

JUZGADO DE POLICIA LOCAL
LA REINA

ROL N° 8162-2014

La Reina, a cinco de abril de dos mil diecisiete.

VISTOS:

El mérito de la denuncia infraccional y demanda civil de indemnización de perjuicios, de fs. 31 y siguientes deducidas por **Jorge Andrés Pérez Yáñez**, Ingeniero civil industrial, domiciliado en calle Valenzuela Puelma N° 10.221, Casa 18, Condominio Amapolas, Comuna de La Reina; declaración de fs. 45 prestada a través de escrito por **Enrique Mena Illanes**, abogado, con domicilio en calle San Sebastián 2807, oficina 513, Las Condes, en representación de **Inmobiliaria Antuco Limitada**, con domicilio en calle Fidel Otayza 1956, oficina 21, Providencia; comparendo de estilo de fs. 68; resolución de fs. 75; audiencia de continuación de comparendo de fs. 120; acta de audiencia de absolución de posiciones de fs. 128; oficio de fs. 136 de la DOM de La Reina; informe pericial acompañado a fs. 169; objeto informe pericial de fs. 171; medida para mejor resolver de fs. 176; oficio de fs. 180; resolución que dejó los autos para fallo de fs. 182 y demás antecedentes del proceso.

CONSIDERANDO:

1.- Que, a fs. 31 y siguientes **Jorge Andrés Pérez Yáñez** interpuso denuncia por infracción a lo dispuesto por los Arts. 3 letras b), d) y e), 12 y 23 de la Ley 19.496, en contra de **Inmobiliaria Antuco Limitada**, Rol Único Tributario N° 78.987.780-7, representada legalmente por **Raul Del Rio Alfaro**, Constructor Civil, ambos domiciliados en calle Fidel Otayza N° 1956, Oficina 21, Comuna de Providencia, en circunstancias que con fecha 30 de abril de 2014, a través de escritura de compraventa, inscrita a fojas 48794, N° 73680, del Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, adquirió de Inmobiliaria Antuco Limitada, el inmueble ubicado en Av. Valenzuela Puelma 10.221, casa 18 Condominio Amapolas de La Reina, pagando la suma de 10.660 UF. Con fecha 16 de mayo de 2014, recibieron el inmueble conjuntamente con otros documentos tales como planos de calefacción central e instructivo para su adecuado uso y funcionamiento que en el N° 5 hace mención de secadores de toallas en los 4 baños de la casa. Luego de haber recibido materialmente la vivienda se percató que 3 baños no tenían sistema de calefacción central (sólo el baño de servicio tiene calefacción y seca toallas), ya que no estaba instalada la tubería por la cual circula el agua caliente en la loza (Sistema de calefacción por loza radiante), como tampoco los seca toallas, elemento que para la adquisición de la vivienda fue gravitante, toda vez que se encuentra ubicada en la pre cordillera de la zona central de nuestro País, todo lo anterior fue prometido y publicitado por la proveedora a través del sitio web www.portalinmobiliario.cl y que consta en los planos respectivos archivados en la Dirección de Obras Municipales. Todo lo anterior fue puesto en conocimiento de la proveedora vía telefónica,



recibiendo una respuesta negativa por parte de ella. Hace presente que el vecino y propietario Francisco Alvarez, vía correo electrónico hizo saber de las mismas deficiencias a Ignacio Silva Stell, Gerente de Constructora Raul del Río Limitada quien en respuesta enviada con fecha 19 de junio de 2015, señaló que efectivamente en las propiedades del condominio no se instalaron los seca toallas por una razón de tipo comercial ya que en el mercado no existían de un tamaño adecuado (por esta razón no se incluyeron en los baños de la casa piloto).

Lo ofertado fue un sistema de calefacción central a través de loza radiante, para toda la casa, incluyendo sus baños, no siendo cumplido por la inmobiliaria, constituyendo publicidad engañosa, lo cual denota una falta en el deber de profesionalismo por parte de la proveedora, afectando sus derechos como consumidor.

