

San Bernardo, once de marzo de dos mil dieciséis.

VISTOS Y TENIENDO PRESENTE;

A fojas 33, don Sebastián Andrés Mora Piña, operador, cédula de identidad n°11.264.401-6, domiciliado en Del Ingeniero n°2990, villa Santa Catalina, comuna de Puente Alto, interpone denuncia infraccional en contra de Constructora Santa Beatriz S. A., representada por don Emilio Armando Sironvalle Álvarez, ambos con domicilio en Matías Cousiño n°64, oficina 301, comuna de Santiago, por hechos que constituirían infracción a los Arts. 3° letras b) y e) 12, 16 letra g, 23 inciso 1° y 28 letras b) y c) de la ley sobre protección a los derechos del consumidor n° 19.496., solicitando que se le condene al máximo de las penas establecidas en la ley, con expresa condena en costas. En el primer otrosí de esta presentación el denunciante, deduce demanda civil de indemnización de perjuicios, en contra del proveedor antes individualizado, para que sea condenado a pagarle los perjuicios ocasionados, los que avalúa en \$2.934.717, por concepto de daño emergente y \$6.000.000, por concepto de daño moral, más reajustes, intereses y costas.

A fojas 44, rola acta de notificación de la denuncia y demanda de autos.

A fojas 48, se lleva a efecto el comparendo de estilo, con la sola asistencia de doña Claudia Aguilera Uribe, apoderada de don Sebastián Mora Piña, denunciante y demandante, en rebeldía de la denunciada y demandada. En esta oportunidad la parte demandante rindió prueba testimonial y documental, en rebeldía de la demandada no se produjo conciliación.

A fojas 59, comparece don Sebastián Andrés Mora Piña, antes individualizado, quien en relación con la existencia de algún contrato que haya suscrito con la denunciada señala que el día 12 de Diciembre de 2013, al momento de cancelar las 10,01 UF. solicitadas como reserva, firmó un documento denominado "compromiso de compraventa" o "promesa de compraventa", este tenía varias cláusulas y la ejecutiva se comprometió a hacerle llegar una copia en el plazo de 30 días. Recuerda que dentro de las cláusulas se establecía el monto a cancelar mensualmente en UF., los días 05 de cada mes y la fecha de entrega de las viviendas para mes de Diciembre de 2014. Con posterioridad a la firma de este documento señala que comenzó a efectuar los pagos mensuales, nunca le entregaron copia de la promesa de compraventa. Agrega que al informar a la denunciada de su deseo de desistir de la compra por incumplimiento, le hicieron entrega de un documento que acredita los pagos efectuados, denominado "Formulario de desistimiento de promesa n°1", de fecha 11 de Julio de 2014. Agrega que desde Diciembre de 2014 se comprometieron a hacerle devolución de lo cancelado, lo que en definitiva no ha ocurrido y que ante esto al no obtener la devolución de su dinero, en marzo de 2015, efectuó una denuncia en el Sernac.

A fojas 79, se ordenó que ingresaran los autos para fallo.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO;

A.- RESOLUCIÓN DEL ASPECTO INFRACCIONAL:

1°) Que, se ha iniciado esta causa a los efectos de determinar la responsabilidad infraccional que corresponde hacer efectiva en contra de Constructora Santa Beatriz S. A., representada por don Emilio Armando Sironvalle Álvarez, antes individualizados, por hechos los hechos expuestos en la denuncia de autos y que constituirían infracción a los Arts. 3° letras b) y e) 12, 16 letra g) y 23 inciso 1° y 28 letras b) y c) de la ley sobre protección a los derechos del consumidor n° 19.496;

