

**Segundo Juzgado de Policía Local
Las Condes**

Rol: 36.506 -5-2017

LAS CONDES, doce de mayo de dos mil diecisiete

VISTOS:

PRIMERO: Que, doña Claudia Martínez Tapia representada por su mandataria judicial doña Soledad Montero Peñaloza, interpone querrela infraccional y deduce demanda civil de indemnización de perjuicios por la cantidad de 238,97 unidades de fomento mas la suma de \$500.000.- en contra de Inmobiliaria Euro AMH S.A., representada por don Cristián Retamal Mandujano, domiciliado en Avenida El Bosque Norte 0177, oficina 1202, Las Condes, fundamentando las acciones deducidas en el hecho de haber suscrito con la querrellada promesa de compra venta por un departamento, estacionamiento y bodega del edificio Marina Sol III, ubicado en la ciudad de Coquimbo, con fecha 13 de julio de 2015; por motivos de fuerza mayor habría visto disminuido su patrimonio enfrentando problemas financieros y crediticios con la banca, lo que habría hecho imposible la adquisición del inmueble; en virtud de lo anterior habría solicitado a la inmobiliaria la devolución del dinero entregado en virtud de la cláusula cuarta letras a) y b) del contrato de promesa en cuestión obteniendo el total rechazo por parte de la inmobiliaria. Que, la denunciada con su actuar habría vulnerado la Ley 19.496, toda vez que el contrato incluiría cláusulas que serían sancionadas como abusivas, estimando que estaríamos en presencia de un contrato de adhesión;

SEGUNDO : Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2º, letra e) de la Ley 19.496, sobre Protección de los Derechos de los Consumidores, quedan sujetos a las disposiciones de esta ley: *“Los contratos de venta de viviendas realizadas por empresas constructoras, inmobiliarias y por los Servicios de Vivienda y Urbanización, en lo que no diga relación con las normas sobre calidad contenidas en la ley N°19.472”.*

TERCERO: Que, en la especie no se cumplen los requisitos para conocer la materia que ha suscitado la controversia a la luz de las normas contenidas en la Ley 19.496, toda vez que las partes no celebraron contrato de compraventa de inmueble, requisito para hacer aplicable la ley en estudio, habiendo suscrito un contrato de **promesa de compraventa.**

CUARTO: Que, toda materia que diga relación con acuerdos de reserva y oferta de compra, así como la suscripción de contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles, se rige por las disposiciones generales, debiendo ser sometidas al conocimiento de los Tribunales Ordinarios de Justicia.

Por tanto, teniendo presente lo expuesto precedentemente y lo dispuesto en la Ley 18.287, sobre Tramitación ante los Juzgados de Policía Local, artículo 2º letra e) de la Ley 19.496, este Tribunal se declara incompetente para conocer y pronunciarse respecto de los hechos denunciados, debiendo ocurrir el denunciante ante el Tribunal que corresponda.

Archívese.

Dictada por don Alejandro Cooper Salas, Juez Titular.