Debido a la negativa, con fecha 25 de septiembre de 2014 presentaron una denuncia en contra de la Inmobiliaria ante el SERNAC, institución que con fecha 13 de octubre de 2014, informó que no había rendido frutos.

Por otra parte y en el carácter en que comparece, **Jorge Andrés Pérez Yáñez** interpuso demanda civil de indemnización de perjuicios en contra de, **Inmobiliaria Antuco Limitada**, representada legalmente por **Raul Del Rio Alfaro**, toda vez que a consecuencia de la infracción denunciada, el actor sufrió daños, solicitando que se condene a la proveedora a pagar la suma de \$ 10.000.000 por concepto de daño directo, equivalente al dinero que deberán pagar por la instalación del sistema de calefacción central en los baños. \$ 7.000.000 por concepto de daño moral, debido a los inconvenientes y enfermedades sufridas a raíz de no contar con un sistema de calefacción adecuado, en este invierno, pasando de un ambiente temperado a otro frío en los baños, sobre todo en las mañanas, o la suma que el Tribunal estime conforme al mérito del proceso, mas reajuste, intereses y costas.

2.- Que, a fs. 45 rola declaración indagatoria prestada por **Enrique Mena Illanes**, abogado, en representación de **Inmobiliaria Antuco Limitada**, señalando que no es efectivo que exista un riesgo para el comprador y familia, de la casa 18 del Condominio Amapolas, relativo a su uso y goce; Inmobiliaria Antuco Limitada, nunca publicó como elemento integrante del mobiliario de los 4 baños de las casas del Condominio Amapolas, el seca toallas, dicho artefacto no formó parte del proyecto de las casas en general ni en particular de la casa 18. El baño de servicio tiene un radiador como elemento de la calefacción central de la casa, no es un seca toallas y por otro lado, no forman parte de los derechos adquiridos a partir de la promesa de compraventa ni de la compraventa. Es ajeno a la realidad sostener que el inmueble vendido haya presentado fallas o defectos de calidad, lo cual por otra parte es regulado por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, siendo competente el Juzgado de Letras en lo Civil y no el Juzgado de Policía Local de La Reina. La eventual falta del seca toallas no hace de calidad deficiente o insegura la casa vendida.



3.- Que, a fs. 68 rola acta de comparendo de estilo celebrado con asistencia de Héctor Paredes Viancos, abogado en representación de Jorge Andrés Pérez Yáñez (según rectificación de comparecencia de fs. 69); Enrique José Mena Illanes Abogado en representación de Inmobiliaria Antuco Ltda.

Llamadas a las partes a conciliación esta no se produce.

Los actores ratificaron sus acciones deducidas en autos en todas sus partes.

La defensa a través de escrito que rola a fs. 51 que se tuvo como parte integrante del acta de comparendo, opuso excepción de incompetencia, suspendiéndose la audiencia a fin de evacuarse el traslado conferido.

4.- Que, a fs. 75 rola resolución que negó lugar a las excepciones opuestas por la defensa.

5.- Que, a fs. 120 rola acta de continuación de comparendo de estilo, celebrado con asistencia de Héctor Paredes Viancos abogado en representación de Jorge Pérez Yáñez; Enrique José Mena Illanes abogado en representación de Inmobiliaria Antuco Ltda.