2°) Que, fundando su acción, el denunciante expresa en lo principal de fojas 33 que el día 11 de Septiembre de 2013 concurrió a la sala de venta de la Constructora Santa Beatriz de San Bernardo, para obtener información acerca de un nuevo proyecto en verde que se estaba realizando en la comuna, el cual se denominaba "Condominio Haras del Maipo de San Bernardo, Edificio El Yeso, comuna de San Bernardo". La ejecutiva doña Victoria Vargas Moraga, le informó que la fecha de entrega de este proyecto sería para el mes de Diciembre de 2014 y que debía efectuar unos pagos para hacer la reserva correspondiente al Departamento n°110 y estacionamiento n°111, cuyo precio ascendía a 1.100 UF., que era lo que él quería. Para no perder la oportunidad y como estaba ilusionado regresó al día siguiente, esto es el 12 de Septiembre y canceló el valor de la reserva por 10,01 UF., que equivalían en la época a \$231.000. Posteriormente señala que le fueron solicitando más dinero, supuestamente correspondiente a los gastos operacionales y cuota contado, hasta totalizar \$2.934.717, según el siguiente detalle: 03 de Octubre de 2013, \$266.000; 02 de Noviembre de 2013, \$267.120; 05 de diciembre de 2013, \$267.000; 04 de Enero de 2014, \$268.152; 02 de Febrero de 2014, \$270.078;

02 de Abril de 2014, \$271.568; 04 de Mayo de 2014, \$273.686; 05 de Junio de 2014, \$273.804 y 28 de Junio de 2014 por \$276.457. Agrega que llegada la fecha de la entrega se dirigió hasta las oficinas de la denunciada lugar en que se le informó que los trabajos estaban retrasados y que esta se efectuaría en Marzo de 2015, pero al dirigirse al lugar donde supuestamente se efectuaba la construcción, no vio nada construido, concurrendo nuevamente hasta la sala de ventas, otra ejecutiva le señala que la entrega se retrasaría un año más por motivos que ella desconocía. Así las cosas declara el denunciante que se ha sentido engañado y vulnerado en sus derechos ya que la empresa lo ha engañado primeramente en cuanto a la fecha de entrega y lo más grave, en atención a que ni siquiera se va a construir en el terreno donde supuestamente iría a vivir con su familia. Solicita por lo anteriormente expuesto, la devolución de todo lo pagado más la indemnización de sus perjuicios;

3º) Que, a fojas fojas 59, don Sebastián Andrés Mora Piña, antes individualizado, compareció a prestar declaración indagatoria en la causa y en relación con la existencia de algún contrato que haya suscrito con la denunciada señala que el día 12 de Diciembre de 2013, al momento de cancelar las 10,01 UF. solicitadas como reserva, firmó un documento denominado "compromiso de compraventa" o "promesa de compraventa", este tenía varias cláusulas y la ejecutiva se comprometió a hacerle llegar una copia en el plazo de 30 días. Recuerda que dentro de las cláusulas se establecía el monto a cancelar mensualmente en UF., los días 05 de cada mes y la fecha de entrega de las viviendas para mes de Diciembre de 2014. Con posterioridad a la firma de este documento señala que comenzó a efectuar los pagos mensuales, nunca le entregaron copia de la

promesa de compraventa. Agrega que al informar a la denunciada de su deseo de desistir de la compra por incumplimiento, le hicieron entrega de un documento que acredita los pagos efectuados, denominado "Formulario de desistimiento de promesa n°1", de fecha 11 de Julio de 2014. Agrega que desde Diciembre de 2014 se comprometieron a hacerle devolución de lo cancelado, lo que en definitiva no ha ocurrido y que ante esto al no obtener la devolución de su dinero, en marzo de 2015, efectuó una denuncia en el Sernac;

4°) Que, la denunciada Constructora Santa Beatriz S. A., no obstante ser emplazada en forma legal, ha permanecido en rebeldía durante el transcurso del proceso, por lo que corresponderá resolver sobre la presente causa, de conformidad a los antecedentes y pruebas aportados en la causa por el denunciante;

5°) Que, a los efectos de acreditar su dichos, el actor acompañó en la causa los siguientes antecedentes. i) En fojas 01 a 32, los comprobantes ingreso emitidos por la denunciada respecto de las sumas pagadas, según el detalle indicado en la denuncia de autos, entre septiembre de 2013 y junio de 2014. ii) En fojas 46, copia de un documento denominado "Formulario de desistimiento de promesa n°1" de fecha 11 de Julio de 2014, el cual da cuenta que la suma total pagada por el actor en relación al Condominio Haras del Maipo-San Bernardo- Edificio El Yeso-San Bernardo, ascendió a la cantidad de \$2.934.688, por los conceptos de reserva, gastos operacionales y cuota contado. iii) En fojas 47, copia de la comunicación de cierre del caso, dirigida al actor por el Sernac, en relación al reclamo interpuesto en dicha entidad respecto a

los hechos de autos, el cual no produjo resultados positivos pues se indica "la empresa no respondió a nuestro requerimiento en ninguna de las dos oportunidades en que le enviamos la solicitud".

