

*Patricio Zaldívar Mackenna 223*

Rol 17.047-7

Santiago, a diez de agosto de dos mil dieciséis.

Querrela de lo principal de fs. 31, interpuesta por doña CARLA ISABEL VIDAL PÉREZ, abogado, y don MIGUEL ALEJANDRO ESPINOSA VILLAR, empresario, ambos domiciliados en Paso El Roble N° 269, departamento 105 A, comuna de La Florida, contra la SOCIEDAD INMOBILIARIA MONTE ACONCAGUA S.A., rol único tributario N° 96.584230-6, representado por PABLO RODRIGO CASTRO UBAL, ingeniero comercial, y doña HANNA WADY HODALI SEDAN, ingeniero comercial, ambos domiciliados en Avenida Presidente Riesco N° 5.335, piso 11, Las Condes, fundados en suma, en que el 30 de diciembre de 2014, ante el notario público de la décima octava notaria de Santiago, don Patricio Zaldívar Mackenna, se firmó contrato de compraventa entre los querellantes y la querellada respecto de propiedad emplazada en el Condominio Edificio Nexus ubicado en calle Gerona N° 3.402, comuna de Ñuñoa; el precio de la venta fue de 6.124,0100 unidades de fomento, equivalentes a ciento cincuenta millones cuatrocientos dieciséis mil novecientos cincuenta y cuatro peso, los cuales son percibidos por el vendedor de la siguiente forma: 5.724,01 UF corresponde al valor del departamento, 350 UF corresponden al valor del estacionamiento y 50 UF corresponde al valor de la bodega, los valores desglosados no son consecuentes con los precios que les informaron, primero en la carta oferta N° 212440894 del 27/02/2014 y luego en el contrato de promesa de compraventa del 13/03/2014, cuyos valores corresponden a 5.524 UF al departamento, 600 UF al estacionamiento y 0,01 UF a la bodega y cuyo precio final asciende a 6.124,0100 UF. Agrega que el proveedor además establece en el contrato de compraventa en su número vigésimo octavo numerales, dos, tres y cuatro, imposiciones unilaterales características de un contrato de adhesión, las que fueron objetadas por abusivos mediante correos electrónicos enviados a los responsables de la compraventa sin tener respuesta suficiente, al efecto cita los numerales dos, tres y cuatro del contrato de promesa; afirman los querellantes que el contrato celebrado con el querellado es de adhesión, conforme a la definición del art. 1° N° 6 de la Ley N° 19.496, y que se les ha privado de una información veraz y oportuna, específicamente del precio del bien adquirido, al imponer un precio superior al informado, gravando el departamento en desmedro del estacionamiento, el cual presenta graves problemas de calidad que se discutirán en la sede respectiva y cuya disminución de valor va en desmedro de la acciones futuras que se pretende entablar en contra del proveedor; asimismo señala que además las cláusulas del contrato que fueron objetadas, revisten las características de abusivas y requieren del análisis del tribunal a efectos de declarar la abusividad y consecuentemente su nulidad o lo que en derecho estime pertinente, observando la características y espíritu de la Ley N° 19.496, que establece normas de carácter protector de la parte contratante más débil; afirman los querellantes que a consecuencia de la falta de información, cambio unilateral en las condiciones contratadas y la ejecución de dichas cláusulas, el proveedor ha causado un menoscabo y perjuicio el cual señala ha detallado.

En cuanto al Derecho lo actores afirman que las asimetrías en la relación de consumo, motivan que el legislador disponga de normas de orden público económico, con el objeto de restablecer el equilibrio entre las partes; el artículo 4 de la ley 19.496 establece que los derechos de los consumidores son irrenunciables, la obligación de los proveedores de informar veraz y oportunamente las condiciones y precio de un producto o servicio, cumplir con lo ofrecidos, no hacer cobros improprios, ofrecer y mantener contratos de adhesión sin cláusulas abusivas, e indemnizar daños adecuada y oportunamente, cita al efecto jurisprudencia de la Excelentísima Corte Suprema y del Tribunal Constitucional; luego cita la letra e) del art. 2° de la Ley N° 19.496, conforme a la cual el contrato que los vincula con la querellada queda sujeto a dicha Ley; concluye la querrela solicitando condena a la

COPIA FIEL DE SU ORIGINAL

Stgo, ..... 15 JUN 2016 .....

