

**JUZGADO DE POLICIA LOCAL
LA REINA**

ROL N° 9246-2016

La Reina, a treinta de agosto de dos mil diecisiete.

VISTOS:

El mérito de la querrela infraccional y demanda civil de indemnización de perjuicios de fs. 67 y siguientes deducidas por **Marcela Isabel Carrasco Cabello**, empleada, domiciliada en calle Loreley N° 1.736, departamento 1604 de La Reina; rectificación de fs. 82; declaración de fs. 97, prestada por **Fernando Bustos Kaempffer**, en representación de **Sinergia Inmobiliaria S.A**; comparendo de estilo de fs. 108; audiencia de continuación de comparendo de fs. 261; resolución de fs. 272 que hizo efectivo apercibimiento y que dejó los autos para fallo y demás antecedentes del proceso.

CONSIDERANDO:

1.- Que, a fs. 67 **Marcela Isabel Carrasco Cabello**, interpuso querrela por infracción a los Arts. 2 letra e), 3 letra b) y e), y en especial el artículo 12 de la Ley N° 19.496 en contra de **Sinergia Inmobiliaria S.A**, representada para los efectos de la Ley del Consumidor por **Fernando Bustos Kaempffer**, domiciliados en Rosario Norte 615 piso 13 de Las Condes (según rectificación de fs. 82), en circunstancias que con fecha 16 de mayo de 2014, celebró contrato de promesa de compraventa con Sinergia Inmobiliaria, prometiendo comprar el departamento N° 1.604 ("El Departamento"), el estacionamiento E200, y la Bodega N°165, todos del proyecto inmobiliario "Edificio Príncipe de Gales", ubicados en calle Loreley N° 1.736, La Reina, naciendo la obligación consistente en *"la entrega material de los Inmuebles prometidos vender se efectuará contra la firma del contrato de compraventa prometido y el pago total de la compraventa prometida"*, según consta en la cláusula sexta de dicho instrumento, y Que *"con todo, el contrato de compraventa prometido deberá suscribirse a más tardar el día 31 de Marzo de 2015"*. Por otra parte, según lo pactado, , pagó UF 536.6, que equivalen al 10 % del valor de los inmuebles prometidos, suma que aumentó ya que hizo una serie de abonos con anterioridad a la firma de la escritura de compraventa, llegando a un total de UF 900. Una de las circunstancias que hizo optar por participar del proyecto inmobiliario fue que la fecha de entrega era el 31 de marzo de 2015, lo cual era con anterioridad a otros proyectos inmobiliarios. La Inmobiliaria tenía la facultad de prorrogar por una vez el plazo de firma del contrato de compraventa, hasta por 120 días corridos, debiendo ser comunicado y notificada al promitente comprador, sin embargo Sinergia no efectuó la notificación según lo pactado en el contrato de promesa. La recepción final de obras fue el 18 de diciembre de 2015, (8 meses de retraso de la fecha máxima para la suscripción del contrato de compraventa), y, retrasó la firma de la compraventa hasta el 31 de marzo de 2016, señalando que se rebajaría del precio de venta UF 100, correspondientes a UF 20 por cada mes que se retrasaron (desde el mes de agosto a diciembre del año 2015). En suma, el contrato de compraventa se firmó transcurrido más de un año de la fecha en que se debió firmar. Por otro lado, la entrega de los inmuebles prometidos no fue al momento de la firma de la compraventa, siendo esto un segundo incumplimiento al contrato de promesa, toda vez que no estaba en condiciones de ser entregado, pudiendo mudarse a su departamento en agosto de 2016, mas de un año y 4 meses desde la fecha que tenía programada, teniendo que hacerlo con personal de Sinergia que estaba trabajando en las terminaciones, aún no finalizadas.



En documento presentado con fecha 6 de mayo de 2016 a la inmobiliaria, se hacen presentes los siguientes defectos en el departamento entregado, "puertas desniveladas, falta de sellos y cubrejuntas, defectos en fragües, cerámicas desniveladas, hoyos en el piso, falta de junquillos en ventanas, papel mural manchado, puertas como pinturas picadas, sifones tapados, piso manchado, etc..." defectos que no fueron totalmente subsanados al 13 de agosto de 2016, fecha en que se mudó a la unidad.