Con la misma finalidad declararon en el proceso, fojas 48 y siguientes los testigos Víctor Hugo Carrasco Cortes y José Danilo Calfuen Carrasco quienes previa juramentación legal y siendo interrogados separadamente declararon conocer la situación acontecida al denunciante, que no se le entregó el inmueble comprometido en la fechas acordada ni se ha hecho devolución de las sumas pagadas, agregando el segundo de los nombrados que conocía el lugar donde quedaba el proyecto, San José con Padre Hurtado, y que su construcción se detuvo;

6º) Que, no obstante la rebeldía de la denunciada, los elementos de prueba aportados en el proceso permiten tener por acreditado que efectivamente existió una relación de consumo entre las partes, la cual se formalizó a través de la suscripción y pago de una promesa de compraventa en relación con una unidad del condominio denominado Haras del Maipo, a construirse en esta comuna, respecto del cual el actor desistió al no cumplirse con la entrega en el plazo acordado. Por otra parte de acuerdo a la prueba testimonial aportada y el conocimiento propio del Tribunal, se tendrá por acreditado que en el lugar ofrecido para la construcción del Condominio indicado, esto es la intersección de las Avenidas San José con Padre Hurtado, hasta la fecha no se ha efectuado ninguna construcción;

7º) Que, el Art. 3º letra b) de la ley de protección a los derechos del consumidor n° 19.496, establece de manera expresa el derecho de estos a contar con información veraz y oportuna acerca de los bienes y servicios ofrecidos y, por su parte, el Art.12 del mismo cuerpo legal establece que todo proveedor está obligado a respetar los términos, condiciones y modalidades conforme a las cuales se hubiese ofrecido y convenido la entrega del bien;

8º) Que, en mérito de lo expuesto y antecedentes acompañados, elementos a los que, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, les atribuye el poder suficiente, esta Sentenciadora ha adquirido el convencimiento que en los hechos denunciados Constructora Santa Beatriz S. A. antes individualizada, infringió respecto a don Sebastián Mora Piña, los Arts. 3º letra b) y 12 de la ley de protección a los derechos del consumidor n° 19.496, por cuanto no se le entregó información veraz acerca del producto ofrecido y no cumplió con los términos y condiciones en que se ofreció su entrega. Por lo antes expuesto, en definitiva, será acogida la denuncia de lo principal de fojas 33 de autos;

B.- RESOLUCIÓN DEL ASPECTO CIVIL

9º) Que, en el primer Otrosí de fojas 33, don Sebastián Andrés Mora Piña, antes individualizado, dedujo demanda civil de indemnización de perjuicios para que Constructora Santa Beatriz S. A., sea condenada a pagarle, como consecuencia de la conducta infraccional que le imputa, \$2.934.717, por concepto de daño emergente y \$6.000.000, por concepto de daño moral, más reajustes, intereses y costas;

10°) Que, al analizar la responsabilidad contravencional, ya se concluyó que Constructora Santa Beatriz S. A. representada por don Emilio Armando Sironvalle Álvarez, ambos antes individualizados, será condenada como autora de contravención los Arts. 3°, letra b) y 12 de la ley 19.496; por lo que, de acuerdo con las normas de los arts. 3° letra e) y 21 inc. 3° de la ley 19.496 y 2329 del Código Civil, deberán ser indemnizados los perjuicios ocasionados con motivo de la conducta infraccional descrita;