La defensa contestó la denuncia infraccional a través de escrito que rola a fs. 51, señalando que Inmobiliaria Antuco Limitada no ha incumplido la ley 19.496 ni las normas sobre calidad de la construcción, establecidas en la Ley y Ordenanza respectivas. La vivienda adquirida por el denunciante cuenta con un sistema de calefacción por piso radiante, al igual que el resto de las 26 casas que conforman el Condominio Amapolas, siendo esto lo publicitado. Las exigencias de acondicionamiento térmico establecidas por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en el Art. 4.1.10, son plenamente cumplidas por Inmobiliaria Antuco Ltda., respecto de las viviendas del condominio, lo cual se ve reflejado tanto por los materiales utilizados, por la ejecución de la construcción y por el sistema de calefacción por piso radiante que dota a la vivienda, *"Si bien Inmobiliaria Antuco pudo haber limitado el sistema de calefacción a los "locales habitables" de la vivienda, esto es a los dormitorios, comedor, salas, el hecho es que se extiende también a "locales no habitables" de la casa, como baños y cocina", "Es falso por consiguiente lo aseverado en la denuncia en el sentido que sólo el baño de servicio de la vivienda cuenta con calefacción"*. El sistema de calefacción instalado en la casa cuenta con una serie de elementos que se indican en el escrito de contestación a la denuncia, por lo cual los baños si cuentan con calefacción. No estaban obligados a instalar el seca toallas ya que no es necesario ni indispensable para el sistema de calefacción de la vivienda y por otra parte, no fue ofrecido al adquirente de la vivienda, mediante publicidad o cualquiera otra



forma. La empresa Kaltemp, que instaló el sistema de calefacción en las casas del condominio, señala: "Lo habitual en un sistema de piso radiante es mantener en los recintos una diferencia de temperatura con el exterior, siendo esta de 20° C cuando en el exterior hay 0°, generalmente los baños se diseñan para una menor diferencia de temperatura con el exterior siendo esta de 16° C cuando hay 0° C en el exterior. Esto es principalmente para evitar que la humedad ingrese a otros sectores de la casa y también porque son lugares que requieren mayor ventilación.", así funciona el sistema de calefacción en la vivienda en cuestión. Es falso que Inmobiliaria Antuco haya incurrido en infracción a lo dispuesto por los Arts. letras b), d) y e), 12 y 23 de la Ley sobre protección a los derechos de los consumidores, porque no es efectivo que los baños de la casa no cuenten con calefacción, por otro lado, en el caso que no tuvieran calefacción tampoco constituiría infracción a la Ley 19.496, debido a que el sistema de calefacción no es un elemento obligatorio para que se de cumplimiento al acondicionamiento térmico que exige el Art. 4.1.10 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en este orden de ideas, para que el sistema de calefacción ponga en peligro la seguridad del actor, su salud o el medio ambiente debe presentar un funcionamiento peligroso letra d) del Art. 3 Ley 19.496), que es distinto a lo que alega el actor, esto es que el sistema de calefacción sería incompleto. En relación a la infracción a lo dispuesto por el Art. 23 del cuerpo legal en cuestión, dice relación con la calidad de la construcción, lo cual no es de competencia de Juzgado de Policía Local, sin perjuicio de esto, señala que la imputación es falsa ya que el sistema de calefacción está completo y funciona adecuadamente, *"si US. diese lugar a la denuncia y a la demanda bajo el pretexto de que el sistema de calefacción está incompleto o no cumple su función, y partiendo del hecho de que lo instalado es lo que se ofreció, estaría creando una supuesta obligación para el propietario primer vendedor que no es ni contractual ni legal, y por tanto el fallo adolecería de ilicitud"*. El sistema de calefacción es lo que se ofreció, en este sentido en el sitio web www.portalinmobiliario.com, ofrece casas en el condominio objeto del presente juicio, dando características de la casa indicando "Calefacción por Piso Radiante", es un (pantallazo de este sitio web, insertado en el escrito, copyright 1999-2014), siendo falso que el sistema de calefacción ofrecido fuese en todos los dormitorios y dependencias de la propiedad. El Instructivo para uso de la calefacción que proporcionó la empresa instaladora Kaltemp, entregado junto con la casa no permite dar por establecida la existencia de la oferta en los términos señalados por la actora, ya que no se trata de un elemento de publicidad, no ha sido emitida por Inmobiliaria Antuco, fue entregado junto con la casa por lo cual la existencia de calefacción y seca toallas en los baños de la casa, no pudo influir en la decisión de compra; dicho instructivo contiene formas de uso de los seca toallas, lo cual no aplica al condominio ya que no fueron instalados, lo mismo ocurre en los manuales de los vehículos que contienen diferentes versiones, correspondiendo los accesorios que corresponden para el modelo puntual. *"La casa piloto tenía seca toallas solamente en el baño de servicio y carecía de ellos en los demás baños. Esa casa piloto equivale a la vitrina en un proyecto inmobiliario y en las casas del condominio se replicó lo que había en la señalada casa piloto"*. Por último la defensa atendido a los fundamentos expuestos, señala que la denuncia tiene el carácter de temeraria, por lo que a la luz de lo dispuesto en el Art. 50 E de la Ley N° 19.496, solicita que se declare temeraria y aplique el máximo de las sanciones que la Ley establece.



