

ROL N°4368-415.

MATERIA. Infracción Ley 19.496.

PAINE, quince 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. 20 y 21, solicitud de incompetencia de fs. 22 y siguientes, evacúa traslado de fs. 63 y siguientes, y,

CONSIDERANDO.-

1. Que a fs. 1 y siguientes don Francisco Javier Franjola Muñoz, proyectista, domiciliado, para estos efectos, en Mac-Iver N°22, oficina 604, Santiago, 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 junto a su mujer se encontraban en una búsqueda de una segunda propiedad que fuera del tipo parcela de agrado para uso familiar.
 - Que se enteraron que existía un condómino en el sector el Álamo que tenía parcelas a la venta dirigiéndonos a ese lugar donde les entregaron un informativo con la descripción del proyecto, fotografías del lugar y sus beneficios.
 - Que, producto de lo anterior el día 13 de mayo del año 2011 suscribieron un contrato de compraventa adquiriendo los lotes 76 y 77.-
 - Que, a finales del año pasado, al realizar trámites para fusionar los predios se dan cuenta que habían menos metros que lo informado al momento de adquirir la propiedad situación que fue corroborada con un levantamiento topográfico que arrojaba en la parcela 76. 5.142 mt.2. y en parcela 77 4.455 mt.2. cuando lo que se habría ofrecido fue 5.000 por la parcela 76 y 5.200 por la parcela 77”.-
2. Que a fs. 22 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:
 - “Con reserva para oponer en su oportunidad, en cuanto al fondo, la prescripción de la acción del comprador respecto de la cabida de la cosa vendida...
 - Que la causa de pedir de las acciones es el contrato civil de compraventa de los inmuebles en virtud de la cual la sociedad inmobiliaria el Álamo Limitada vendió a don Francisco Javier Franjola Muñoz dos inmuebles agrícolas.
 - Que, este contrato, atendida la naturaleza de los bienes objeto material del mismo, cosas corporales inmuebles, predios rústicos de carácter agrícola, es de carácter civil y se rige exclusivamente por las disposiciones de los arts. 1793 y 1801 inc. 2° del Código civil en relación a los artículos 670 y 686 del Código Civil y al art. 1° letra a) de la ley 16.640, de los arts. 1 inc. 1 y 4 del DL.3500.-
 - 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.

- La descripción de los bienes objeto del contrato corresponde a inmueble, tal es su origen...
 - Que las partes en la cláusula décimo segunda del contrato de compraventa se 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”.
3. 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”.
 4. Que, la competencia puede ser absoluta o relativa.-
 5. 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.-
 6. En cuanto a la materia cabe tener presente que los hechos, en que la parte demandante funda su demanda dicen relación con diferencia problema de cabida en la compraventa de inmuebles, 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....”
 7. 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 otorguen la calidad de consumidor o proveedor a denunciante y denunciado, recíprocamente, procedería acoger la excepción de incompetencia absoluta planteada por la denunciada.
 8. 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.
 9. 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”.-

10. 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.