

REPUBLICA DE CHILE
PROVINCIA DE TALCA
PRIMER JUZGADO DE POLICIA LOCAL DE TALCA.

ORD.: N° 1006 /2017- CE.
MAT. : Comunica Sentencia
Ejecutoriada.
ANT. : Causa Rol N° 7.404/13/CE.

TALCA, 25 de Octubre del año 2017.

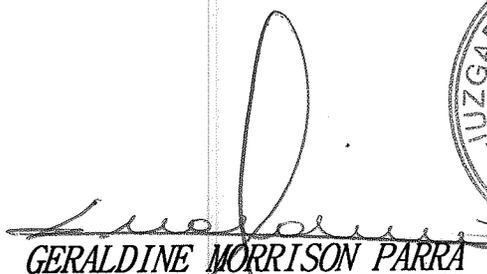
DE: SRA. JUEZ LETRADA TITULAR DEL PRIMER
JUZGADO DE POLICIA LOCAL DE TALCA.

A : SR. DIRECTOR DEL SERVICIO NACIONAL
DEL CONSUMIDOR DE TALCA.
4 Oriente N° 1360 ciudad de Talca.

En causa Rol N°
7.404/13/CE de este Tribunal, por Ley de Protección al Consumidor, se ha ordenado oficiar a Ud., a objeto de cumplir con lo dispuesto en el Art. 58 Bis de la Ley N° 19.496, remitiendo al efecto copia autorizada de la sentencia definitiva de fecha 11/09/2017 dictada en este proceso, la que se encuentra firme y ejecutoriada.

Saluda Atentamente a Ud.




GERALDINE MORRISON PARRA
Secretaria Letrada Subrogante

PAMELA QUEZADA APABLAZA
Juez Letrada Subrogante

1° J.P.L. DE TALCA

4 ORIENTE N° 1490 DE TALCA — FONONO N° 2203826

FECHA	N° INGRESO
31 OCT 2017	787
SERMAC - TALCA	

Recibido las 13:45 Hrs

41

**PRIMER JUZGADO DE POLICIA LOCAL
TALCA**

En Talca, a once de septiembre de dos mil diecisiete.

VISTOS

En este Primer Juzgado de Policía de Local de Talca, se instruyó Causa Rol N°7404-2013, originada por denuncia infraccional de fojas 13 y ss., interpuesta por PAOLA DEL CARMEN ESPINOZA ESPINOZA, chilena, cédula de identidad N°11.675.337-5, domiciliada en Doña Ignacia 3 N°488, Talca, en contra de CONSTRUCTORA SANTA BEATRIZ S.A, persona del giro de su denominación, RUT 96.880.840-0, representada legalmente por su administradora del local Patricia Álvarez Verdugo, ignora profesión u oficio, ambos con domicilio en 11 Norte N°1035, por infracción a la Ley N° 19.496, sobre Protección de los Derechos de los Consumidores, específicamente los artículos 3 b) e) y 12. En el Primer Otrosí deduce demanda civil de indemnización de perjuicios, por los hechos expresados en lo principal de la presentación, los que da por reproducidos, en contra de CONSTRUCTORA SANTA BEATRIZ S.A. En el segundo otrosí acompaña medios de prueba rolantes a fs. 1 a 12. En el quinto otrosí rola patrocinio y poder.

A fs. 27 rola acta de notificación por cédula de la querrela infraccional y demanda civil y su proveído a CONSTRUCTORA SANTA BEATRIZ S.A, representada por PATRICIA ALVAREZ.

A fs. 36 y ss., rola escrito presentado por CONSTRUCTORA SANTA BEATRIZ S.A, representada por su abogado. En lo principal interpone excepción de Incompetencia. En el primer otrosí señala un téngase presente. En el segundo otrosí acompaña documentos a fs. 28 a 35. En el tercer otrosí rola patrocinio y poder. En el cuarto otrosí delega poder.

A fs. 39 la parte querellante evacua el traslado conferido.

A fs. 43 rola lista de testigos de la parte querellante y demandante civil.

A fs. 48 y ss., rola resolución del Tribunal que se pronuncia sobre la incompetencia. Sentencia se encuentra firme y ejecutoriada.

