

135

PRIMER JUZGADO DE
POLICIA LOCAL
LAS CONDES

ROL N° 1.724-2016-15

LAS CONDES, a veintitrés de Diciembre de dos mil diez y seis.-

VISTOS:

Estos antecedentes, denuncia de fs. 1 y siguientes, de fecha 18 de Enero de 2016, interpuesta por **MARIA JOSE CASTRO CASTRO**, médico veterinario, domiciliada en calle Dos Sur N° 1279, comuna de San Ramón, basada en los hechos que relata y documentos que acompaña, en contra de **INMOBILIARIA PUENTE ALTO S. A.**, representada por Juan Eduardo Wallis Ariztía y Roberto Rafael Munita Herrera, abogados, domiciliados en Avenida Cuarto Centenario N° 438, comuna de Las Condes; y que en estos autos se trata de determinar la responsabilidad que correspondiere por supuesta infracción a la Ley N° 19.496, sobre Protección de los Derechos de los Consumidores, en circunstancias que:

A fojas 1 y 11 la denunciante relata los hechos fundantes de la denuncia y al respecto expresa que con fecha 23 de Julio de 2013 suscribió con la denunciada un contrato privado de promesa de compraventa, en virtud de la cual ésta se obligó a venderle la casa N° 2, Modelo Espino, del condominio Terrazas de Puente Alto II, ascendiendo el precio de la compraventa prometida al equivalente a 2.672 Unidades de Fomento, que se pagaron y pagarían de la manera que detalla, obligándose la Inmobiliaria, conforme a la cláusula décima del contrato, a entregarla materialmente la propiedad a más tardar el 31 de Julio de 2015, conjuntamente con la suscripción del contrato definitivo, siempre que a esa fecha se pague o se haya pagado la totalidad del saldo de precio o el banco o que institución financiera haya suscrito la respectiva escritura de mutuo, estableciéndose, para el caso de incumplimiento, las sanciones que indica, obligaciones a las que la denunciada no ha dado cumplimiento, esto es, no ha suscrito la compraventa definitiva, ni le ha hecho entrega material de la propiedad.

A fs. 18 la denunciada declara, por de pronto, que el nombre correcto de la empresa es **INMOBILIARIA NUEVO PUENTE ALTO S. A.** y no **INMOBILIARIA PUENTE ALTO S. A.** y, en cuanto al fondo, expresa que si



bien lo expresado por la actora es efectivo, es también cierto que se estableció como condición esencial para la entrega que el precio del inmueble se encontrara efectivamente pagado por la denunciante, lo cual no ha ocurrido, desconociendo si la casa estuvo lista para ser entregada en Julio de 2015, pero al 31 de Julio de 2015 no se contaba con la recepción final del inmueble. Añade que ejecutivos de la empresa han estado en conversaciones con la denunciante, tendientes a lograr un buen acuerdo. Finalmente expresa que para que sean aplicables las multas estipuladas en el contrato de promesa, la empresa denunciada debe contar con el certificado de recepción final respectivo, cosa que no ocurrió al 31 de Julio de 2015. Además, señala que es efectivo que la denunciante pagó 50 UF al suscribir el contrato de promesa y posteriormente pagó 87 UF en cuotas.

A fs. 1 y siguientes y basado en estos hechos, la parte denunciante dedujo al mismo tiempo demanda civil en contra del proveedor ya individualizado, solicitando que sea condenado a pagarle \$ 13.685.886.-, equivalentes a la fecha a 534 Unidades de Fomento, por incumplimiento de suscribir el contrato prometido en la fecha acordada; \$ 2.500.000.- por arriendo de una propiedad desde el 31 de Julio de 2015 hasta Diciembre de 2015, más la suma que se devengue mensualmente por dicho concepto; y \$ 15.000.000.- por daño moral; más las multas respectivas, con costas, cuya notificación consta a fs. 22.

