

SEGUNDO JUZGADO DE POLICÍA LOCAL
MAIPÚ

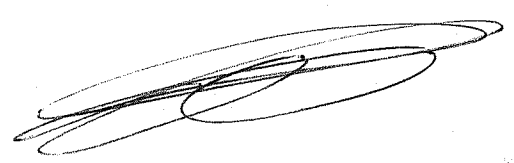
47
EVANGELISTA
↑
UNO

Maipú, treinta y uno de agosto de dos mil quince

VISTOS:

1.- A fojas 1, comparece **MAGALY ISABEL SANTANDER MONTENEGRO**, profesora, domiciliada en pasaje José Abelardo Núñez número 361 departamento 41, comuna de Estación Central, quien interpone denuncia infraccional y demanda civil en contra de **INMOBILIARIA LOS SILOS III LIMITADA**, sociedad del giro de su denominación, representada por **RICARDO POSADA COPANO**, ambos domiciliados en Avenida Del Valle número 850, comuna de Huechuraba, por lo que considera infracción a los preceptos de la ley 19.496 sobre Protección de los Derechos de los Consumidores.

Señala en su presentación, que en el mes de febrero del año 2014, se acercó a la denunciada con la intención de adquirir una vivienda en la modalidad "en verde", la cual eligió luego de examinar la "casa piloto". Meses después, es contactada por la inmobiliaria para señalarle que ya no quedan casas disponibles del tipo que ella había elegido, ofreciéndole otra más cara pero con más patio. Meses después volvieron a contactarla de la inmobiliaria, conversación en la que la denunciante consultó si iba a tener que pagar gastos comunes, dada su baja jubilación. Agrega que le respondieron que no tendría que incurrir en gastos comunes, además de informarle que el precio de la reserva eran 40 Unidades de Fomento. Finalmente, cuando concurrió a mirar la casa que había reservado, constatando que no era la misma que había elegido, pues el patio era muy chico y no cabía un automóvil, a lo que se le respondió que la edificación era según el terreno, y que podía dejar un auto afuera porque el condominio era todo cerrado. Finalmente, tras realizar



42
EVANENTA
Y
DOS

gestiones infructuosas con miras a adquirir la casa piloto, renunció a la compra y solicita la devolución del dinero de la reserva, ya que la casa piloto que eligió para vivienda definitiva no era igual a ésta.

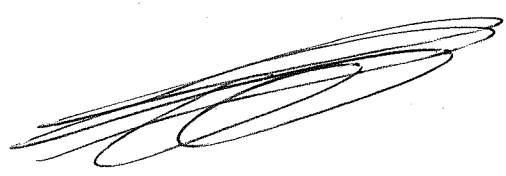
En cuanto a la demanda de indemnización de perjuicios, da por reproducidos los mismos fundamentos de la denuncia y exige de la demandada el pago de la suma de \$1.110.368.- por concepto de daño emergente, y la cantidad de \$2.000.000.- por concepto de daño moral.

2.- A fojas 5, consta notificación de las acciones a **INMOBILIARIA LOS SILOS III LIMITADA**, representada legalmente por **RICARDO POSADA COPANO**.

3.- A fojas 36, se realiza comparendo de contestación y prueba, con la asistencia de la parte denunciante y demandante de **MAGALY ISABEL SANTANDER MONTENEGRO**, y de la denunciada y demandada de **INMOBILIARIA LOS SILOS III LIMITADA**., representada por el abogado **JAVIER CORREA RAMOS**. La actora ratifica sus acciones, y la denunciada y demandada contesta ambas acciones mediante escrito presentado en esa oportunidad, en el que señala que la casa piloto que se exhibe de muestra en los condominios puede no coincidir con la propiedad definitiva por razones geomorfológicas, siendo ésta sólo una especie de ejemplo. En cuanto a lo pagado por la denunciante por concepto de seriedad de la oferta, suma ascendente a 40 UF, señala que la denunciante realizó una oferta de compra irrevocable a la inmobiliaria, la que, en caso de desistirse de la misma, la suma enterada por la clienta no sería devuelta. Por lo expuesto estima que no ha habido vulneración a los preceptos de la ley 19.496 por parte de la denunciada. En cuanto a la demanda de indemnización de perjuicios, estima que debe ser rechazada por carecer de fundamento infraccional. La parte denunciante y demandante rinde prueba testimonial y documental. A su vez la parte denunciada y demandada también rinde prueba documental.