La Sra. Carrasco señala haberse visto forzada a firmar que recibió el inmueble a conformidad, agregando Sinergia al contrato de compraventa, cláusulas que faltan a la verdad, y que constituyen cláusulas abusivas tales como:

Cláusula vigésimo quinta: "Las partes dejan constancia que el material publicitario que la vendedora ha divulgado y que el comprador ha conocido y aceptado, respecto de las especificaciones y condiciones de venta de los inmuebles a que se refiere este contrato, corresponde a las ofrecidas por la vendedora. El comprador declara expresamente que los inmuebles, objeto de este contrato, cumplen con las características y condiciones operacionales de dicho material publicitario, por lo que le otorga a este respecto a la sociedad vendedora un finiquito especial".

Cláusula vigésimo sexta: "El vendedor se limitará a la provisión de los servicios constructivos necesarios para la corrección de las fallas o defectos, libre de costos para el reclamante, pero en ningún caso implicará indemnizar el lucro cesante, daño moral, ni generar otras prestaciones dinerarias, cómo en caso alguno se extenderá a las mejoras de o bienes muebles existentes en el inmueble". El "vendedor sólo está obligado a la reparación de los vicios ocultos que eventualmente tengan los inmuebles; y, en consecuencia el comprador renuncia expresamente en este acto a la acción redhibitoria que contempla el artículo 1857 del Código Civil, en cuanto al derecho de pedir la rescisión de la venta y en cuanto a pedir rebaja del precio por dichos vicios".

cláusula vigésimo octava: "La entrega material de los inmuebles, objeto de este contrato, se efectúa en este acto por la sociedad vendedora al comprador, declarando este último recibirlo a su más entera satisfacción, no teniendo reclamo alguno que formular al respecto. Las partes renuncian a las acciones resolutorias que para ellas pudieren emanar del presente contrato"

cláusula vigésimo novena: "las partes declaran cumplida cualquier promesa de compraventa o promesa de cierre de negocio que hubieren celebrado ellas relativa a los inmuebles materia de este contrato, respecto de cuyas obligaciones se otorgan el más amplio, completo y cabal finiquito".

El contrato de compraventa está compuesto por una parte por cláusulas dadas por el Banco y por otra, establecidas por la Inmobiliaria, no pudiendo cambiarlas, constituyendo esta compraventa un contrato de adhesión.

Ha estado pagando al banco por un departamento que no ha podido usar; por otra parte está pagando un arriendo mientras se solucionan los problemas en su departamento, mas el arriendo de una bodega donde guarda sus pertenencias, y dos mudanzas.

Por otra parte y en el carácter en que comparece, **Marcela Isabel Carrasco Cabello**, interpuso demanda civil de indemnización de perjuicios en contra de **Sinergia Inmobiliaria S.A**, representada para los efectos de la Ley del Consumidor por **Fernando Bustos Kaempffer y por Ricardo Rivera Aravena**, toda vez que a consecuencia de la infracción objeto de la querella de autos, la Sra. **Carrasco** habría sufrido perjuicios, solicitando una indemnización de UF 900, correspondiente a la cláusula penal establecida en la cláusula décimo segunda del contrato de promesa de compraventa, por el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa, reajustado desde el 31 de marzo de 2016, mas el interés máximo convencional. \$ 20.000.000 por concepto de daño emergente y la suma de \$ 20.000.000 por concepto de daño moral, o la cantidad que el



Tribunal estime conforme al mérito del proceso, mas reajuste, intereses y las costas del juicio.

