

Cerrillos, quince de abril de dos mil dieciséis.  
Rol 54.793/AA

VISTOS:

PRIMERO: Que a fojas 34 y siguientes don **CARLOS FABIÁN DÍAZ ARÁNGUIZ**, ingeniero, domiciliado en Pasaje Dirigente Susana Álvarez N° 7282, comuna de Cerrillos, interpuso querrela por infracción a las disposiciones de la ley N° 19.496 sobre Protección de los Derechos de los Consumidores, en contra de la sociedad **INMOBILIARIA GAMA-BETA S.A.** y de la **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA GALLIZO S.A.**, ambas representadas por el Físico don **JAIME CRISTIÁN GALILEA IZZO**, todos domiciliados en calle Napoleón N° 3037, cuarto piso, oficina 41, comuna de Las Condes; y, además presentó en el primer otrosí del mismo escrito, demanda civil de indemnización de perjuicios en contra de las mismas empresas antes mencionadas, para que sean condenadas al pago de las restituciones de los gastos operacionales que le cobraron en exceso, que ascienden a la suma de 25 UF, más \$28.688.943 pesos por concepto de daño emergente, lucro cesante y daño moral, más los intereses, el reajuste y las costas de la causa.

Fundó su presentación señalando que el 4 de octubre de 2012 firmó una promesa de compraventa irrevocable, respecto de la propiedad tipo Duomo de 183 metros cuadrados de terreno, ubicada en el sitio manzana 19, lote 11, etapa VII – B, ubicada en Portal Oeste VII, calle Susana Álvarez N° 2564, de la comuna de Cerrillos. El precio de la propiedad ascendía a la cantidad de 3490 UF, lo que en pesos se traducía a esa fecha en \$78.863.530 pesos. Sostuvo que tras firmar, habrían ocurrido los siguientes hechos: a) Al momento de firmar la reserva pagó una cuota al contado ascendente a la suma de 364 unidades de fomento y, además, habría pagado a la inmobiliaria 15 unidades de fomento correspondientes a los gastos operacionales que dicha empresa debía enterar al Banco respectivo, quedando un saldo de 3141 UF que se pagaría mediante un crédito hipotecario. No obstante lo anterior, señaló que el Banco le habría vuelto a descontar 25 unidades de fomento, es decir, se habría ejecutado un doble cobro por gastos administrativos que se supone que estaban, según el contrato de compraventa, cubiertos con las iniciales 15 UF

ya pagadas; **b)** La inmobiliaria jamás habría celebrado el contrato de promesa de compraventa ante Notario Público, y tampoco habría garantizado mediante póliza de seguros los pagos efectuados; **c)** Indicó que la inmobiliaria se habría comprometido a entregarle el inmueble dentro del plazo máximo de un año, intentando entregársela en agosto de 2015, sin embargo, la propiedad no estaba debidamente terminada, por lo que se negó a recibirla; **d)** Sostuvo que la escritura de compraventa se firmó en julio de 2015 ante Notario entre el Banco Santander, Inmobiliaria Gama Beta S.A. y él, estableciéndose que la inmobiliaria le entregaría en forma material la propiedad ese mismo día, lo que no ocurrió; **e)** Nunca se le habría entregado la propiedad en las condiciones establecidas, pues esta no se encontraba en condiciones para su uso normal, presentando más de 56 defectos que con fecha 21 de agosto de 2015 la querellada se comprometió a arreglar, tratándose de defectos de construcción y terminaciones del inmueble; **f)** Dentro de la propiedad existiría una construcción consistente en un muro de contención de 19,59 metros de largo y 44 cms. de ancho, construido al interior del patio del predio y que se encontraría adosado al muro medianero del vecino. Que la existencia del muro ocuparía más de 8,61 metros cuadrados del terreno del patio, por lo que el metraje que le vendieron, esto es, supuestamente 183 metros cuadrados de terreno no corresponde al metraje que le entregaron, que de hecho fue menos de 177 metros cuadrados. Sostuvo que la inmobiliaria le habría indicado que el muro que se construyó en el patio del inmueble, se trata de un muro de contención de la propiedad del vecino para no poner en riesgo la vida de los habitantes de su propiedad que adquirió. Sin embargo, agregó el querellante, eso debería de haberlo considerado la constructora al proyectar la construcción, y antes de vender las propiedades con el metraje ofrecido en la escritura de compraventa; **g)** Finalmente expuso que ha debido arrendar una propiedad para poder vivir con su familia, debiendo no sólo pagar el canon de arrendamiento, sino además hacer frente al dividendo de la propiedad adquirida que no ha podido habitar.