4.- A fojas 40, se decreta autos para fallo, y

CONSIDERANDO:

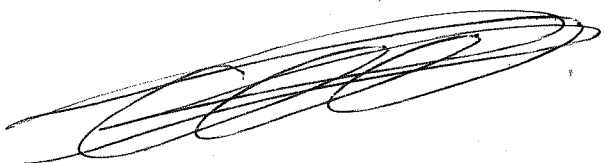


43
EUAVENTA
7
711 EY

1.- En lo infraccional:

PRIMERO: Que la controversia de autos está determinada en dilucidar si la propiedad destinada a la denunciante por parte de INMOBILIARIA LOS SILOS III presentaba diferencias significativas a la casa piloto que se le exhibió, así como si la denunciada informó desde un principio la naturaleza del conjunto habitacional en el que pretendía comprar la propiedad, caso en el que existiría, en primer lugar, incumplimiento por parte de la empresa mencionada, y, en segundo lugar, falta de información oportuna y veraz por parte de la denunciada, lo que trae aparejada la obligación de ésta de restituir el monto enterado por la denunciante por concepto de seriedad de la oferta, o si por el contrario, el desistimiento unilateral de la denunciante fue injustificado, caso en el cual no habría obligación de restitución del monto antes aludido por parte de la denunciada.

SEGUNDO: Que, para acreditar su pretensión, la parte denunciante acompañó los siguientes medios de prueba: (NO)

- 1) A fojas 8, set fotográfico que muestra la casa piloto, la casa que iba a adquirir y el lugar donde se colocan los vehículos.
 - 2) A fojas 9 a 15, copias de correos electrónicos intercambiados entre la denunciante y la denunciada.
 - 3) A fojas 16, copia de carta del Servicio Nacional del Consumidor a la denunciante, informando del resultado negativo de la mediación.
 - 4) A fojas 17 a 23, antecedentes médicos de la denunciante, examen óseo, alta de post operatorio, epicrisis y bonos de atención de salud de Fonasa.
 - 5) A fojas 36, testimonio de MARGARITA CECILIA ROMERO LORCA, quien legalmente juramentada e interrogada, señaló que la denunciante le comentó que fue engañada por la inmobiliaria, porque la casa que le entregarían no era la que le habían ofrecido.
 - 6) A fojas 37, testimonio de MIGUEL ELEODORO LEIVA ALARCÓN, quien legalmente juramentado e interrogado, señala que con sus colegas han visto a la denunciante afligida en el trabajo, y al preguntarle qué le pasaba, les
- 

dijo que tuvo problemas con una empresa por una casa habitación que no pudo habitar, y hasta la fecha no le han devuelto el dinero para poder comprar en otra empresa.

7) A fojas 37, testimonio de IRMA ROSA DIAZ VEGA, quien legalmente juramentada e interrogada, señala que vio a la denunciante muy contenta porque estaba comprando una propiedad, pero tiempo después la notó muy preocupada, comentándole que había tenido un problema con la compra de la casa. Con respecto a la reserva que hizo la denunciante, afirma que no correspondía a lo que ella había pactado en un comienzo.

TERCERO: Que, a su vez, la parte denunciada acompaña los siguientes instrumentos:

1) Copia simple del contrato llamado Oferta Irrevocable de compra, de fecha 25 de marzo de 2014.

2) Copia simple de cupón de pago N° 00634776.