SECRETARIA

Cuarto Juzgado Policía Local Stgo.

*Subscritos reintegrados 224*

querrellada al máximo de multas señaladas en el art. 24 de la Ley N° 19.496, con costas.

Demanda del primer otrosí del libelo señalado, deducida por doña CARLA ISABEL VIDAL PÉREZ, abogado, y don MIGUEL ALEJANDRO ESPINOSA VILLAR, empresario, ambos domiciliados en Paso El Roble N° 269, departamento 105 A, comuna de La Florida, contra la SOCIEDAD INMOBILIARIA MONTE ACONCAGUA S.A., rol único tributario N° 96.584230-6, representado por PABLO RODRIGO CASTRO UBAL, ingeniero comercial, y doña HANNA WADY HODALI SEDAN, ingeniero comercial, ambos domiciliados en Avenida Presidente Riesco N° 5.335, piso 11, de la comuna de Las Condes, fundándose, en suma, en cuanto a los hechos, a los expuestos en lo principal, los cuales dan por reproducidos por economía procesal; demandan 1000 unidades de fomento por daño emergente y 1000 UF por daño moral; en cuanto al Derecho invocan el art. 3° letra e) de la Ley N° 19.496, concluyen solicitando se acoja la demanda y se condene a la demandada al pago de 2000 UF, o la suma que el tribunal estime conforme a derecho, más reajustes e intereses, con costas.

Libelo de fs. 87 en que la apoderada de los demandantes rectifica demanda en cuanto señala que demandan la suma de \$ 25.174.000.- por daño emergente, correspondiente a la equivalencia del menor precio con el cual fue gravado el estacionamiento, más todos los gastos en que han incurrido por no poder habitar el departamento, por pagos conjuntos de dividendo y arriendo; demanda igual suma por daño moral, que obedece a la reparación de los anhelos, confianza y esperanzas depositados al elegir el proyecto Condominio Edificio Nexus como su primera vivienda, sin que haya habido de la demandada una respuesta a los problemas planteados a la altura de las circunstancias. Concluye solicitando se acoja la demanda por la suma de \$ 50.348.000.-, o la que el tribunal estime conforme a Derecho, más reajustes, intereses y costas.

Libelo de fs. 152 y siguientes, en lo principal del cual doña Alejandra Ossandon Llompert, abogado, en representación de Inmobiliaria Monte Aconcagua S.A., sociedad del giro de su denominación, domiciliada en Cerro El Plomo N° 5420, Las Condes, contesta la querella infraccional solicitando su completo rechazo, con costas, o, en subsidio, que se condene a su parte a mínimo de la multa, fundado en suma, en cuanto a los hechos, que Inmobiliaria Monte Aconcagua S.A. desarrolló el "Condominio Edificio Nexus" en el que fueron considerados todos y cada uno de los requisitos y permisos establecidos por la ley; el permiso de edificación respectivo fue otorgado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Ñuñoa con fecha 14 de marzo del año 2013, mediante el certificado N° 41 del año 2013, modificado mediante resoluciones N° 258 y 153 ambas del 2014; la recepción final consta de certificado N° 155 de 2014 de dicha Dirección de Obras; su representada suscribió promesa de compraventa el 13 de marzo de 2014 con Miguel Alejandro Espinoza Villar, por el que aquélla se obligaba a vender el departamento 212, la bodega 37 y el estacionamiento E-36, la entrega de la vivienda se haría 30 días después de la inscripción de propiedad en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, y el 30 de diciembre de 2014 se firmó escritura de compraventa, mutuo e hipoteca entre los querellantes, la querellada y el Banco de Crédito e Inversiones por el monto total de 6.124.- UF, precisa que, como dijo la demandante, se efectuó un cambio en el valor de los ítems, aumentándose el valor de bodega y del departamento y, como contrapartida, rebajando el del estacionamiento, manteniendo valor final de 6.124 UF, ello por error de digitación del sistema en el ingreso del valor de la bodega en la oferta y la promesa, sin embargo ese cambio o ha causado perjuicio a los querellantes; agrega que los querellantes no quisieron recibir el departamento el 27 de febrero haciendo observaciones a las terminaciones, el 27 de marzo fue inscrito el inmueble a nombre de los querellantes, el 14 de abril, una vez solucionadas las observaciones, tampoco quisieron recibir el departamento, por lo que se hizo entrega simbólica del mismo dejando llaves a su disposición en notaría de Valeria Ronchera. En cuanto al Derecho, firma la defensa que no existe infracción de

COPY FILED ORIGINAL

Stgo. ....