107

En un otrosí de dicha presentación contestó la demanda, solicitando que sea rechazada toda vez que:

.- La demanda ha caducado y se la debe tener por no presentada, lo anterior atendido a lo dispuesto por el Inc. 4° del Art. 9 de la Ley N° 18.287 "Si deducida la demanda, no se hubiere notificado dentro del plazo de cuatro meses desde su ingreso, se tendrá por no presentada", lo cual es aplicable a toda clase de demandas, no sólo a las correspondientes por daños en choque. En autos la demanda fue ingresada el 20 de noviembre de 2014 venciendo los 4 meses el 19 de marzo de 2015, siendo notificada el 25 de abril de 2015, habiendo transcurrido mas de 5 meses desde su ingreso.

Contesta el fondo de la demanda civil de indemnización de perjuicios, solicitando que sea rechazada argumentando:

.- Al no haber ilícito, no existe la obligación de indemnizar, inmobiliaria Antuco ha cumplido las obligaciones emanadas del contrato de promesa y de compraventa, en consecuencia al no existir ilícito no hay obligación que indemnizar. No se han infringido normas de la Ley sobre protección a los derechos del consumidor.

.- El daño emergente demandado es irreal, en subsidio de lo previamente expuesto, señala que los \$ 10.000.000 demandados que serían para la instalación del sistema de calefacción en los baños, no se ajusta a la realidad y en este sentido señala que el costo de la instalación del sistema de calefacción para las 26 casas del Condominio Amapolas, tuvo un valor de \$ de \$ 80.603.182. lo cual incluye las calderas.

.- No existe daño moral, el actor señala "asumir el costo de la instalación..."; es decir, se trata de un sufrimiento psíquico basado en que deberá gastar dinero y no en una enfermedad o una lesión, ni siquiera de una perturbación realmente psíquica. El sólo hecho de tener que gastar dinero no da lugar a daño moral, ya que ese perjuicio se rezarse mediante la indemnización del daño directo, con reajustes e intereses de corresponder. Sería un daño moral futuro el que no existe. Los \$ 7.000.000 demandados por este concepto excede el monto que la jurisprudencia otorga incluso para los casos de lesiones.

.- La demanda es temeraria, la demanda carece de fundamento plausible, por lo que solicita que según lo dispuesto por el Art. 50 V, se declare la demanda como temeraria, con costas.

PRUEBA DOCUMENTAL:

La actora acompañó con citación, los siguientes documentos:

- a) Copia de escritura pública de compraventa de fecha 30 de mayo de 2014.
- b) Copia de certificado de dominio vigente
- c) Impresión de página web www.portalinmobiliadro.cl
- d) Impresión de correos electrónicos.
- e) Instructivo para uso de sistema de calefacción central



- 188
- f) Copia de carta de fecha 25 de septiembre de 2014, enviada a SERNAC.
 - g) Copia de informe de cierre de caso, enviado por SERNAC al actor.
 - h) Plano de sistema de calefacción central, recibido al momento de la entrega de la casa.
 - i) Acta de recepción y entrega material del inmueble de fecha 16 de mayo de 2014.