3) Copia de correo electrónico enviado por la denunciante a INMOBILIARIA LOS SILOS de fecha 22 de diciembre de 2014, en el que manifiesta su voluntad de desistirse unilateralmente de la oferta irrevocable de compra.

CUARTO: Que, en este caso, es importante hacer presente que, en primer lugar, existe una diferencia conceptual entre los términos "Condominio" y "Conjunto Habitacional". Los "Condominios" se refieren a la construcción de un conjunto de viviendas, que se caracteriza por su condición de doble tipo de propiedad. En ella coexisten bienes que son de todos y bienes que son de cada copropietario. La mayoría de los condominios corresponden a edificios cuyos departamentos están contruidos sobre un terreno de dominio común. Además existen condominios en los cuales coexisten terrenos de propiedad común y terrenos de propiedad exclusiva, este tipo de construcciones corresponden a "condominios en extensión", los que por lo general están formados por casas. Por su parte, "Conjunto Habitacional" se

44
CUARENTA
Y
CUATRO



45
cuarenta
7
cinco

refiere a un cierto número de viviendas que comparten comunes denominadores, tales como el momento de construcción, ser parte de un mismo proyecto constructivo, en grado variable ser de un mismo tipo habitacional, y un valor semejante sino idéntico. La diferencia más notable entre ambos conceptos radica en que los condominios se hayan sujetos a las disposiciones de la ley 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria, y sus propietarios tienen la obligación de solventar la mantención de las áreas comunes, así como los honorarios del personal que labora en ellos, a través del pago de los gastos comunes, cosa que no ocurre en los conjuntos habitacionales puros y simples. En el caso de autos, la señalada distinción entre estos dos conceptos jugaba para la denunciante un papel fundamental a la hora de decidir adquirir una propiedad en el proyecto que edificaba la denunciada, tal como hizo saber a los agentes de venta de esta última, ya que su pensión de profesora jubilada no le permitiría pagar gastos comunes, enterándose posteriormente con sorpresa que se trataba de un condominio y no de un conjunto habitacional. Refuerza lo anterior el hecho de que tanto el documento de Oferta Irrevocable de Compra y el Cupón de Pago de la reserva de la propiedad no mencionan la palabra "Condominio", sino más bien "Conjunto Habitacional" o "Conjunto".

QUINTO: Que, en cuanto a la naturaleza de las casas piloto, éstas consisten en inmuebles que se muestran como modelos de otros que se ofrecen a la venta, por lo que constituyen un instrumento de carácter publicitario usado por las inmobiliarias para que los posibles clientes se hagan una idea acerca del aspecto de la propiedad definitiva. En este orden de ideas, no debiesen existir diferencias significativas entre la propiedad destinada como casa piloto y la propiedad definitiva destinada al comprador. Sin embargo, del set fotográfico acompañado a fojas 8 de autos, se observa una diferencia importante entre la distribución del terreno en el que está emplazada la casa piloto y aquel en el que está emplazada la vivienda definitiva destinada a la denunciante, lo que hace lógicamente deducir que dicha situación indujo a error



a ésta acerca del aspecto y dimensiones de la propiedad que estaba adquiriendo.

4/6
EVANGELISTA
Y
SEIS

SEXTO: Que, en cuanto a la oferta, ésta está definida doctrinalmente como un negocio jurídico unilateral, por medio del cual una parte propone a otra la celebración de una determinada convención, de modo tal que, aceptada pura y simplemente, queda perfecto el negocio. (Victorio Pescio VARGAS, Manual de Derecho Civil, Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 1978, tomo II: Teoría general de los actos jurídicos y teoría general de la prueba, p. 50; Avelino LEÓN HURTADO, La voluntad y la capacidad en los actos jurídicos, 4a ed. actualizada, Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 1991, p. 57.). En el caso de autos, la oferta unilateral de compra firmada por la denunciante no surte el efecto de perfeccionar el negocio, toda vez que establece una serie de condiciones para su materialización, como serían los trámites necesarios para perfeccionar el traspaso de la propiedad, así como la aprobación definitiva del crédito hipotecario, sin perjuicio de que, como se razonó en el considerando Cuarto, dicha oferta irrevocable de compra, que es un documento suscrito por la denunciante, pero redactado por la denunciada, se refiere al proyecto como "Conjunto Habitacional" y no como "Condominio", como la denunciada afirma que se señaló desde un principio, hecho que por sí solo restaría validez legal a dicho documento.