SECRETARIA

Quarto Juzgado Policía Local Stgo.

*f. Docentes reunidos 225*

Nº 19.496 de su parte, que su contraria no ha referido que no haya recibido información antes de la promesa, que ella cumplió con deber de informar, y que querellantes tenían deber de informarse responsablemente, tampoco ha causado daño alguno a los querellantes, como detallará al contestar demanda; asimismo afirma que cumplió con los términos de la promesa y la compraventa, que no ha cambiado el precio en la compraventa, simplemente redistribuyó el precio total entre departamento, estacionamiento y bodega, la parte compradora aceptó dicho cambio al firmar contrato que contenía cláusula de satisfacción total y finiquito. Respecto de las cláusulas de los Nºs 2, 3 y 4 del contratos, afirma que se trata de cláusulas que son tipo y se ajustan a normas legales, la del traslado de los riesgos de conservación se ajusta al art. 1820 del Código Civil; agrega la defensa que no hay infracción al art 18 de la Ley Nº 19.496 porque no se ha cobrado un precio superior al pactado, ni al art. 23 de esa misma norma legal porque no hay daño, los querellantes no quisieron recibir el departamento cuando se les quiso entregar y que el retraso del proyecto y las observaciones que fueron solucionadas, están dentro de lo normal en procesos de postventa, señala la defensa que su contraria deberá probar cada una de las afirmaciones vertidas en la querella; concluye solicitando el rechazo de la querella, con costas, y, en subsidio, se aplique multa mínima.

En el primer otrosí del libelo señalado, la nombrada Alejandra Ossandon Llompart, por la demandada Inmobiliaria Monte Aconcagua S.A., contesta demanda solicitando su rechazo, fundándose, en suma, en cuanto a los hechos, a lo expuesto en lo principal del libelo, que pide tener por reproducidos; en cuanto al Derecho alega que no existe infracción a la Ley Nº 19.496, por lo que no puede prosperar la acción civil, siendo ésta accesoria a la acción infraccional; que no le es imputable la negativa de los querellados a recibir el departamento, una vez subsanadas sus observaciones; no existen los daños demandados, que los demandantes deben acreditar sus daños, que el departamento fue siempre habitable, que los demandantes no han sufrido un empobrecimiento real y efectivo en su patrimonio; en cuanto al daño moral señala la defensa que éste debe ser probado, que no ha causado daño moral a los demandantes, que éstos postergaron la entrega del departamento en base a observaciones menores, el excesivo daño mora demandado tiene como fin un enriquecimiento sin causa, agrega que no existe relación de causalidad entre el incumplimiento y los perjuicios, fueron ellos quienes retrasaron entrega del departamento, en subsidio solicita que los perjuicios se adecuen a la realidad; concluye solicitando el rechazo de la demanda, con costas, y, en subsidio, se reduzcan los perjuicios a una valuación real.

Acta de comparendo de fs. 132, en el que se suspende audiencia a solicitud de las partes, y acta de continuación de comparendo celebrado 23 de octubre de 2015, rolante a fs. 202, con la asistencia del querellante y demádate don Miguel Espinoza Villar, asistido por su abogado doña Carla Vidal Pérez, quien es a la vez querellante y demandante, y de la abogado doña Alejandra Ossandon Llompart, en representación de la querellada y demandada Sociedad Inmobiliaria Monte Aconcagua S.A, en el que ésta presenta escrito en que contesta querella y demandada, el cual ha sido antes expuesto, el que se tiene como parte del comparendo.