2.- Que, a fs. 97 rola declaración prestada a través de escrito por **Fernando Bustos Kaempffer**, en representación de **Sinergia Inmobiliaria S.A**, como consta a fs., 85 y siguientes, señalando que con fecha 16 de mayo de 2014, Sinergia Inmobiliaria S.A y doña Marcela Carrasco Cabello, a través de instrumento privado celebraron contrato de promesa de compraventa, relativo al departamento 1604, estacionamiento E200 y la bodega 165, del Edificio Príncipe de Gales con ingreso en calle Loreley N° 1736 de La Reina, las partes pactaron que el contrato de compraventa se suscribiría en un plazo no superior a 30 días contados desde la fecha en que Sinergia Inmobiliaria informara al promitente comprador de la emisión por parte de la Dirección de Obras de La Reina, del certificado de recepción final de los inmuebles y que la escritura pública de compraventa se encuentre lista para su firma en Notaría. El contrato de compraventa debía firmarse a mas tardar el 31 de marzo de 2015, sin perjuicio de la facultad que tenía Sinergia Inmobiliaria de prorrogar dicho plazo hasta por 120 días comunicado al promitente comprador. Con fecha 24 de julio de 2015, la DOM de La Reina otorgó el certificado de Recepción Definitiva Parcial de Obras de Edificación N° 1733, correspondiente aproximadamente al 85% de las obras, no estando comprendidas en ellas los inmuebles adquiridos por la Sra. Carrasco. No pudo concretarse la entrega debido a que no se había otorgado el certificado de recepción final por la Municipalidad, no fue entregado en tiempo y forma por la DOM de La Reina a pesar que no había nada pendiente por parte de la inmobiliaria, debido a lo anterior ofrecieron dejar sin efecto el contrato de promesa de compraventa, restituyendo el dinero pagado debidamente reajustado, sin embargo la Sr. Carrasco no aceptó y en forma tácita manifestó su voluntad de perseverar en el negocio; con fecha 18 de diciembre de 2015, la DOM de La Reina otorgó el certificado de recepción final de obras N° 1817,, informándole a la Sra. Carrasco a la brevedad esto. y también que la escritura de compraventa estaba lista para ser firmada en Notaría como también que se le haría una rebaja de UF 100 al precio de las unidades que se le estaban vendiendo. con fecha 31 de marzo de 2016, el actor firmó la escritura de compraventa relativa al inmueble que Sinergia Inmobiliaria había prometido vender, otorgándose el mas amplio y completo finiquito respecto de cualquier cierre de negocio o promesa de compraventa celebrado entre ellos, asimismo, recibió el inmueble a su mas entera y completa satisfacción, según el acta de entrega de fecha 6 de mayo de 2016. Por último, hace presente que el contrato de promesa de compraventa tiene clausula arbitral, en virtud de la cual, cualquier diferencia y controversia derivada de dicho contrato, se sometería al conocimiento y decisión de un Juez Arbitro.

3.- Que, a fs. 108 rola acta de comparendo de estilo celebrado con asistencia de Miguel Patricio Aylwin Fernández, abogado en representación de la querellante y demandante de autos Marcela Carrasco Cabello, y, don Andrés Castillo Pérez, abogado en representación de la querellada y demandada Sinergia Inmobiliaria S.A.

Llamadas las partes a conciliación esta no se produce.

La actora ratificó su querrela infraccional y demanda civil de indemnización de perjuicios interpuestas en autos, complementando en cuanto al derecho su demanda, señalando *"respecto de la existencia de una cláusula arbitral en el contrato de promesa de compraventa, este incumple con el mandato legal dispuesto en el art. 16 letra G, de la Ley 19.496, al omitir al consumidor la información de su facultad de recusar sin expresión de causa al árbitro designado en el contrato y por tanto, dicha cláusula debe tenerse por no escrita."*



La defensa opuso excepciones y contestó la querrela infraccional a través de escrito que rola a fs. 102, el que se tuvo como parte integrante del acta de comparendo:

Excepción de prescripción extintiva de la acción infraccional: solicita que sea rechazada en todas sus partes con costas, fundándose en lo que establece el Art. 26 de la Ley N° 16.496 que dispone *“las acciones que persiguen la responsabilidad contravencional que se sanciona por esa ley prescriben en el plazo de seis meses, contado desde que se haya incurrido en la infracción respectiva.”*, fundamenta la excepción de la siguiente forma: *“El referido contrato de promesa de compraventa fue celebrado con fecha 16 de mayo de 2014 entre Sinergia Inmobiliaria S.A. y doña Marcela Isabel Carrasco Cabello, en cual se acordó que el contrato de compraventa prometido debía suscribirse, en definitiva, a más tardar el día 31 de marzo de 2015, sin perjuicio de la facultad de Sinergia Inmobiliaria S.A. de prorrogar dicho plazo hasta por 120 días corridos, esto es, hasta el 29 de julio de 2015, a sola comunicación que en tal sentido se le enviare al domicilio del promitente comprador. Finalmente, el contrato de compraventa prometido fue suscrito por las partes el día 31 de marzo de 2016, y en éste, doña Marcela Isabel Carrasco Cabello, además de dar por cumplido el contrato de promesa de compraventa, le otorgó el más amplio y completo finiquito a Sinergia Inmobiliaria S.A. De lo expuesto, resulta evidente que un supuesto incumplimiento del contrato de promesa referido por parte de Sinergia Inmobiliaria S.A. no pudo producirse con posterioridad a la fecha de suscripción del contrato de compraventa prometido, esto es, el 31 de marzo de 2016, por lo que la acción intentada por la denunciante se encuentra prescrita desde el día 30 de septiembre de 2016; o sea, la acción se encontraba prescrita antes de que ésta fuera siquiera presentada ante este tribunal el día 11 de octubre de 2016.”*