Que por lo antes expuesto el querellante solicitó lo siguiente: (1) Ordenar las restituciones pecuniarias que procedan; (2) Que se retire “y demuela repare el muro medianero” por la empresa Galizzo S.A., construido

en forma irregular en el patio de su propiedad; (3) Que la inmobiliaria le reembolse el monto pagado en exceso por gastos operacionales, y los cánones de arrendamiento que ha debido pagar por el incumplimiento de sus obligaciones; (4) Que se le restituya el dinero equivalente a todos los metros cuadrados que la querellada le cobró en exceso; (5) Que se le entregue la propiedad en las condiciones contratadas; y, (6) La imposición a la querellada del máximo de la multa que fuere procedente.

SEGUNDO: Que a fojas 123 a la 134 se celebró la audiencia de conciliación, contestación y prueba con la asistencia de las partes, donde la querellada y demandada INMOBILIARIA GAMA-BETA S.A. y la INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA GALIZZO S.A., ambas representadas en este juicio (fojas 119) por el abogado don CRISTÓBAL HORWITZ ZANOLLI, domiciliado en avenida **Nueva Tajamar N° 481, Torre Sur, oficina 1101**, comuna de **Las Condes**, contestó la demanda señalando que el 4 de octubre de 2012, el actor infraccional y civil señor Díaz Aránguiz firmó la oferta irrevocable de promesa de compraventa, respecto del inmueble ubicado en calle Susana Álvarez N° 2564, de la comuna de Cerrillos. Que en dicha promesa se estableció el precio en 3.490 unidades de fomento, de las cuales se iba a pagar una cuota de 364 UF en el acto, monto que se terminó de pagar recién el día 14 de junio de 2015, y no al contado como se señaló en la demanda. Que los gastos operacionales según lo establecido en la cláusula cuarta del contrato eran de cargo del comprador, fijados en 15 unidades de fomento, los que se encuentran efectivamente pagados. Que la oferta irrevocable de promesa de compraventa cumplió con todos los requisitos del contrato y no requería haberse celebrado ante notario público. Que la promesa de compraventa jamás señaló un "*plazo máximo de un año*" para entregar el inmueble en cuestión, y que habiéndose recepcionado definitivamente la obra por la Municipalidad de Cerrillos el 11 de junio de 2015, el día 21 de agosto de ese mismo año el demandante recibió el inmueble haciendo un listado de observaciones, las que fueron reparadas. Que con fecha 16 de octubre de 2015 el demandante se habría ido a habitar su propiedad junto a su familia.

En tal sentido la demandada señaló que una de las observaciones más relevantes para el demandante, fue la construcción de un muro de contención

que se construyó por el desnivel presentado en el terreno del inmueble. Que dicho muro se habría realizado para resguardar y proteger el muro medianero con la propiedad del vecino. Indicó que lógicamente el muro de contención ocupa parte del predio que se le vendió al actor, sin embargo, el inmueble entregado no es distinto al ofrecido, pues los metros se miden desde el eje del muro y no desde la terminación de éste. Agregó en todo caso que si se revisa el tenor literal del contrato de promesa de compraventa no se especifican los metros de la propiedad. Indicó que debe considerarse además, que de acuerdo con la cláusula vigésima del contrato de compraventa firmado el 23 de julio de 2015, el demandante declaró *“recibir materialmente en este acto la propiedad comprada”*, renunciando *“expresamente a las acciones resolutorias que pudieren emanar del contrato de compraventa celebrado”*.

Que en cuanto a las condiciones en que fue entregada la propiedad, señaló que de acuerdo con el certificado de recepción definitiva de la I. Municipalidad de Cerrillos, el inmueble se encontraba habilitado y aprobado su uso, según el destino solicitado en el permiso de edificación. Por ello, sostuvo que los tiempos de entrega fueron normales, pues se firmó la escritura de compraventa y el demandante se fue a vivir a su propiedad con fecha 16 de octubre de 2015, después de haberse realizado las reparaciones que solicitó.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

EN CUANTO A LO INFRACCIONAL:

TERCERO: Que el querellante interpuso su acción por contravención a la ley N° 19.496, en contra de las inmobiliarias **GAMA-BETA S.A.** y **CONSTRUCTORA GALIZZO S.A.**, por incumplimientos ocurridos con ocasión de la compraventa y entrega de un inmueble tipo Duomo, de 183 metros cuadrados, ubicado en calle Susana Álvarez N° 2564, de la comuna de Cerrillos.