11°) Que, en relación a los perjuicios demandados por concepto de daño emergente, la demandante acompañó en el proceso; en fojas 01 a 32, copia de la totalidad de pagos efectuados a la demandada en relación con la proyectada compra del inmueble, totalizado los mismos la cantidad de \$2.934.717 y, en fojas 46, copia de un documento denominado "Formulario de desistimiento de promesa n°1", en el cual se detallan los mismos pagos, antecedentes que no fueron objetados y resultan concordantes con la prueba testimonial aportada al proceso; elementos, todos, que han sido valorados de acuerdo a las reglas de la sana crítica y conforme a los cuales esta Sentenciadora ha estimado que dicho monto corresponde a la pérdida material directa experimentada por el actor producto de la compra proyectada, acogiénose en definitiva la demanda por el concepto mencionado, por la cantidad de antes mencionada de \$2.934.701;

12°) Que, en cuanto al otro concepto demandado en fojas 33, esto es el daño moral, esta Sentenciadora, tendrá por acreditada su existencia toda vez que el demandante fue víctima en forma reiterada de incumplimientos por parte de la Constructora, preliminarmente en cuanto a la fecha de entrega del inmueble, luego en cuanto a la devolución de los montos pagados, sin que hasta la fecha se le haya dado explicación alguna acerca de lo acontecido. Lo anterior, naturalmente ha redundado en que el actor haya experimentado un estado de comprensible aflicción y detrimento psicológicos, por ver comprometido su patrimonio y por la incerteza acerca de sus posibilidades de recuperación, agregándose a lo anterior las molestias y pérdida de horas laborables por tener que recurrir a diferentes instancias para intentar solucionar su problema. Por lo antes expresado, en definitiva la demanda será acogida en cuanto al daño moral, regulándose prudencialmente este perjuicio en la cantidad de \$600.000;

13°) Que, las sumas que se ordene pagar, deberán reajustarse de acuerdo con la variación que experimente el índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas, entre el mes anterior a la fecha de interposición de la demanda, esto es Junio de 2015 y el precedente a aquél en que se haga efectivo el pago, como única forma de resguardar el valor adquisitivo de la moneda. Además, la suma indicada devengará intereses corrientes desde que la demandada se constituya en mora de pagar y hasta la fecha del pago efectivo;

Por estas consideraciones y teniendo además presente lo dispuesto los arts.951 y siguientes, 45, 1.440, 1698 y 2329 del Código Civil y Arts.3, 4, 17, 18 y 20 de la Ley 18.287; Arts.3 letras b) y e) 12,23, 24, 27, 50 y siguientes de la Ley 19.496 de protección al Consumidor;

SE DECLARA:

A) Que, se condena a **Constructora Santa Beatriz S.A.**, representada por don Emilio Sironvalle Álvarez, ya individualizada, a pagar una multa de 20 (veinte) U.T.M., dentro de quinto día que el presente fallo quede ejecutoriado y bajo apercibimiento legal, como autora reiterada de infracciones a la normas de los Arts. 3° letra b) y 12 de la Ley 19.496;

B) Que, se hace lugar a la demanda civil del primer otrosí de fojas 33 sólo en cuanto se condena a Constructora Santa Beatriz S.A., a pagar al demandante don Sebastián Andrés Mora Piña, la cantidad de \$3.534.717, que se desglosan en \$2.934.717, por concepto de daño directo y \$600.000, por concepto de daño moral, dentro de quinto día que el presente fallo pueda cumplirse y bajo apercibimiento legal;

C) Que, las sumas antes indicadas deberán reajustarse y devengarán intereses, en la forma indicada en el considerando n° 13°) de este fallo;

D) Que, se condena a Constructora Santa Beatriz S.A., antes individualizada, al pago de las costas de la causa.

Anótese, notifíquese, comuníquese y archívense los autos en su oportunidad.

Rol n° 4.403-1-2015.

DICTADA POR DOÑA INES ARAVENA ANASTASSIOU. JUEZ TITULAR.

AUTORIZADA POR DON JORGE ROJAS ARIAS SECRETARIO TITULAR.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
DIVISION OF THE PHYSICAL SCIENCES
DEPARTMENT OF CHEMISTRY

1955-1956 ACADEMIC YEAR

CHICAGO, ILLINOIS 60637