La defensa acompañó los siguientes documentos con citación:

- a) Publicación efectuada en página web www.portalinmobiliariodoc.
- b) Juego de 4 tipos de volantes publicitarios
- c) Copia de aviso carretero
- d) Set de 3 copias de publicaciones de publicidad en la revista Vivienda y decoración de El Mercurio.
- e) Informe de instalación de la empresa Kaltemp
- f) Copia de certificado de recepción de obras.
- g) Certificado de copropiedad inmobiliaria
- h) Set de 14 facturas emitidas por la empresa Kaltemp.

6.- Que, a fs. 128 rola acta de audiencia de absolución de posiciones de don Jorge Pérez Yáñez, la cual se lleva a cabo e primera citación con la asistencia del absolvente; del Abogado Héctor Paredes Viancos y del abogado Enrique Mena Illanes.

7.- Que, a fs. 136 rola oficio N° 559/2015, de la Dirección de Obras Municipales, remitiéndose copia de los planos del sistema de calefacción central por piso radiante del Condominio Amapolas ubicado en Valenzuela Puelma N° 10.221 de La Reina, los cuales dan cuenta que el sistema de calefacción incluye los 4 baños de la vivienda.

8.- Que, a fs. 169 rola presentación de **Sergio Bascuñán Acevedo**, constructor civil, perito judicial, quien acompañó informe pericial solicitado en autos, señalando que el objeto del peritaje decretado en autos, fue informar a S.S. "acerca de las condiciones relativas a la calefacción central en los baños del inmueble y los costos de su instalación en aquellos baños faltantes", en la casa N° 18 del Condominio Amapolas, ubicado en calle Valenzuela Puelma N° 10221, Comuna de la Reina, para lo cual se analizó la normativa contenida en la Ordenanza General de Construcciones; visitas al inmueble en cuestión; se concurrió a la Dirección de Obras de La Reina durante junio y agosto de 2016, teniéndose a la vista el expediente municipal, obteniéndose copia de:

• Planos de arquitectura casa A "Provenzal", timbrado por DOM La Reina, con fecha 27 de diciembre de 2013.



- Planos de arquitectura casa B "Mediterránea", timbrado por DOM La Reina, con fecha 27 de diciembre de 2013.
- Especificaciones técnicas de Arquitectura, de fecha julio de 2013 (con timbre DOM La Reina)
- Permisos de edificación
- Proyecto de calefacción Versión 0, con timbre y firma de empresa KALTEMP y de Verónica Amaral, arquitecto revisor.

Respecto de la planimetría, se considera para el análisis el plano de calefacción disponible en carpeta de modificación de obra del archivo técnico DOM, el cual se encuentra con visto bueno del revisor independiente con fecha Febrero de 2014, por lo cual es el plano asociado al legajo municipal, al permiso de edificación y respectiva recepción de obra.

En resumen, a continuación se aprecia lo que incluye el proyecto y lo que existe en la casa 22:

Baño 1: contempla piso radiante. Si tiene instalado piso radiante. Contempla tubería para seca toalla. No tiene tubería. Contempla seca toalla. No tiene seca toalla.

Baño 2: contempla piso radiante. No tiene instalado piso radiante. Contempla tubería para seca toalla. No tiene tubería. Contempla seca toalla. No tiene seca toalla.

Baño 3: contempla piso radiante. No tiene instalado piso radiante. Contempla tubería para seca toalla. No tiene tubería. Contempla seca toalla. No tiene seca toalla.

Baño de servicio: contempla piso radiante. Si tiene instalado piso radiante. Contempla tubería para seca toalla. Si tiene tubería. Contempla seca toalla. Si tiene seca toalla.

Por último, los trabajos a realizar para la instalación de los elementos de calefacción faltantes en la vivienda, ascienden a un total de \$ 6.439.365 IVA incluido.