CUARTO: Que para efectos de resolver la cuestión controvertida debe, en primer término, establecerse si las materias a que se refiere la querrela son de competencia de los juzgados de policía local, pues tratándose de la compraventa de un inmueble junto a deficiencias relacionadas con las condiciones en que se habría entregado, se puede sostener que habría una colisión entre aquello que debe ser regulado por la ley N° 19.496, con aquello

que corresponde a otras normas, como la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y las propias cláusulas del contrato de compraventa.

QUINTO: Que el artículo 2º de la Ley N° 19.496 sobre Protección de los Derechos de los Consumidores dispone que "*Quedan sujetos a las disposiciones de esta ley: e) Los contratos de venta de viviendas realizadas por empresas constructoras, inmobiliarias y por los Servicios de Vivienda y Urbanización, en lo que no diga relación con las normas sobre calidad contenidas en la ley N° 19.472...*". Que esta última norma debe relacionarse con el artículo 2º bis del mismo cuerpo legal, donde el legislador dispone que ese texto normativo no se aplicará, entre otras actividades, a las de construcción reguladas por leyes especiales, salvo las excepciones que expresamente señala, agregando en su letra c) que el consumidor o usuario puede, no obstante, demandar indemnización de todo perjuicio originado en el incumplimiento de una obligación contraída por los proveedores, siempre que no existan procedimientos indemnizatorios en dichas leyes especiales.

SEXTO: Que justamente el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, dispone que "*El propietario primer vendedor de una construcción será responsable de todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada, sin perjuicio de su derecho a repetir en contra de quienes sean responsables de las fallas o defectos de construcción que hayan dado origen a los daños y perjuicios*". Por su parte el artículo 19, inciso 1º de dicho cuerpo normativo, establece que las causas a que dieran lugar las acciones a que se refiere el artículo anterior, se tramitarán conforme a las reglas del procedimiento sumario establecido en el Título XI del Libro III del Código de Procedimiento Civil, y, el inciso segundo agrega que "*Con todo, las partes podrán someter las controversias a la resolución de un árbitro de derecho que, en cuanto al procedimiento, tendrá las facultades de arbitrador a que se refiere el artículo 223 del Código Orgánico de Tribunales. El árbitro deberá ser designado por el juez letrado competente y tener, a lo menos, cinco años de ejercicio profesional*".

SÉPTIMO: Que de lo anterior fluye que la acción para demandar los daños derivados de la existencia de eventuales fallas o defectos en la calidad

de la construcción, no es de competencia de los juzgados de policía local, pues su conocimiento ha sido entregado a los tribunales civiles, debiendo tramitarse el procedimiento de acuerdo con las normas del juicio sumario.

OCTAVO: Que concordante con lo expuesto, este sentenciador no se referirá a los supuestos defectos de construcción con los que podría haber sido entregada la propiedad que adquirió el demandante, por lo que se declarará incompetente respecto de esta materia en particular.

NOVENO: Que sin perjuicio de ello, las otras dos peticiones del actor son de competencia de este Juzgado, a saber: a) la alegación referida al cobro excesivo de 25 unidades de fomento por concepto de gastos operacionales que le habría sido descontado por el Banco, pese a que él ya le había enterado a la inmobiliaria por ese concepto la cantidad de 15 unidades de fomento; b) la no entrega del inmueble en el tiempo y en la forma convenida.

DÉCIMO: Que por lo tanto, en virtud de lo expuesto en los considerandos 7 y 8, este tribunal sólo se pronunciará respecto de las supuestas infracciones a que se refieren las letras a) y b) del motivo noveno de este fallo, según se dirá a continuación.

En cuanto a la alegación referida al cobro de 25 UF por concepto de gastos operacionales, pese a que el querellante ya había pagado 15 UF por ese mismo concepto a la inmobiliaria, debe señalarse que no existe ninguna prueba en el proceso que permita acreditar una infracción al artículo 12° de la ley N° 19.496. Que en efecto, no hay controversia sobre el cobro de 15 UF por concepto de gastos operacionales, pues así lo han declarado las partes y se desprende de la oferta irrevocable de promesa de compraventa que rola a fojas 98. Sin embargo, no se logra determinar la existencia de un cobro de 25 UF por ese mismo concepto, pero ya no por la inmobiliaria, sino por la entidad bancaria que otorgó el crédito hipotecario. Que respecto de la entrega del inmueble en tiempo y forma convenida, tampoco el querellante acompañó medios de prueba destinados a acreditar una infracción a la norma antes aludida. Aún más, en este último caso, la cláusula vigésima de la escritura pública de compraventa de fecha 23 de julio de 2015 acompañada a fojas 70 y siguientes, señala que el querellante en estos autos "*declara recibir materialmente en este acto la propiedad comprada*", por lo que de haber

existido arreglos con posterioridad a esa fecha, no correspondería analizarlos desde la perspectiva de la ley N° 19.496, sino que bajo la hipótesis ya planteada en el considerando séptimo, esto es, los artículos 18° y 19° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