Excepción de pago efectivo: la defensa fundamenta esta excepción señalando que con fecha 31 de marzo de 2016, las partes suscribieron el contrato de compraventa prometido, la Sra. Cabello otorgó en ese mismo acto el más amplio y completo finiquito a Sinergia Inmobiliaria S.A. respecto de cualquier cierre de negocio o promesa de compraventa celebrado entre ellas. A la fecha de notificarse la querrela infraccional, esto es el 2 de diciembre de 2016, el contrato de promesa y el contrato de compraventa habían sido totalmente cumplidos, de hecho la actora se encontraba viviendo en el departamento. Por lo que en ese momento a través del pago que se dio con la suscripción del contrato prometido, se extinguieron las obligaciones emanadas del contrato de promesa (Art. 1567 del Código Civil).

Contestación de la querrela infraccional: en subsidio de las excepciones opuestas, contestó la querrela infraccional de autos, solicitando que sea desestimada en todas sus partes con costas, dando por reproducidos los hechos narrados en la declaración prestada en estos antecedentes, agregando que el Art. 1545 del Código Civil establece que todo contrato legalmente celebrado es una Ley para las partes, no pudiendo ser invalidado sino por consentimiento mutuo o por causas legales, aplicable al contrato de promesa suscrito por las partes el cual daba como fecha límite para la suscripción del contrato de compraventa, el 31 de marzo de 2015, sin embargo por razones de fuerza mayor, Sinergia no pudo suscribirlo en dicha fecha ni entregarse la respectiva unidad. Se define el caso fortuito *“como el imprevisto al que no es posible resistir, como un naufragio, terremoto, actos de autoridad ejercidos por un funcionario público”*, particularmente la DOM de La Reina incurrió en múltiples demoras en el otorgamiento del certificado de recepción final de obras lo cual constituiría caso fortuito. La mora derivada de fuerza mayor o caso fortuito, no da lugar a indemnización de perjuicios, la mora derivada de caso fortuito no constituye infracción a la Ley N° 19.496, en especial al Art. 12 de dicho cuerpo legal. Con la finalidad de dar cumplimiento al Art. 1545 del Código Civil, Sinergia en varias oportunidades ofreció a la Sra. Carrasco dejar sin efecto la promesa y restituir las sumas de dinero pagadas, con cargo al precio debidamente reajustadas más los intereses que



determinara un Juez Arbitro, siendo rechazado. Sinergia siempre dio cabal cumplimiento a lo pactado en el contrato de promesa de compraventa.

Contestación de la demanda civil: La defensa contestó la demanda civil de indemnización de perjuicios en un otrosí del escrito que rola a fs. 102, solicitando que sea desestimada en todas sus partes con costas, dando por reproducidos los hechos narrados en la declaración prestada en autos, agregando que la demanda es totalmente improcedente ya que no existe incumplimiento contractual por parte de Sinergia Inmobiliaria, quien ha dado cumplimiento al contrato suscrito el 16 de mayo de 2014; debido a una demora no imputable a Sinergia se le ofreció a la Sra. Carrasco la restitución de las sumas pagadas con cargo al precio debidamente reajustadas y con intereses fijados por un Juez Arbitro, lo cual pactaron las partes en el contrato de promesa de compraventa que según el Art. 1545 es una Ley para las partes; con fecha 31 de marzo de 2016 (mas de 8 meses antes de presentarse la demanda de autos), suscribieron el contrato de compraventa otorgando la Sra. Carrasco el más amplio, íntegro y completo finiquito, demandando ahora un eventual incumplimiento. En materia contractual no procede indemnizar el daño moral, atendida la naturaleza jurídica de la prestación (Art. 1556 del Código Civil). Cabe concluir que el contrato de promesa de compraventa está cumplido y las partes se otorgaron el más amplio finiquito en su respecto, no se generan responsabilidades del contrato de compraventa, no existiendo por otra parte, una relación de consumo, careciendo la demanda de fundamentos.

