por el Conservador de Bienes Raíces de Buin, que señala que don Raúl Eduardo Robinson Jara es dueño del lote Uno A Dos resultante de la subdivisión de la parcela uno uno A del proyecto de parcelación El álamo de la Comuna de Paine.
4. Que a fs. 14 rola copia de folleto del CONDOMINIO MIRADOR DEL MAIPO.
5. Que a fs. 23 y siguientes la denunciada y demandada civil contesta la denuncia interponiendo las excepciones de incompetencia, tanto absoluta como relativa, del tribunal basado en los siguientes hechos: “1. Incompetencia absoluta. Con reserva para oponer en su oportunidad, en cuanto al fondo, la prescripción de las acciones intentadas por don Raúl Eduardo Robinson Jara, solicito se declare la incompetencia absoluta de este tribunal, en función de la materia, para conocer de la querella por infracción a la Ley N°19.496 y de la demanda civil de indemnización de daños y perjuicios, con costas. / 2. La causa de pedir de las acciones es el contrato civil de compraventa de un bien inmueble, celebrado en Buin el 26 de agosto del año 2011 ante la notaría de Buin Myriam Escobar Díaz, Repertorio N°0618-2011 en virtud del cual la sociedad inmobiliaria el Álamo Limitada vendió a don Raúl Eduardo Robinson Jara un inmueble agrícolas, de la subdivisión de un predio también agrícola de mayor extensión, correspondiente al lote N°101.- 3. Lo es también el Reglamento de copropiedad del loteo Mirador del Maipo, dado por escritura pública otorgada el 13 de Abril de 1999 ante el notario de Santiago don Fernando Opazo Larraín, repertorio N°5379-1999 inscrito a fs. 1.249 N°473 del Registro de Hipotecar del Conservador de Bienes Raíces de Buin, año 1999. / 4. Como inmueble, individualmente considerado el lote N°101 el contrato de compraventa, atendida la naturaleza del bien objeto material del mismo, cosa corporal inmueble, predio rústico, de carácter agrícola, arts. 565 inc. 2° y art. 568 del código civil, es de carácter civil, se rige exclusivamente por las disposiciones de los artículos 1.793 y 1801 inc. 2° y siguientes en relación con los arts. 670 y 686 del código civil, del artículo 1° letra a) de la ley 16.640, de los art. 1 inc. 1° y 4° del D.L. N°3.516. / 5.- En consecuencia NO le son inaplicables las normas de la ley 19.496 en forma alguna porque las partes no tienen recíprocamente la calidad de proveedor, la vendedora ni de consumidor el comprador definidas en el art. 1 N°1 y 2 de la misma, el acto jurídico no está comprendidos en la enumeración expresa del art. 2 en especial de la letra a), no es jurídicamente conforme al Código de Comercio, art. 3 para la vendedora y Civil para el consumidor, ni conforme a la leyes especiales. / 6.- La descripción de los bienes objeto del contrato corresponde a inmueble, tal es su origen... / 7.- considerando al tenor del Reglamento de Copropiedad, referido en el N°3 precedente, el inmueble, lote 101 el inmueble proviene de la subdivisión de dos inmuebles de mayor extensión, fusionados, de propiedad de la Inmobiliaria el Álamo Limitada, el lote uno A-dos y la parcela dos -A de proyecto de parcelación El Álamo de la comuna de Paine, efectuada conforme al plano elaborado por el arquitecto Iván Sekker Raggio y aprobado por el Servicio agrícola y Ganadero el 28 de Enero de 1999, según certificado N°1 archivado bajo el N°22 al final del

Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Buin del año 1999. / 8.- Este Reglamento de copropiedad rige así contractualmente las relaciones comunes surgidas entre cada uno de los lotes de la subdivisión, en una forma de comunidad contractual y en lo no previsto se rige por las normas del derecho común y de los arts. 2304 y siguientes del código civil.- / 9.- El contrato de compraventa de inmuebles de propiedad de don Raúl Eduardo Robinson Jara, referido en el N°2 precedente explica claramente el origen del mimo, el acto de subdivisión y en su cláusula sexta contiene la mención expresa de la existencia del reglamento de copropiedad, su objeto, el conocimiento del mismo que toma el comprador y la circunstancia de entenderse incorporado y formando parte integrante de la misma compraventa. / 10.- de este modo el loteo Mirador del Maipo, que integra el inmueble N°101 no es un condominio, como se pretende en la demanda y así no lo dice ni la escritura pública de compraventa ni el Reglamento de copropiedad. / 11. Por estas razones el Loteo Mirador del Maipo y los bienes inmuebles, lote 101 de propiedad del querellante y demandante no se rigen por las disposiciones de la ley 19.496 del Consumidor, la que resulta así del todo inaplicable. / Por la misma razón entonces este Tribunal es del todo incompetente para conocer de las acciones infraccional y civil intentadas al amparo de la legislación del todo inaplicable, conforme a la cual no existen infracciones a esa ley ni acciones civiles. / 13. El querellante y demandante atribuye a la subdivisión o loteo Mirador del Maipo, el carácter de “condominio”, a sabiendas de que ello no procede, porque pretende configurar infracciones a derechos de los que carece y para ello toma como base tres circunstancias de hecho. / 14. El mero uso, absolutamente circunstancias, de la voz “condominio” fundamentalmente por terceros que lo nominan de esta forma, lo que no constituye fundamento de hecho ni jurídico alguno para atribuirle esa calidad. / 15. En el texto del reglamento de copropiedad de expresiones tales como “copropiedad” bienes comunes, gastos comunes, administrador y otros propios de la normativa de la copropiedad inmobiliaria sí como la constitución de órganos similares como asamblea de copropietarios y comité de administración no permite atribuirle el carácter que se pretender porque los dichos términos, de significación jurídica, no son exclusivos ni excluyentes de la copropiedad inmobiliaria ni de la ley que la rige, son también de uso común y no está prohibida su utilización fuera del ámbito de la ley 19.496.- / 16. Por estas razones y atendido además lo previsto en los arts. 1, 2 y 108 del código orgánico de Tribunales, en los arts. 1, 13 y 14 de la ley N°15.231 y en el art. 50-A de la ley 19-496, se deberá decretar la incompetencia absoluta que se reclama. / 17. Incompetencia relativa. Con igual reserva de la petición anterior, subsidiariamente de la incompetencia absoluta, para el caso que no fuere acogida, solicito se decrete la incompetencia relativa de este Tribunal, en función del domicilio, para conocer de la querella y demanda civil. / 18. Las partes en la cláusula décimo segunda del contrato de compraventa 26 de agosto del año 2011 ante la notaría de Buin Myriam Escobar Díaz, Repertorio N°0618-2011, convinieron un domicilio civil expreso y del mismo modo prorrogaron la jurisdicción para el conocimiento de las acciones relativas a los efectos del contrato, derechos y obligaciones que impone a las partes, correspondiente a la comuna de Buin, por ende, este Tribunal es del todo incompetente por domicilio y por prórroga. / 19. Así está previsto en el art. 69 del Código Civil y en los arts. 181

a 187 del Código Orgánico de Tribunales, en especial en el arts. 186 del mismo, de manera que en relación además con los arts. 1, 2 y 108 del Código Orgánico de Tribunales con los art. 1, 13 y 14 de la ley 15.231 y con el art. 33 de la ley 19.537, este tribunal deberá declararse incompetente.