La parte querellante y demandante de don Miguel Espinoza Villar acompaña, con citación, los documentos acompañados en la demanda, que rolan de fojas 1 a 30, y además los rolantes de fs. 171 a 201. La querellada y demandada, acompaña con citación, documentos rolantes de fs. 135 a 151.

En la audiencia señalada, los querellantes rinden testimonial de doña JOANNA KARINA SEPULVEDA NUÑEZ, quien declara a fs. 203, la que, debidamente juramentada, señala en suma, que la parte querellante y demandante le conversó al padre de sus hijos sobre problemas que tenía el edificio, completo, después ella la llamó para ver si le podían asesorar por problemas que la testigo tenía en su departamento, y le comentó de problemas con estacionamiento y entrega atrasada del departamento, no ha visto problemas en cuanto a

Copia Fiel de su Original  
Sgo, 15 JUN 2017  
SECRETARIA  
Cuarto Juzgado Policía Local Stgo.

estacionamiento no caía el auto, estaba diseñado para que cayeran 2 autos, el estacionamiento doble, en que un auto iba adelante y otro atrás, debía ser comprado por los que compraban un departamentos con 3 dormitorios, no recuerda si ello está estipulado en su escritura siendo que su departamento es de 3 dormitorios; a la fecha le caben 2 vehículos en su estacionamiento porque al parecer le solucionaron el problema, Carla le informó que en la promesa del departamento salía un valor y después en la escritura salía otro; al ser repreguntada agrega que ella no recibió información veraz y oportuna acerca de estacionamiento, calidad y terminaciones del Proyecto, nada de lo que prometió la inmobiliaria en el proyecto fue cumplido, el 95 % de los estacionamientos no cumple con el estándar prometido, que el estacionamiento del actor es más estrecho que el de la testigo, no puede abrir bien la puertas; y, al ser contrainterrogada, señala la testigo que conforme a lo informado por vendedora todos los estacionamientos tándem tienen diseño vertical.

Objeción de documentos formulada a de fs. 212 por la denunciada y demandada.

Oficio de fs. 220 de la Dirección de Obras Municipales de Ñuñoa mediante el cual se acompaña al proceso planos y permisos de edificación, y recepción final del Proyecto del Edificio Nexus, los que se tuvieron agregados con citación, sin ser objeto de objeciones por las partes.

Resolución de fs. 222 que dispuso los autos para fallo.

**CONSIDERANDO:**

1º) Que los querellantes de autos imputan a INMOBILIARIA MONTE ACONCAGUA S.A. no haber cumplido con los términos, condiciones y modalidades conforme a las cuales ofreció la venta de un departamento, un estacionamiento y una bodega, en particular el precio de cada uno de esos inmuebles, el plazo de entrega de los mismos y las dimensiones del estacionamiento; y que la querellada hizo uso de cláusulas abusivas en contratos de adhesión, lo que configuraría por parte de la querellada infracción a los arts. 2 letras a) y e), 3 letras b) y e), 4, 12, 16 letras c), e) y g), 18 y 23 de la Ley N° 19.496.

2º) Que la querellada en su defensa alega que no ha incumplido ninguna obligación con los querellantes, que cumplió con entregar información veraz y oportuna, que efectivamente hubo un cambio en el precio de las tres unidades objeto de la promesa, pero no hubo perjuicio para los querellantes al mantenerse el mismo precio total por las tres, y que la demora en entregar el departamento fue la normal dentro de un proceso postventa de un edificio, que fueron los querellantes los que no quisieron recibir el departamento después de haber sido subsanados los reparos que ellos hicieron a las terminaciones, y que ellos consintieron informadamente en los contratos suscritos, que contienen cláusulas habituales para la clase de contratos, en la compraventa hay algunas que las que impuso el Banco de Crédito e Inversiones.