Declaración de acción temeraria: La defensa en un otrosí de la presentación de fs. 102, atendido a lo dispuesto en el Art. 50 letra e) de la Ley N° 19.496, solicitó que se declarara temeraria la querrela infraccional interpuesta por la Sra. Carrasco, toda vez que carece de motivos plausibles ya que no existe incumplimiento de contrato, al momento de presentar la demanda, el contrato de promesa de compraventa se encontraba íntegramente cumplido, habiéndose otorgado las partes el más amplio y completo finiquito, en consecuencia solicita que se sancione a la actora al máximo de las multas que el Art. 24 de la Ley sobre Protección a los Derechos del Consumidor establece.

El Tribunal confirió traslado a las excepciones opuestas, suspendiéndose la audiencia a fin de ser evacuado.

4.- El Actor, haciendo uso del traslado conferido, respecto a las excepciones opuestas, a fs. 110 señaló:

En cuanto a la prescripción extintiva de la acción: la defensa sostiene que la acción infraccional habría prescrito el 30 de septiembre de 2016 (6 meses a contar de la fecha de celebración del contrato de compraventa de fecha 30 de mayo de 2016), sin embargo este plazo se suspendió toda vez que con fecha 28 de septiembre de 2016 se presentó una denuncia ante el SERNAC, en consecuencia la querrela infraccional fue presentada en tiempo y forma, razón por la cual la excepción deberá ser rechazada.

En cuanto a la excepción de pago efectivo: la defensa opone esta excepción teniendo una confusión, toda vez que la acción infraccional no persigue el pago de una suma de dinero, lo que busca es denunciar una serie de infracciones dentro de las cuales está la cláusula en que la Sra. Carrasco confiere un finiquito a Sinergia Inmobiliaria, la cual se debe dejar sin efecto atendido a lo dispuesto por el Art. 16 de la Ley del Consumidor.

En cuanto a la contestación subsidiaria de la denuncia: la defensa sostiene que el retraso en el cumplimiento de la entrega no se debe a un hecho suyo, se debe a que existió fuerza mayor, la cual consistiría en un acto de autoridad quien se habría retrasado en otorgar la recepción final de obras, lo cual no desvirtúa las infracciones a la Ley del consumidor denunciadas. *“La demora en obtener las recepciones es un reconocimiento de su propia incapacidad, y de no estar a la altura de lo ofertado a los consumidores, constituyéndose en un verdadero engaño.”*



En cuanto a la contestación de la demanda civil: "Igualmente alega fuerza mayor por el retraso de la I. Municipalidad de La Reina para el otorgamiento de la recepción. Indica que dicha Municipalidad se demoró prácticamente un año en otorgar la recepción. Para la Recepción, el Director de Obras debe revisar que lo construido se haya efectuado en conformidad a los permisos de construcción otorgados, lo que no ocurrió en este caso, siendo la recepción objeto de diversas observaciones por parte de la Dirección de Obras, que son de única y exclusiva responsabilidad de la demandada, por lo que no se divisa en qué pudo haber consistido el acto de autoridad que invoca para pretender eximirse de su responsabilidad.". No desvirtuándose la responsabilidad infraccional y civil que Sinergia Inmobiliaria tiene.

Declaración de acción temeraria: no se dan los requisitos para ello toda vez que existe motivo plausible para litigar, el cual no ha sido desvirtuado.

5.- Que, a fs. 261 rola acta de continuación de comparendo de estilo, celebrado con asistencia de Miguel Patricio Aylwin Fernández, abogado en representación de la querellante y demandante de autos Marcela Carrasco Cabello, y, Andrés Castillo Pérez, abogado en representación de la querellada y demandada Sinergia Inmobiliaria S.A.

PRUEBA DOCUMENTAL

La actora reiteró bajo apercibimiento de tenerse por reconocidos, los documentos acompañados junto a la denuncia de autos:

- a) Copia de observaciones de fecha 06 de mayo 2016, la cual da cuenta de los desperfectos y defectos constructivos que presentaba en inmueble.
- b) Copia de correos electrónicos de fecha 05 de agosto 2016, en que Marco Creuz (Inmobiliaria Sinergia) informa a la madre de la demandante de la programación de trabajos.
- c) Copia de carta emitida por Sernac con fecha 28 de septiembre 2016, relativa a caso N° R2016W1086747.
- d) Copia de carta emitida por Sernac con fecha 07 de octubre 2016, por el caso indicado en la letra anterior.
- e) Copia de carta enviada por el Sr. Mauricio Gajardo, en que inmobiliaria Sinergia da respuesta Sernac.