DÉCIMO PRIMERO: Que en cuanto a la prueba testimonial rendida por el actor en el comparendo, debe señalarse que a juicio de este sentenciador lo que declararon los testigos don Pedro Antonio Palma Espinoza, jefe de gestión de calidad, cédula nacional de identidad N° 12.490.473-0, domiciliado en calle Carmen N° 110, departamento 1101, comuna de Santiago, y don Ignacio Esteban Salas Bravo, estudiante, cédula nacional de identidad N° 16.741.360-9, domiciliado en pasaje Senecio N° 4532, comuna de Puente Alto, no es suficiente para dar por acreditada la existencia de un retraso en la entrega de la propiedad adquirida por el denunciante. En efecto, al ser contrastadas las declaraciones antes aludidas con otros medios de prueba existentes en el proceso, como por ejemplo, con la promesa de compraventa que rola a fojas 98 y la escritura pública de compraventa que rola a fojas 70 y siguientes, es posible evidenciar que lo percibido por los testigos no coincide con lo realmente acordado por las partes. En este sentido, la promesa antes aludida, la que fue celebrada el 4 de octubre de 2012, señala en su cláusula cuarta que *“la entrega material del inmueble referido se realizará al momento de otorgarse la escritura de compraventa y habiéndose provisionado la totalidad de los gastos operacionales...”*. Por su parte, la escritura de compraventa fue firmada el 23 de julio de 2015, aceptando el querellante la estipulación contenida en la cláusula vigésima, analizada en el considerando anterior, en la que se entiende que la propiedad se recibía por él en ese acto. Que la posterior existencia de observaciones por parte del querellante, que hubieren tenido que ser objeto de reparaciones, no modifica lo antes señalado en cuanto a que la entrega se había realizado de acuerdo con lo acordado en los documentos acompañados a estos autos por las partes.

DÉCIMO SEGUNDO: Que este sentenciador no se referirá al resto de los medios de prueba aportados por las partes, por estar referidos a la acreditación de los supuestos que harían procedente una indemnización de

perjuicios civil, lo que no corresponde que sea objeto de análisis en lo infraccional de este fallo.

DÉCIMO TERCERO: Que analizados los antecedentes en virtud de las normas de la sana crítica, y teniendo en consideración que el querellante no logró acreditar la existencia de una infracción a las disposiciones de la ley N° 19.496 sobre Protección de los Derechos de los Consumidores, procede que la querrela sea rechazada, como se dirá en lo resolutivo de esta sentencia.

EN CUANTO A LA DEMANDA CIVIL:

DÉCIMO CUARTO: Que en mérito de lo concluido en la parte infraccional, se procederá a rechazar la demanda civil del primer otrosí de fojas 34.

*Por estas consideraciones y teniendo presente además lo dispuesto en los artículos 8, 9, 12 y 14 de la ley N° 18.287; artículo 13 de la ley N° 15.231; 18 y 19 del D.F..L N° 458, de 1975, del MINVU, que aprobó la Ley General de Urbanismo y Construcciones; artículo 1.698 de Código Civil; y artículos 2 letra e), 2 bis, 50 A, 50 B, 50 C y 58 bis de la ley N° 19.496, se resuelve:*

*A) Que según se señaló en el considerando octavo, me declaro incompetente para conocer de los hechos referidos a defectos o fallas de construcción a que alude el artículo 18° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Ocúrrase ante quien corresponda.*

*B) Que se rechazan tanto la querrela infraccional como la demanda civil presentadas en lo principal y primer otrosí de fojas 19, respectivamente, según lo razonado en los considerandos noveno al décimo tercero de esta sentencia.*

*C) Que no se condena en costas al actor, por estimarse que ha tenido motivo plausible para litigar. Rol 54.793/AA*

**ANOTESE, DEJESE COPIA Y NOTIFIQUESE POR CARTA CERTIFICADA. UNA VEZ EJECUTORIADA ESTA SENTENCIA, REMÍTASE COPIA AUTORIZADA DE ESTA AL SERNAC, CONFORME LO ORDENA EL ART. 58 BIS DE LA LEY 19.496.**

**DECRETADA POR EL JUEZ TITULAR DON JUAN JOSÉ CORREA GONZALEZ; AUTORIZA LA SECRETARIA (S) DOÑA CAROLINA VALDEBENITO NEGRI.**



*Carolina Valdebenito Negri*