A fs. 64 y 105 y siguientes, con fecha 18 de Noviembre de 2016, se llevó a cabo la audiencia de conciliación, contestación y prueba, con la asistencia de los apoderados de la parte denunciante y denunciada, ocasión en que llamadas a conciliación, ésta no se produjo, luego de lo cual la actora procedió a ratificar sus acciones, en tanto que la parte denunciada contestó por escrito, que rola a fs. 58 y siguientes, en términos similares a los desarrollados en su declaración indagatoria, pidiendo que se le tenga como parte integrante de la audiencia y, en definitiva, el rechazo de la denuncia, con costas.

En cuanto a prueba testimonial la denunciante presentó a la testigo Patricia Cristina Rivas Cortés, la que depuso a fs. 105, en tanto que la denunciada presentó a los testigos Rodrigo Andrés Castilla Galindo y Carmen Gloria Sánchez Foucaut, quienes depusieron a fs. 107 y siguientes.

En lo que respecta a prueba documental rindieron la que rola en autos la cual, en su oportunidad y de ser necesario y atinente, será consignada.



En cuanto a otro tipo de prueba, a fs. 119 la actora María José Castro Castro absolvió posiciones.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

1º) Que en estos autos se trata de establecer la responsabilidad que correspondiere a **INMOBILIARIA NUEVA PUENTE ALTO S. A.** en supuesta infracción a la Ley sobre Protección de los Derechos de los Consumidores.

2º) Que la denunciante sostiene que con fecha 23 de Julio de 2013 suscribió con la denunciada un contrato de promesa de compraventa, en virtud del cual ésta se obligó a venderle el inmueble que indica situado en la comuna de Puente Alto, por el precio que también señala, pagadero de la manera que expresa, obligándose, además, conforme a la cláusula décima de dicho instrumento a entregarle materialmente la propiedad a más tardar el 31 de Julio de 2015, conjuntamente con la suscripción del contrato definitivo, siempre que a esa fecha la Municipalidad hubiere otorgado la recepción final y siempre que a la misma fecha se pague o se haya pagado la totalidad del saldo de precio o el banco o institución financiera haya suscrito la respectiva escritura de mutuo, estableciéndose, en caso de incumplimiento, las sanciones que indica, obligaciones a las que la denunciada no ha dado cumplimiento, por lo que, estimando que ha incurrido en vulneración de la LPC, solicita que sea condenada a pagar el máximo de la multa contemplada en el artículo 24.

3º) Que, a su vez, la denunciada expresa que si bien es efectivo que se acordó el 31 de Julio de 2015 como plazo máximo para la entrega material de la propiedad y reconociendo que no cumplió con dicho plazo, añade que en función de ello se estableció como condición esencial que a la fecha “se pague o se haya pagado la totalidad del saldo de precio, o el Banco o Institución Financiera haya suscrito la respectiva escritura de mutuo”. Añade que es el caso que la fecha no se habían archivado los planos en el Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto y dicha Municipalidad no había otorgado la recepción final y autorización de venta del proyecto, además que, a esa fecha, la actora no había pagado la totalidad del saldo del precio ni se había suscrito la escritura de mutuo hipotecario correspondiente por parte de la institución financiera que otorgaría el crédito, motivos por los cuales aún no había nacido para ella la obligación de otorgar el contrato prometido y efectuar la entrega material de la propiedad.



4º) Que, por lo tanto, las partes están de acuerdo, como, por lo demás, en forma expresa y clara, lo pactaron en la cláusula décima del contrato de promesa de compraventa rolante a fs. 27 y siguientes, que **la entrega material de la propiedad**, que es lo que con más énfasis reclama la actora, “**se hará conjuntamente con la suscripción del contrato de compraventa, a más tardar en Julio de 2015, siempre que a esa fecha se pague o se haya pagado la totalidad del saldo de precio, o el Banco o Institución Financiera haya suscrito la respectiva escritura de mutuo**”.