SÉPTIMO: Que por todo lo razonado precedentemente, lo establecido en los artículos 23 inciso primero, que sanciona la negligencia del proveedor en la venta de un bien o en la prestación de un servicio cuando cause menoscabo al consumidor, 3 letra b), que establece el derecho de los consumidores a una información veraz y oportuna sobre los bienes y servicios ofrecidos, y 28 letra c), que sanción a la proveedor que a través de medios publicitarios induzca a error con respecto a las características relevantes del bien o servicio ofrecido, todos de la ley 19.496, y las pruebas allegadas al proceso, analizadas conforme a las normas de la sana crítica, es

posible para este tribunal determinar la existencia de infracciones a los citados preceptos por parte de INMOBILIARIA LOS SILOS III LIMITADA, por lo que la denuncia de autos deberá ser acogida.

2.- En lo civil.

OCTAVO: Que MAGALY ISABEL SANTANDER MONTENEGRO demanda a INMOBILIARIA LOS SILOS III LIMITADA, representada por RICARDO POSADA COPANO, a título de indemnización de perjuicios, la suma de \$3.110.368, desglosados en las sumas de \$943.368 por concepto la reserva pagada, \$38.000 por concepto de notificación de las acciones, \$40.000 por gastos médicos, \$30.000 por locomoción, \$4.000 por fotocopias, \$5.000 por llamadas telefónicas, todo lo anterior por daño emergente; más \$50.000 por concepto de lucro cesante, y la suma de \$2.000.000 por concepto de daño moral.

NOVENO: Que, habiéndose establecido la responsabilidad infraccional de la demandada, ésta deberá responder por los perjuicios ocasionados a la demandante producto de las mencionadas infracciones. En esta línea, éste tribunal determina el monto que la demandada deberá pagar a la demandante en relación a lo efectivamente acreditado por ésta en autos, que es lo pagado por la reserva de la propiedad que pretendía adquirir, esto es, la suma de \$943.368, rechazándose los demás montos por no haber sido acreditados en autos, así como los gastos médicos por no tener relación con lo discutido en autos, y lo correspondiente a la notificación de la demanda, por estar incluido en las costas de la causa.

DÉCIMO: Que respecto de la indemnización por daño moral o extrapatrimonial la jurisprudencia de la Excelentísima Corte Suprema señala que para dar por establecido el daño moral ..." basta con que el juez estime demostrada la causa que lo genera..." (Corte Suprema, 18 de abril de 2006, Casación en la forma y en el fondo, Fallos del Mes, jurisprudencia de la

47
CUARENTA
7
SIETE

48
EVANENTA
7
0410

Exma. Corte Suprema, N° 532, abril 2005 - 2006, página 691), situación que sí se ha dado en la controversia, por lo que, de acuerdo a las máximas de la experiencia, no es posible desconocer el daño psicológico que padeció la denunciante a causa de las infracciones cometidas por la demandada, por lo que este tribunal, en uso de sus facultades legales, evaluará prudencialmente el perjuicio sufrido por este concepto en la suma de \$500.000.- (Quinientos mil pesos).

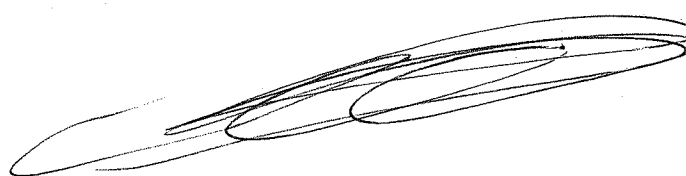
DÉCIMO PRIMERO: Que, habiendo sido vencida en estos autos, la denunciada y demandada deberá pagar las costas de la causa..