9.- Que, a fs. 171 rola presentación en que **Enrique Mena Illanes**, abogado, en representación de **Inmobiliaria Antuco Limitada**, objetó el informe pericial de autos efectuado por Sergio Bascuñán Acevedo, señalando que basó su informe a partir del análisis del documento "Proyecto de calefacción Revisión O (sic), con timbre y firma de empresa KALTEMP y de Verónica Amaral, arquitecto revisor", sin embargo dicho plano no fue el definitivo, este es el que la DOM de la Reina acompañó en autos y que rola a fs. 136, existiendo diferencias sustanciales con el tenido a la vista por el perito. El plano de fs. 135, consta que se eliminaron los seca toallas del sistema de calefacción lo cual es anterior a que la vivienda fuera ofertada a la venta, lo cual puede comprobarse a partir de la fecha del plano. En consecuencia el análisis efectuado por el perito no fue realizado por el plano autorizado por la DOM, siendo sus conclusiones erradas, careciendo de todo valor probatorio.



190

10.- Que, a fs. 176 el Tribunal como medida para mejor resolver decretó oficiar a la Dirección de Obras Municipales de La Reina, a fin de que dicha repartición informe si el plano de calefacción central enviado por ellos a través de Ord N° 559 de fecha 8 de septiembre de 2015, corresponde al que se tuvo en consideración para otorgar la recepción final de obras, respondiendo a través de oficio de la Dirección de Obras Municipales de La Reina que rola a fs. 180, que el plano enviado al Tribunal fue solicitado a la empresa constructora, debido a que se había extraviado la carpeta de recepción final relativa al conjunto. Revisado mas carpetas encontraron Plano original y timbrado por revisor independiente correspondiente a la calefacción central por piso radiante de fecha 21 de febrero de 2014, que se acompañó a este oficio de respuesta.

11.- Que, a fs. 182, sin que existieran diligencias pendientes, se decretó autos para fallo.

12.- Que, atendido el mérito de la denuncia infraccional de fs. 31; declaración de fs. 45; prueba rendida y demás antecedentes del proceso, apreciados en su conjunto conforme a las reglas de la sana crítica, resulta posible para este Tribunal determinar:

Que, con fecha 30 de abril de 2014, las partes suscribieron un contrato de compraventa relativo a la casa 18 del Condominio Amapolas, ubicado en Valenzuela Puelma N° 10.221 de La Reina, quedando inscrito a fs. 48794, N° 73680 del Registro de Propiedad del año 2014 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

El proyecto inmobiliario ofertado y publicitado en el sitio web www.portalinmobiliario.cl, consistía en *"viviendas tipo provenzal de 3 dormitorios (mas estar, oficina o cuarto dormitorio), 3 baños mas dependencias de servicio y sala de estar. Superficie construida de 139 metros cuadrados. En un acápite distinto denominado "Aspectos Destacables", señala características y terminaciones: casas DFL2 aisladas; terreno desde 340 metros cuadrados hasta 540 metros cuadrados; altura piso a cielo de 255 cm. En primer piso; cubierta de teja de arcilla artesanales de linares; ventana de PVC Veka Termo panel; baño principal con WC suspendido con estanque duplo 3/6 empotrado al muro, modelo Meridian de Roca, lavabo de sobre mueble, modelo N-Knut y mueble modelo Svenska con espejo biselado, modelo Falke, shower door en mampara de cristal, modelo Anne, accesorios de baño modelo Ebers, todos de Wasser, porcelanatos en pisos de baños y cocina; calefacción por piso radiante. Excepcional diseño y detalles del famoso decorador Javier Pinochet."*

Según la información publicitada y transcrita, , se desprende con claridad una descripción minuciosa del mobiliario y artefactos que forma parte de los baños del inmueble,



indicando por otra parte la frase "Calefacción por piso radiante", sin señalar que no abarque la totalidad de la casa, lo cual es aclarado en el informe pericial de fs. 169, que indica que todos los baños contemplan calefacción por piso radiante lo cual no es así, (sólo el baño N° 1 y el de la habitación de servicio tienen).