Por otra parte, la actora acompañó con citación:

- a) Copia autorizada de contrato privado de promesa de compraventa, de fecha 16 de mayo 2014, entre Sinergia Inmobiliaria S.A. y doña Marcela Carrasco Cabello.
- b) Copia autorizada de escritura pública suscrita el 31 de marzo 2016, ante la Notario público suplente de Santiago María Loreto Zaldívar Grass, por medio del cual María Carrasco Cabello y Sinergia Inmobiliaria S.A. y el Banco de Crédito e Inversiones, celebraron contrato de compraventa, mutuo e hipoteca.
- c) Impresión de correos electrónicos, entre Marcela Carrasco Cabello y Alejandro Leyseca, abogado de Sinergia Inmobiliaria, entre junio 2015 y diciembre 2015, y que versan sobre el pago del pie de la promesa de compraventa.
- d) Impresión de correo electrónico enviado por Marcela Carrasco a Alejandro Leyseca, por medio del cual se adjuntan comprobantes de depósitos bancarios, que versan sobre el aumento del pie pagado.
- e) Impresión de correos electrónicos, entre Marcela Carrasco Cabello y su madre Lilian Cabello, Alejandro Leyseca, abogado de Sinergia Inmobiliaria, Marco Creuz, Gerente de Sinergia Inmobiliaria y funcionarios del Banco de Crédito e Inversiones, que versan sobre los diversos requerimientos que realizó la actora para que la inmobiliaria informara al banco sobre el monto definitivo de la compraventa, desde enero 2016 hasta marzo 2016.



- f) Impresión de correos electrónicos, entre Marcela Carrasco Cabello y su madre Lilian Cabello, Alejandro Leyseca, abogado de Sinergia Inmobiliaria, Marco Creuz, Gerente de Sinergia Inmobiliaria y Marcos Lagos, profesional en terreno de servicio al cliente de inmobiliaria Sinergia, que versan sobre las observaciones y reparos a la entrega del departamento, coordinación de las reparaciones y la fecha de entrega definitiva. desde abril 2016 hasta agosto 2016.
- g) Set de 8 boletas relativas al pago de gastos comunes, entre los meses de agosto 2016 hasta febrero 2017.
- h) 8 recibos de pagos por concepto de arrendamiento y gastos comunes, que van de enero 2016 hasta agosto 2016.
- i) Set de 8 comprobantes de transferencias, realizados por el arrendamiento de una bodega, que van desde enero 2016 hasta agosto 2016.
- j) Copias de comprobantes de pago de contribución de bienes raíces, correspondientes a 4 cuotas del año 2016, respecto de los inmuebles.
- k) Copia de declaración de salvoconducto, de fecha 12 de agosto 2016.
- l) Informe psicológico, emitido el 13 de abril 2017, por Viviana Assadi Altamirano, psicóloga RUN 10.958.678-1.

La defensa objetó los documentos presentados por la actora, con excepción de la escritura de promesa de compraventa y la escritura de compraventa celebrada entre las partes, por consistir en copias simples y no existir certeza de su autenticidad ni de su integridad, careciendo de valor probatorio.

PRUEBA TESTIMONIAL:

La actora presentó como testigos a Ingrid Andrea Sanhueza Alarcón, RUN 14.393.164-1, arquitecto, domiciliada en El Molino 1104, comuna de Colina, quien previamente juramentada fue sometida a preguntas de tacha, señalando que fue compañera de Colegio con la Sra. Carrasco y la conoce desde hace 23 años, viéndose de manera esporádica y fue contratada por ella para apoyarla en la revisión y recepción de su departamento nuevo.

La defensa opuso contra la testigo tacha, fundada en lo dispuesto por los números 6 y 7 del Art. 358 del Código de Procedimiento Civil, toda vez que carece de imparcialidad para deponer en este juicio, en su calidad de profesional cuyo informe a fundado este juicio. Por otra parte, mantiene una relación desde hace 23 años con la actora.