3º) Que respecto de la imputación que hace la querellante de que no se les entregó información veraz y oportuna sobre el proyecto y los valores de las unidades ofrecidas y prometidas vender, observa esta sentenciadora que las máximas de la experiencia llevan a considerar que la compra de bienes inmuebles, en particular del alto valor de que se trata en este caso, hace especialmente relevante la obligación de todo consumidor de informarse responsablemente sobre la operación que está ejecutando; que ambos querellantes son profesionales, y, en particular, que uno de ellos es abogado, lo que hace presumir la cabal comprensión de los contratos que suscriben; y que en la cláusula segunda del Contrato de Promesa de Compraventa, rolante de fs. 1 a 11, suscrita por el querellante don Miguel Espinosa Villar, se dispone que la Inmobiliaria querellada ejecutará el proyecto denominado "Edificio Nexus" "*...Según planos y especificaciones técnicas que fueron confeccionados por la promitente vendedora -la querellada-, todos los cuales el promitente comprador declara conocer y aceptar*", por lo que no resulta ~~Conforme a lo informado~~

COPIA ORIGINAL  
15 JUN 2011  
Stgo, ..... 15 JUN 2011  
SECRETARIA  
Cuarto Juzgado Policía Local Stgo

sentenciadora que la querellada haya omitido entregar la información pertinente del proyecto inmobiliario y del precio de los bienes de que trata la operación; observa el tribunal que no obra en autos antecedente probatorio alguno sobre el punto, por lo que no es posible desvirtuar la literalidad y el alcance de la declaración contractual señalada.

4º) Que en cuanto a la falta de veracidad del precio informado en la promesa en relación al precio establecido para cada unidad en la escritura de compraventa, observa el tribunal que si bien ello es efectivo, no es posible concluir cuál es el menoscabo que de ello se deriva para los querellantes, no consta en autos antecedentes que permitan dar por establecido algún perjuicio para los querellantes, en particular en el ámbito patrimonial, por cuanto si bien sube el valor de la bodega y del departamento en la compraventa en relación a la promesa, baja el del estacionamiento, por lo que el mayor valor de aquéllos se compensa con el menor valor del estacionamiento, no siendo razonable considerar sólo el hecho de que el estacionamiento es depreciado y obviar el mayor valor que se le da al departamento y la bodega; observa el tribunal que el valor de la bodega de 0,01 UF que aparece en la oferta y la promesa de compraventa, resulta poco verosímil, apareciendo más razonable el que figura en la compraventa; de modo que no constando en autos el menoscabo que representa para los querellantes la modificación del valor unitario de cada unidad en la compraventa, no es posible configurar una infracción al art. 23 de la Ley N° 19.496; asimismo, no es posible tampoco establecer que dicha diferencia de valores represente un incumplimiento de la promesa de compraventa de una entidad que amerite considerarlo un incumplimiento contractual sancionable judicialmente de conformidad con el art. 12 de dicha Ley.

5º) Que en cuanto a la demora en la entrega del departamento respecto de los plazos pactados y los cuestionamientos a las dimensiones del estacionamiento, cabe considerar que ello se funda en reparos por fallas en la calidad de la construcción, cuestión que requiere establecer como supuesto la entidad de tales fallas, y su justificación o no para postergar la recepción por parte de los querellantes y para demorar la entrega por la querellada, sobre lo cual este tribunal carece de competencia, por tratarse de una cuestión sobre calidad de la vivienda, entregada a los tribunales ordinarios o a un árbitro, conforme a los art. 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por lo que esta sentenciadora no puede pronunciarse al respecto para establecer supuestas infracciones a la Ley N° 19.496.

6º) Que los querellantes objetan en el cuerpo de su querrela ciertas cláusulas abusivas de la compraventa celebrada con la querellada, no obstante, no precisan la forma en que ellas se enmarcan dentro de alguna de las situaciones previstas en el art. 16 de la Ley N° 19.496, que sanciona las cláusulas o estipulaciones abusivas en contratos de adhesión, limitándose a argumenta que no es efectivo lo que afirman las disposiciones a las que alude, que son las de los números dos, tres y cuatro de la cláusula vigésimo octava de la escritura de compraventa; a ello se agrega que no formulan peticiones concretas al tribunal respecto de declarar la nulidad de tales disposiciones en la petitoria de su querrela, limitándose en ésta a pedir que se imponga multas a la querellada por infracciones a la Ley N° 19.496. No obstante lo anterior, al analizar el tribunal el tenor de la disposiciones objetadas por la denunciada a la luz de los distintos numerales del Art. 16 de la mencionada Ley, no advierte la manera en que una o más de aquéllas puedan enmarcarse en alguna de las hipótesis previstas por la norma, que refieren circunstancias que exceden un mero desequilibrio entre los contratantes, por lo que no hará declaración de nulidad de ninguna cláusula ni sancionará a la querellada en virtud del art. 16 aludido.