5º) Que, luego, la obligación de la inmobiliaria de entregar materialmente el inmueble a la adquirente quedó supeditada y condicionada al hecho de que, conjuntamente, se suscriba el contrato de compraventa y, además, al hecho de que ésta haya pagado la totalidad del precio o se haya suscrito con la entidad financiadora la escritura de mutuo correspondiente, cuyo corolario frozoso es que si no se cumple aquélla tampoco está obligada a entregar materialmente el inmueble.

6º) Que es el caso, como consta de la declaración de la actora de fs. 11, que sólo pagó la suma de \$ 1.148.603 (50 UF) al suscribir el contrato de promesa, más 10 cuotas de 8,7 UF cada una, mas no las sumas indicadas en las letras c) y d) de fs. 2, lo que permite concluir que no dio cumplimiento cabal y total a la condición pactada, no siendo dable que en tales condiciones pudiese exigir la entrega material del inmueble.

7º) Que, a mayor abundamiento, conforme a la cláusula octava del contrato de fs. 27 y siguientes, el contrato prometido se celebrará una vez que la Municipalidad de Puente Alto haya otorgado el certificado de recepción final, comunicado previamente a la compradora, y la autorización de venta conforme a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, encontrándose debidamente archivados los planos respectivos en el registro respectivo del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto, lo cual no había sido cumplido, imposibilitando la celebración del contrato prometido.

8º) Que si bien dicha cláusula pudiera ser estimada como abusiva, puesto que su cumplimiento no depende de la compradora, sino que, casi unilateral y discrecionalmente de la gestión oportuna y eficaz de la inmobiliaria, es lo cierto que dicha cuestión no ha sido planteada en las acciones incoadas ni ha sido materia de discusión en la causa, haciéndose solamente presente en el escrito de



fs. 120 y siguientes, ya clausurado el debate, por lo cual el Tribunal no emitirá pronunciamiento sobre el particular.

9º) Que, relacionado con la materia de autos, cabe consignar y tener presente que **“todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”** (artículo 1545 del Código Civil) y, además, que **“en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumple por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos”** (artículo 1552 del mismo texto).

10º) Que el Tribunal, conforme a los motivos precedentes y apreciando la prueba y antecedentes de la causa conforme a los normas de la sana crítica, según lo dispone el artículo 14 de la Ley N° 18.287, concluye que no se ha acreditado que la denunciada haya incurrido en infracción a la normativa tuteladora de los derechos de los consumidores, motivo por el cual procede desechar la denuncia incoada en autos.

11º) Que, en cuanto a la acción civil deducida, cabe, asimismo, rechazarla por ser contraria a la conclusión contravencional, sin perjuicio de lo que se pasa a expresar.

12º) Que consta de los autos que la actora pagó a la inmobiliaria demandada las sumas indicadas en las letras a) y b) de la denuncia de fs. 1 y siguientes, pago que, atendido el mérito de autos y lo razonado y concluido anteriormente, carece de justa causa y debiera ser devuelto.

13º) Que, con todo, la actora no solicitó al Tribunal que dispusiera la devolución de dichos fondos, lo que impide a éste pronunciarse sobre el particular, so riesgo de incurrir en ultrapetita, sin perjuicio de que la demandante pueda impetrar el reembolso posteriormente ante otro órgano jurisdiccional y en otro procedimiento.

14º) Que, finalmente y sin perjuicio de la facultad que tienen las partes para objetar la prueba instrumental rendida, es del caso hacer presente que de conformidad al artículo 14 de la Ley N° 18.287, sobre Procedimiento ante los Juzgados de Policía Local, el Juez aprecia la prueba y los antecedentes de la causa, de acuerdo con las reglas de la sana crítica.

Por estas consideraciones Y TENIENDO PRESENTE lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil, Ley N° 15.231, Ley sobre Organización y Atribuciones de los Juzgados de Policía Local; Ley N° 18.287, Ley sobre



Procedimiento ante los Juzgados de Policía Local; y Ley N° 19.496, Ley que establece Normas sobre Protección de los Derechos de los Consumidores, se declara:

- Que se rechaza la denuncia interpuesta en lo principal de la presentación de fs.1 y siguientes.