Con lo relacionado y teniendo presente, además, lo dispuesto en los artículos 14 y 17 de la Ley N° 18.287, se resuelve:

1.- Que se acoge la querella de fojas 1 y siguientes interpuesta por **MAGALY ISABEL SANTANDER MONTENEGRO** en contra de **INMOBILIARIA LOS SILOS III LIMITADA**, representada por **RICARDO POSADA COPANO**, condenándose a la denunciada al pago de una multa de 25 Unidades Tributarias Mensuales, según lo razonado en el considerando Séptimo.

Si no pagare la multa dentro de quinto día de notificada, despáchese orden de reclusión nocturna por quince noches en contra de su representante legal, a razón de una noche por cada quinto de Unidad Tributaria Mensual, sin perjuicio de su cobro ejecutivo.

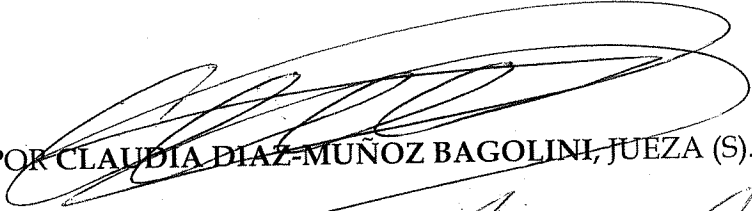
2.- Ha lugar a la demanda civil de fojas 1 y siguientes interpuesta por **MAGALY ISABEL SANTANDER MONTENEGRO** en contra de **INMOBILIARIA LOS SILOS III LIMITADA**, condenándosele a pagar la suma de \$943.368 por concepto de daño emergente, y de \$500.000 por concepto de daño moral, que deberán pagarse debidamente reajustada de conformidad a la variación del IPC, según el artículo 27 de la ley 19.496, desde noviembre de 2014 a la fecha del pago efectivo de la suma señalada y conforme a la liquidación que practicará la señora Secretaria del Tribunal.

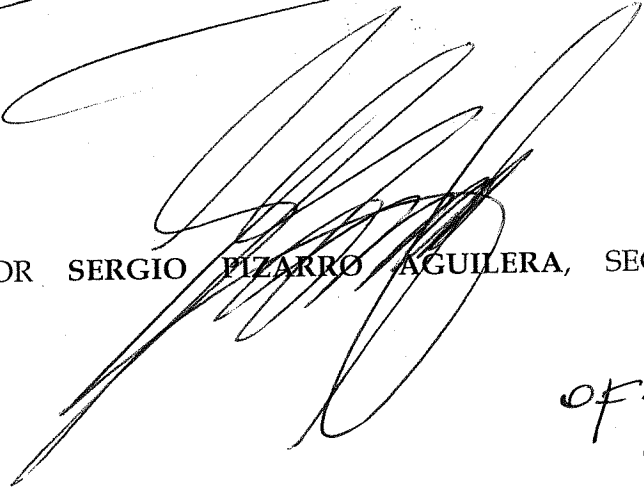


4) Se condena a la denunciada y demandada a pagar las costas de la causa.

Notifiquese a las partes y al Servicio Nacional del Consumidor de conformidad a lo dispuesto en el artículo 58 bis de la Ley 19.496, remitiendo copia de esta sentencia definitiva al efecto.

ROL 3950-2015


DICTADA POR CLAUDIA DIAZ-MUNOZ BAGOLINI, JUEZA (S).


AUTORIZADA POR SERGIO PIZARRO AGUILERA, SECRETARIO ABOGADO (S).

SI.

OF. 1186-16
(SER NAC)

49
FOLIOS
Y
NUEVE