Los planos de sistema de calefacción que sirvieron para el peritaje solicitados en la DOM de La Reina, corresponden a Plano original y timbrado por revisor independiente que dicha repartición a través de oficio que rola fs. 180, acompañó en estos antecedentes, en los cuales se contempla un sistema de calefacción por piso radiante para los 4 baños del inmueble.

El Art. 28 en sus letras a), b) y c) establece:

Artículo 28.- Comete infracción a las disposiciones de esta ley el que, a sabiendas o debiendo saberlo y a través de cualquier tipo de mensaje publicitario induce a error o engaño respecto de:

- a) Los componentes del producto y el porcentaje en que concurren;
- b) la idoneidad del bien o servicio para los fines que se pretende satisfacer y que haya sido atribuida en forma explícita por el anunciante;
- c) las características relevantes del bien o servicio destacadas por el anunciante o que deban ser proporcionadas de acuerdo a las normas de información comercial;

Analizando la norma transcrita y relacionándola con los hechos denunciados, a juicio de este Sentenciador el proveedor Inmobiliaria Antuco a través de la publicidad difundida respecto a las viviendas en cuestión ha inducido a error al actor, toda vez que uno de los componentes de las viviendas es la calefacción por piso radiante elemento publicitado como característica relevante, respecto del cual no se informó los lugares que abarcaba, entendiendo que cubría la totalidad del inmueble.

Los arts. 12 y 33 de la Ley N° 19.496 disponen:

Art. 12, *"Todo proveedor de bienes o servicios estará obligado a respetar los términos, condiciones y modalidades conforme a las cuales se hubiere ofrecido o convenido con el consumidor la entrega del bien o la prestación del servicio."*

Art. 33, *"La información que se consigne en los productos, etiquetas, envases, empaques o en la publicidad y difusión de los bienes y servicios deberá ser susceptible de comprobación y no contendrá expresiones que induzcan a error o engaño al consumidor"*.

Analizado los antecedentes allegados al proceso y la argumentación dada por la defensa, puede apreciarse que en el caso de marras hubo un afán de engaño respecto del actor, toda vez que la vivienda ofertada y vendida contemplaba un sistema de calefacción por piso radiante para la totalidad del inmueble, sin embargo el producto entregado fue uno distinto al no tener dicho elemento en la totalidad de los baños, lo cual a su vez constituye incumplimiento a los términos en que se ofreció y vendió.



El proveedor no dio cumplimiento a la oferta publicitada, lo cual es de vital importancia toda vez que los consumidores para tomar sus decisiones en la adquisición de productos o servicios, deben contar con una información veraz y oportuna que les permitirá optar por el que satisfaga de mejor manera sus necesidades; el proveedor expuso al actor y su núcleo familiar al riesgo de adquirir enfermedades que puedan originarse a consecuencia de estar expuestos a cambios de temperatura desde lugares calefaccionados a baños que no cuenten con esto, sobre todo en los meses de invierno y teniendo en consideración que la vivienda se encuentra ubicada en la zona precordillerana de la Comuna de La Reina; el proveedor fue negligente al no instalar el sistema de calefacción por piso radiante en los baños indicados, insistiendo al momento de plantear su defensa que ello era básicamente porque no había sido ofertado, demostrando un total desinterés en relación al consumidor y en cumplir diligentemente la obligación adquirida a partir de la oferta y de la compraventa.

Resulta de toda lógica que la vivienda según los términos de la oferta dada por el proveedor, debido a su ubicación geográfica, conste con un sistema de calefacción para la totalidad del inmueble, sobre todo en sus baños, lugar en donde las personas se bañan, estando expuestas a mayores cambios de temperatura, lo cual se aminora calefaccionándolos. No resultando plausible sostener que dichas dependencias no contaban con calefacción justificándolo en que no era parte de la oferta.

En consecuencia, la conducta denunciada constituyó infracción al deber de información, publicidad engañosa y no respetar los términos y condiciones en que fue ofrecido y pactada la venta del inmueble, tipificadas en la Ley N° 19.496 en los Arts. 3 letras b) y d), 12, 23, 28 letras a), b) y c) y art. 33, razón por la cual la denuncia de autos será acogida.