Evacuando el traslado conferido, la actora se opuso a la tacha, solicitando que sea rechazada toda vez que de las respuestas dadas por la testigo, no se configuran las causales de tacha invocadas por la defensa

Declaración: el departamento en cuestión fue entregado entre el mes de mayo y junio de 2016, sin recordarlo con exactitud. El día de la entrega el encargado de la inmobiliaria les mostró las especificaciones técnicas, pudiendo evidenciar en su entrega: “ Se hicieron observaciones en la puerta de entrada, en la cocina por la terminación del piso y desniveles, en los muebles de la cocina también se hicieron observaciones, en el piso del living comedor habían manchas, en el baño 1 habían problemas con los desagües, en las puertas del closet en uno de los dormitorios, en el walking closet del dormitorio principal, en ambos baños había problemas con los sellos de terminación, en la terraza los muros estaban húmedos. Se hizo el listado con las observaciones y se acordó que estas serían subsanadas en un plazo breve, de acuerdo a la factibilidad técnica.”. agregando que el departamento no gozaba de buenas terminaciones, poniendo nota 5 de una escala de 1 a 10.

DILIGENCIAS O PETICIONES:

La actora solicitó la absolucón de posiciones de Fernando Bustos Kaempffer, representante legal de Sinergia Inmobiliaria S.A, siendo decretada en autos, sin embargo a fs. 272 se hizo efectivo apercibimiento decretado a fs. 271 y se tuvo a la actora por desistida de dicha diligencia probatoria.



6.- Que, a fs. 272, sin que existieran diligencias pendientes, se decretó autos para fallo.

7.- Que, atendido el mérito de la tacha opuesta por la defensa a fs. 261, a juicio de este Tribunal, no se configuran las causales de tacha invocadas por la defensa, toda vez que de las respuestas dadas por la testigo, no se desprende que tenga un interés en el resultado del juicio que le reste imparcialidad para deponer como testigo. Por otra parte, no se puede determinar que la testigo con la Sra. Carrasco mantengan una íntima amistad o por otra parte, enemistad para con Sinergía Inmobiliaria S.A, razones por las cuales **la tacha será rechazada.**

8.- Que, atendido al mérito de la **Excepción de prescripción extintiva de la acción infraccional** deducida a fs. 108; presentación de fs. 110 y demás antecedentes del proceso, apreciados en conjunto conforme a las reglas de la sana crítica, este Tribunal estima:

- Con fecha 16 de mayo de 2014, las partes suscribieron contrato de promesa de compraventa, relativa al departamento N° 1.604, estacionamiento E200, y la Bodega N° 165, todos del proyecto inmobiliario "Edificio Príncipe de Gales", ubicados en calle Loreley N° 1.736, La Reina
- Con fecha 31 de marzo de 2016 las partes suscribieron el contrato definitivo de compraventa.
- Con fecha 28 de septiembre de 2016 la Sra. Carrasco interpuso un reclamo en SERNAC, relacionado con los inmuebles adquiridos a Inmobiliaria Sinergía S.A, como consta en documento que rola a fs. 64).
- Con fecha 07 de octubre de 2016, concluyó la tramitación del reclamo en SERNAC, como consta de documento rolante a fs. 65.

Que, los hechos en que se funda la acción infraccional deducida en autos, dicen relación con incumplimientos al contrato de promesa, al contrato de compraventa y a la existencia de cláusulas abusivas en ambos, todo lo cual constituiría infracción a la Ley del Consumidor, en especial los Arts. 12 y 16 de dicho cuerpo normativo, respecto de la cual, existe un plazo para deducirla como dispone el Art. 26, de la Ley N° 19.496, a saber:

Artículo 26.- Las acciones que persigan la responsabilidad contravencional que se sanciona por la presente ley prescribirán en el plazo de seis meses, contado desde que se haya incurrido en la infracción respectiva.

El plazo contemplado en el inciso precedente **se suspenderá** cuando, dentro de éste, el consumidor **interponga un reclamo ante el servicio de atención al cliente, el mediador o el Servicio Nacional del Consumidor**, según sea el caso. Dicho plazo seguirá corriendo una vez concluida la tramitación del reclamo respectivo.

El Código Civil regula la forma a través de la cual se deben computar los plazos de meses en el Art. 48, a saber:

Art. 48. Todos los plazos de días, meses o años de que se haga mención en las leyes o en los decretos del Presidente de la República, de los tribunales o juzgados, se entenderá que han de ser completos; y correrán además hasta la medianoche del último día del plazo.

El primero y último día de un plazo de meses o años deberán tener un mismo número en los respectivos meses. El plazo de un mes podrá ser, por consiguiente, de 28, 29, 30 o 31 días, y el plazo de un año de 365 o 366 días, según los casos.