7º) Que conforme a lo razonado precedentemente, no ha sido posible a esta sentenciadora establecer en la especie hechos constitutivos de infracciones a la Ley N° 19.496 de los que sea responsable la querellada, por lo que deberá rechazar la querrela en todas sus partes.

COPIA FIEL DE SU ORIGINAL

Stgo. 15 JUN 2011

SECRETARIA

Cuarto Juzgado Policía Local Stgo.

8º) Que al ser rechazada la querrela, no se verifica el supuesto jurídico de la demanda interpuesta en autos, cual es la responsabilidad infraccional del proveedor demandado, la que determina su responsabilidad civil, por lo que la demanda carece de causa, lo que obliga a su total rechazo.

9º) Que no se condenará en costas a los querellantes y demandantes por considerar el tribunal que tuvieron motivos plausibles para litigar.

Y TENIENDO PRESENTE lo dispuesto en los arts. 50 y siguientes de la Ley 19.496, arts. 1437 y siguientes y 1698 y siguientes del Código Civil, arts. 14 y 17 de la Ley 18.287, art. 170 del Código de Procedimiento Civil, y en el Auto Acordado de la Excelentísima Corte Suprema Sobre Forma de las Sentencias, SE RESUELVE:

**UNO:** Que se rechaza la querrela y la demanda de fs. 31 y siguientes y se absuelve a INMOBILIARIA MONTE ACONCAGUA S.A.

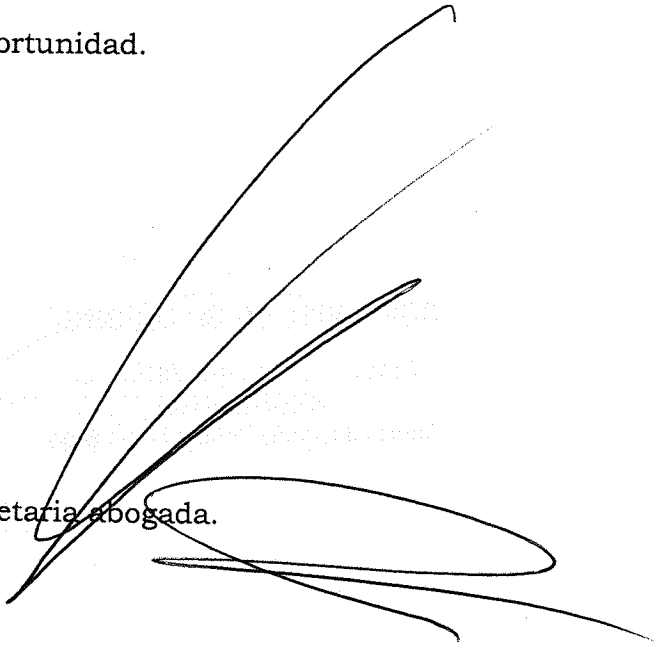
**DOS:** Que cada parte deberá pagar sus costas.

Una vez ejecutoriada la sentencia, dese cumplimiento a lo dispuesto en el art. 58 bis de la Ley N° 19.496.-

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Dictada por doña Viviana Muñoz Sandoval, juez.

Autoriza doña Fabiola >Maldonado Hernández, secretaria abogada.



COPIA FIEL DE SU ORIGINAL

Stgo, .....15/11/.....

SECRETARIA

Cuarto Juzgado Policía Local Stgo.

Santiago, a catorce de junio de dos mil diecisiete.

CERTIFICO que las partes no han deducido recurso alguno contra la sentencia definitiva de autos dentro de los plazos legales, los que se encuentran vencidos.

Fabiola Maldonado Hernández

~~Secretaria abogada~~

COPIA FIEL DE SU ORIGINAL

Stgo, .....15 JUN 2017.....

~~SECRETARIA~~

Cuarto Juzgado Policía Local Stgo.