6. Que, el **art.108** del Código Orgánico de Tribunales define la **Competencia** señalando que “es la facultad que tiene cada juez o tribunal para conocer de los negocios que la ley ha colocado dentro de la esfera de sus atribuciones”.
7. Que, la competencia puede ser absoluta o relativa.-
8. Para determinar la competencia absoluta de un Tribunal debemos estar a la naturaleza de la causa misma, sus elementos determinantes son la **materia**, la **cuantía** y, debemos estar además, a un elemento personal que es el fuero.-
9. En cuanto a la materia cabe tener presente que los hechos, en que la parte demandante funda su demanda dicen relación con la compraventa de un inmueble y el pago de gastos comunes cuya restitución solicita, situación que al parecer del este Tribunal, vendría siendo un acto de carácter civil que se rige exclusivamente por las disposiciones de los arts. 1793, 1801 inc. 2° y 1.833 y siguientes del Código Civil en relación a los artículos 670 y 686 del mismo cuerpo legal y que por lo mismo escapan a la competencia de este Juzgado de Policía Local, situación que es corroborada con lo dispuesto en el artículo 2 bis de la ley 19.496 que señala “no obstante lo prescrito en el artículo anterior las normas de esta ley no serán aplicables a las actividades de producción, fabricación, importación, construcciones, distribución y comercialización de bienes o de prestaciones de servicios reguladas por leyes especiales...”
10. Por lo señalado precedentemente, siendo el hecho fundamente de la demanda un acto civil que no tiene el carácter de mercantil para el proveedor y civil para el consumidor, y sumado al hechos que las partes contratantes no cumplen las característica señaladas en el artículo primero de la ley 19.496 que le otorgan la calidad de consumidor o proveedor a denunciante y denunciado, recíprocamente, procedería acoger la excepción de incompetencia absoluta planteada por la denunciada.
11. En otro orden de idea, y siguiendo con en análisis de la competencia del Tribunal, cabe hacer presente que, aún cuando este Juzgado de Policía Local fuere competente para conocer de la materia objeto de la denuncia, igualmente sería incompetente para conocer de estos hechos, por carecer de competencia relativa en cuanto a su territorio, por haber funcionado la prórroga de la competencia.
12. Lo anterior se funda en lo señalado en el **artículo 50-A de la ley 19.496** que señala “Los jueces de policía local conocerán de todas las acciones que emanan de esta ley, siendo competente aquel que corresponda a la comuna en que se hubiera celebrado el contrato respectivo, se hubiere cometido la infracción o dado inicio a su ejecución, a elección del actor...” disposición que efectivamente hace competente a este juzgado para conocer de cualquier conflicto que se haya originado a consecuencia del contrato celebrado entre las partes, pero cuya competencia fue alterada por la decisión de los mismos contratantes al señalar **EXPRESAMENTE** en la **cláusula décima segunda** del contrato que “para todos los efectos legales de este contrato, las partes fijan su domicilio en la comuna de Buin y se someten a la jurisdicción de sus tribunales de justicia”, tal como lo permite el **artículo 69 del Código Civil** que dispone “Se podrá en un contrato

establecer de común acuerdo un dominio civil especial para los actos judiciales o extrajudiciales a que diere lugar el mismo contrato”, relacionado con el **artículo 187 del Código Orgánico de Tribunales** que señala “un tribunal que no es naturalmente competente para conocer de un determinado asunto, puede llegar a serlo si para ello las partes, expresa o tácitamente, convienen en prorrogarle la competencia para ese negocio”.-

13. Por todas las razones expuestas, este sentenciador estima que procede acoger la excepción de incompetencia planteadas por la parte demandada declarándose este Tribunal incompetente, tanto absoluta como relativamente para seguir conociendo estos hechos.

Y TENIENDO presente además, lo prescrito en los artículos el Art. 50 A y 2 bis de la Ley 19496, en el artículo 69 del Código Civil, artículos 1 y siguientes del Código Orgánico de Tribunales, 12 y 13 de la Ley 15.231 ; 1 y siguientes y 14 y siguientes de la Ley 18.287 ; se resuelve :

QUE SE ACOGE LA EXEPCIÓN DE INCOMPETENCIA ABSOLUTA Y RELATIVA deducida por la demandada, sin costas por haber tenido motivo plausible para litigar.

Cancélese el ingreso.

ANOTESE, NOTIFIQUESE y ARCHIVESE.

DICTADA POR DON CARLOS CORREA SILVA. JUEZ TITULAR.

SOLEDAD PATRICIA MORA PÉREZ. SECRETARIA TITULAR.