Si el mes en que ha de principiarse un plazo de meses o años constare de más días que el mes en que ha de terminarse el plazo, y si el plazo corriere desde alguno de los días en que el primero de dichos meses excede al segundo, el último día del plazo será el último día de este segundo mes.



Se aplicarán estas reglas a las prescripciones, a las calificaciones de edad, y en general a cualesquiera plazos o términos prescritos en las leyes o en los actos de las autoridades chilenas; salvo que en las mismas leyes o actos se disponga expresamente otra cosa.

Así las cosas, las infracciones derivadas de incumplimientos del contrato de compraventa, como asimismo las cláusulas abusivas objeto de la acción infraccional incoada en autos, tenían como fecha límite para su presentación en este Tribunal el 30 de septiembre de 2016. Sin embargo con fecha 28 de septiembre se suspendió el plazo de la prescripción de la acción, con la presentación de un reclamo ante el SERNAC. No obstante aquello, quedaban dos días para el vencimiento del plazo de 6 meses ya que el mes de septiembre tiene 30 días.

El proceso seguido ante el Servicio Nacional del Consumidor terminó su tramitación con fecha 7 de octubre de 2016 y quedando 2 días para el vencimiento de los 6 meses del plazo de prescripción de la acción infraccional, esta debió ser presentada con fecha 09 de octubre de dicho año, sin embargo fue presentada en este Tribunal el día 11 de octubre de 2016, fuera de plazo.

Que, el plazo de meses corre de manera ininterrumpida, no suspendiéndose su cómputo en días inhábiles, por lo cual este Tribunal estima que al momento de presentarse la querrela infraccional por doña Marcela Isabel Carrasco Cabello, esta se encontraba prescrita, en consecuencia la **excepción de prescripción deducida en autos, será acogida.**

9.- Que, atendido a lo resuelto precedentemente, este Tribunal omitirá pronunciarse sobre la excepción de pago de fs. 108.

Por otra parte, atendido a lo resuelto en el considerando anterior, este Tribunal **rechazará la querrela infraccional** deducida en contra de Sinergia Inmobiliaria S.A.

10.- Que, conforme a lo resuelto en los considerandos octavo y noveno de este fallo, este Tribunal **negará lugar a la demanda civil de indemnización de perjuicios** de autos, por no existir una relación de causalidad entre los hechos en que se fundaba la supuesta infracción objeto de la querrela infraccional declarada prescrita, y los supuestos perjuicios cuya reparación la actora pretende.

11.- Que, a juicio de este Tribunal la actora tuvo motivos plausibles para litigar, por lo cual la **solicitud de declarar temeraria la querrela infraccional de autos, será desestimada, y**

TENIENDO PRESENTE:

Lo dispuesto en los artículos 13 de la Ley N° 15.231; 14 de la Ley N° 18.287; Art. 358 del Código de Procedimiento Civil; Art. 48 del Código Civil; 1, 12, 23, 26, 50 letra e) y demás pertinentes de la Ley N° 19.496.

RESUELVO:

1.- Que, **no ha lugar** a la tacha deducida a fs. 261 atendido a las razones expuestas en el considerando séptimo de este fallo.

2.- Que, **ha lugar** a la excepción de prescripción extintiva de la acción infraccional deducida a fs. 108, por las razones dadas en el considerando octavo de este fallo.



3.- Que, **no ha lugar** a la querrela infraccional de fs. 67 y siguientes en contra de **Sinergía Inmobiliaria S.A.**, representada para los efectos de la Ley del Consumidor por **Fernando Bustos Kaempffer**, por las razones expuestas en el considerando noveno de este fallo.

4.- Que, **no ha lugar** a la demanda civil de indemnización de perjuicios de fs. 67 y siguientes en contra de **Sinergía Inmobiliaria S.A.**, representada para los efectos de la Ley del Consumidor por **Fernando Bustos Kaempffer**, por las razones expuestas en el considerando décimo de este fallo.

5.- Que, no ha lugar a la solicitud de fs. 102, de declarar temeraria la querrela infraccional de autos, atendido a lo expuesto en el considerando décimo primero de este fallo.

5.- Que, cada parte pagará sus costas.

Notifíquese legalmente esta resolución.
Regístrese y archívese en su oportunidad.

ROL N° 9246-2016

DICTADA POR MARÍA PÍA LETELIER MORÁN.
JUEZ TITULAR.

AUTORIZA JOSE MIGUEL NAJDA MUJICA.
SECRETARIO.