13.- Que, con el mérito de lo resuelto precedentemente, y encontrándose debidamente acreditada la existencia de una relación causal entre la infracción cometida y los daños reclamados por el actor, el Tribunal **dará lugar** a la demanda civil de indemnización de perjuicios interpuesta a fs. 31.

Este Tribunal estima que las expectativas que tuvo el actor al momento de adquirir la propiedad, las que consistían en que una vez que la época del año lo ameritara y el frío del invierno llegara, iba a ser en cierta medida paliado con una vivienda calefaccionada, sin embargo al llegar el invierno, estas se vieron frustradas, toda vez que la casa no podía ser temperada en su totalidad, y aún más, la negativa por parte del proveedor de solucionar la situación, toda vez que formaba parte del producto ofertado y vendido, todo lo cual constituye sin lugar a dudas, a juicio de este Tribunal, daño moral.

Avaluando los daños sufridos por el actor y teniendo presente la totalidad de la prueba rendida. El juez que suscribe tasa prudencialmente en \$ 6.439.365, el daño emergente y en \$ 400.000 el daño moral, que el demandado deberá pagar al actor debidamente reajustados entre



el día 30 de abril de 2014 y el mes anterior al pago efectivo, **mas las costas que el proceso haya irrogado al actor.**

14.- En relación a la alegación consistente en que se declare que la acción deducida en autos se encuentra caducada, planteada por la defensa, este Tribunal no dará lugar a ella toda vez que la disposición contenida en el Art 9 Inc. 4 de la Ley N° 18.287, es aplicable únicamente a las demandas por indemnización de perjuicios, planteadas en caso de infracción a la Ley N° 18.290, no a las causas por infracción a la Ley N° 19.496, en las cuales no existe un plazo perentorio dentro del cual deba ser notificada la demanda.

15.- Que, atendido el mérito de lo expuesto, considerado y resuelto en los considerandos décimo segundo y décimo tercero, unido a la circunstancia que el actor tuvo motivo plausible para litigar, este Tribunal no dará lugar a la alegación planteada por la defensa en el sentido de declarar que la acción planteada en autos fue temeraria, y

TENIENDO PRESENTE

Lo dispuesto por los Arts. 13 de la ley 15.231, Art. 14, de la ley 18.287; Arts. 3, 12, 23, 24, y demás disposiciones pertinentes de la Ley 19.496

RESUELVO

1.- Que, ha lugar a la denuncia infraccional de fs. 31 y siguientes, en cuanto se condena a **Inmobiliaria Antuco Limitada.**, representada legalmente por **Raul Del Rio Alfaro**, al pago de una multa de **30 UTM**, dentro de quinto día, como responsable de infringir las normas legales citadas precedentemente.

2.- Que, **ha lugar** a la demanda civil de indemnización de perjuicios interpuesta a fs. 31, en cuanto se condena a **Inmobiliaria Antuco Limitada.**, representada legalmente por **Raul Del Rio Alfaro**, a pagar al actor **Jorge Andrés Pérez Yáñez**, la suma de **\$ \$ 6.839.365**, reajustados en la forma indicada en el considerando décimo tercero de este fallo, **mas las costas que el proceso haya irrogado a la actor.**

3.- Que, **no ha lugar** a la declaración de caducidad de la demanda planteada por la defensa a fs. 120, por las razones dadas en el considerando décimo cuarto de este fallo.

4.- Que, **no ha lugar** a la declaración de demanda temeraria, planteada por la defensa a fs. 120, por las razones dadas en el considerando décimo quinto de este fallo.



194

Notifíquese legalmente esta resolución y una vez ejecutoriada, regístrese y en su oportunidad, archívese.

ROL N° 8162-2014

PRONUNCIADA POR JOSE MIGUEL NALDA MUJICA.

JUEZ (S).

AUTORIZA JOSE MANUEL FLORES BURGOS.

SECRETARIO (S).