- Que se rechaza la acción civil deducida en el primer otrosí de la presentación de fs. 1 y siguientes, sin costas por estimar el Tribunal que la actora tuvo motivos plausibles para litigar.

ANOTESE, NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE AL SERVICIO NACIONAL DEL CONSUMIDOR Y ARCHIVESE EN SU OPORTUNIDAD.-

ROL N° 1.724-2016-15.

Pronunciada por don JAVIER ITHURBISQUY LAPORTE, Juez Subrogante.-

Autorizada por don HUGO ENRIQUE ANGEL GREBE, Secretario Subrogante.-



186

Santiago, veintiocho abril de dos mil diecisiete.

VISTOS:

Se reproduce la sentencia en alzada, previa eliminación del considerando 8°.

Y, SE TIENE ADEMÁS PRESENTE:

1º) Que el demandante de autos ha interpuesto recurso de apelación en contra de la sentencia dictada por el Juez Subrogante del Primer Juzgado de Policía Local de Las Condes, en tanto rechaza la denuncia infraccional, como acción civil, sin costas.

La denuncia fue interpuesta por doña María José Castro Castro en contra de la Inmobiliaria Puente Alto S.A., con fecha 16 de enero de 2016, por haber infringido - en concepto de la denunciante - los artículos 12 y 23 de la Ley N°19.946, al incumplir lo pactado en contrato de promesa de compraventa celebrado el 23 de julio de 2013, concretamente, su cláusula Décima, esto es, la entrega material del inmueble a más tardar el día 31 de julio de 2015, conjuntamente con la suscripción del contrato definitivo.

2º) Que la Ley N° 19.496 que establece normas sobre protección de los derechos de los consumidores, establece en las disposiciones ya citadas, lo siguiente:

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 23, inciso primero "Comete infracción a las disposiciones de la presente ley el proveedor que, en la venta de un bien o en la prestación de un servicio, actuando con negligencia, causa menoscabo al consumidor debido a fallas o deficiencias en calidad, cantidad, identidad, sustancia, procedencia, seguridad, peso o medida del respectivo bien o servicio".

3º) Que, ahora bien, cabe hacer presente que las disposiciones transcritas son las únicas que el denunciante ha invocado, a fojas 1,



78+

como sustento de haber incurrido la denunciada en infracción a la Ley del Consumidor, resultando, en consecuencia, extemporánea la invocación de otras citas legales contenidas en el recurso de apelación, circunstancia que también advirtió su contraparte el día de su vista ante ésta Corte.

4º) Que, tal como lo señala el juez de primer grado, en los considerandos 10º, 12º y 13º de la sentencia que se revisa, si bien no se acredita infracción alguna a la ley del consumidor, se tiene que la denunciante dispone de otras vías judiciales que le permiten dirigirse en contra de la demandada a fin de obtener la restitución de las sumas que le fueron entregadas en virtud del contrato de promesa de compraventa.

5º) Que, a mayor abundamiento, según se aprecia del Contrato de Promesa, en la cláusula Décimo Séptima, se estableció que cualquier dificultad que se suscitara entre las partes a causa o con motivo del mismo, tanto en cuanto a su cumplimiento, como interpretación, validez y otros, quedaban sometidos al conocimiento y resolución de un árbitro arbitrador.

6º) Que, en definitiva, al no configurarse los presupuestos contemplados en los artículos 12 y 23 de la Ley N°19.496, no cabe sino compartir la decisión a que llegó el sentenciador al desechar la denuncia infraccional deducida a lo principal de fojas 1.

7º) Que, en consecuencia, también correspondía rechazar la acción resarcitoria del primer otrosí de fojas 1.

Por estas consideraciones, citas legales, y lo dispuesto en el artículo 32 de la ley N°18.287, **se confirma**, la sentencia apelada de veintitrés de diciembre de dos mil diez y seis, escrita de fojas 135 a fojas 140.

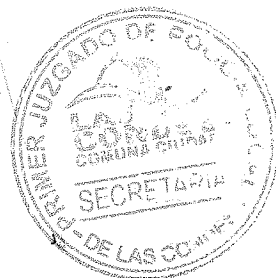
Redacción de la Ministra Barrientos Guerrero.

Regístrese y devuélvase.

N° Trabajo-menores-plocal-131-2017.-



LTDCBDFXQX



MARISOL ANDREA ROJAS MOYA
MINISTRO
Fecha: 28/04/2017 12:44:17

ELSA BARRIENTOS GUERRERO
MINISTRO
Fecha: 28/04/2017 12:29:01

PEDRO PABLO ADVIS MONCADA
MINISTRO(S)
Fecha: 28/04/2017 11:54:52

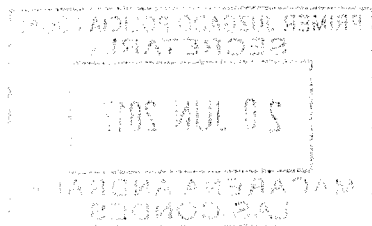
SERGIO GUSTAVO MASON REYES
MINISTRO DE FE
Fecha: 28/04/2017 13:59:01



LTDCBDFXQX

Pronunciado por la Sexta Sala de la C.A. de Santiago integrada por los Ministros (as) Marisol Andrea Rojas M., Elsa Barrientos G. y Ministro Suplente Pedro Pablo Advis M. Santiago, veintiocho de abril de dos mil diecisiete.

En Santiago, a veintiocho de abril de dos mil diecisiete, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



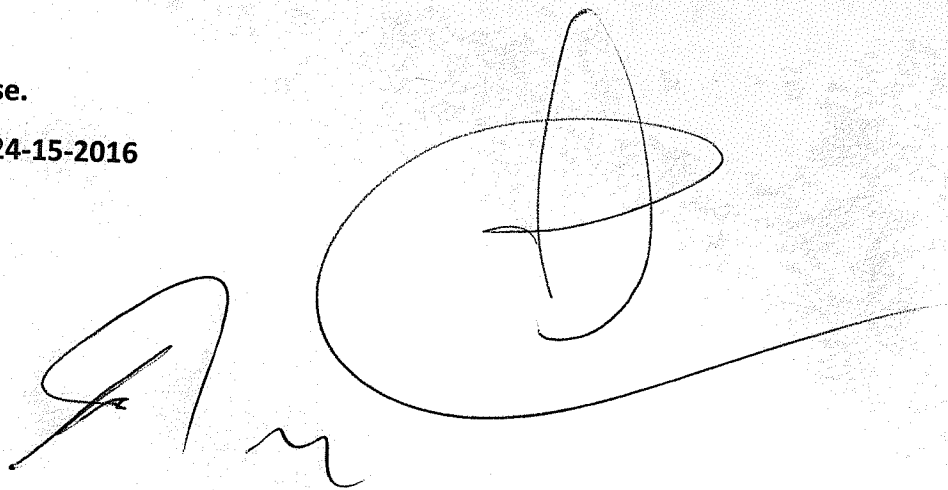
LTDCBDFXQX

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl> o en la tramitación de la causa.

Las Condes, veinte de Junio de dos mil diecisiete.

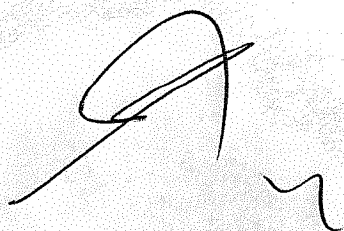
Cúmplase.

Rol: 1.724-15-2016

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large loop followed by a horizontal stroke and a small flourish.

Las Condes, 21 de Junio de 2017.-

Notifiqué por c.c. la resolución precedente a J. Avalos y L. Téllez.

A handwritten signature in black ink, featuring a large loop and a horizontal stroke.