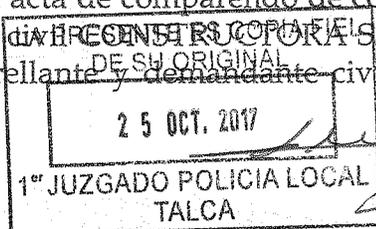
A fs. 53 rola lista de testigos de la parte querellante y demandante civil.

A fs. 67 y ss., rola acta de comparendo de contestación, conciliación y prueba con la asistencia de la parte querellante y demandante civil PAOLA DEL CARMEN ESPINOZA ESPINOZA asistida por el habilitado en derecho y en rebeldía de la parte querellada y demandada civil, que encontrándose válidamente notificada no compareció. La parte querellante y demandante civil ratifica denuncia infraccional y demanda civil con costas. El Tribunal llama a conciliación y esta no se produce por la rebeldía de una de las partes. La parte denunciante y demandante civil ratifica documentos rolantes a fs. 1 a 12 acompaña en el acto documentos rolantes a fs. 54 y ss. Con el mismo fin rinde testimonial de JUAN PATRICIO HIGUERA UMAÑA, MANUEL ALEJANDRO ORELLANA MUÑOZ Y NICOLAS LAEJANDRO MEJIAS FAUNDEZ.

A fs. 81 rola escrito presentado por la parte de CONSTRUCTORA SANTA BEATRIZ S.A. En lo principal solicita audiencia. En el primer otrosí acompaña mandato. En el segundo otrosí rola patrocinio y poder.

A fs. 86 rola escrito presentado por la parte de CONSTRUCTORA SANTA BEATRIZ S.A. En lo principal rola patrocinio y poder. En el primer otrosí acompaña documento.

A fs. 87 rola acta de comparendo de conciliación con la asistencia de la parte querellada y demandada civil CONSTRUCTORA SANTA BEATRIZ S.A representada por su abogado y de la querellante y demandante civil PAOLA DEL CARMEN ESPINOZA



ESPINOZA representada por su apoderada. Se suspende de mutuo acuerdo en vías de un posible acuerdo. Que a fs. 89 rola acta de comparendo de conciliación con la asistencia de la parte querellada y demandada civil CONSTRUCTORA SANTA BEATRIZ S.A., representada por su abogado y de la querellante y demandante civil PAOLA DEL CARMEN ESPINOZA ESPINOZA. La parte querellante solicita una suma de dinero para llegar a una posible conciliación. La querellada solicita un plazo para responder a la propuesta.

A fs. 93 el Tribunal decreto medida para mejor resolver.

A fs. 96 rola oficio emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Talca.

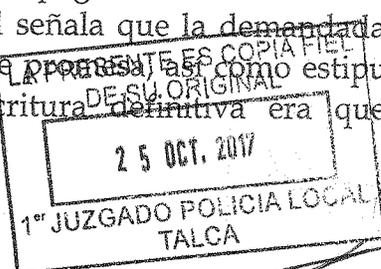
Se trajeron autos para fallo.

CONSIDERANDOS:

PRIMERO: Que estos autos se han iniciado por denuncia infraccional y demanda civil deducida por PAOLA DEL CARMEN ESPINOZA ESPINOZA, en contra de CONSTRUCTORA SANTA BEATRIZ S.A, representada por PATRICIA ALVAREZ, por infracción a la Ley N° 19.496, sobre Protección de los Derechos de los Consumidores, específicamente los artículos 3 b) e) y 12.

SEGUNDO: Que, la cuestión controvertida es si en la especie la conducta de la denunciada ha significado una infracción a la Ley 19.496, por cuanto la actora señala que el 24 de septiembre de 2012 celebró una promesa de compraventa con la querellada donde se pactó que la empresa le vendería el departamento N°810, del Edificio los Jesuitas, conjunto habitacional Abate Ignacio Molina, ubicado en calle 11 Norte N°1035, cuyo precio sería la suma de 980 UF, pagándose en cuotas y a marzo ya se tenían pagadas. En dicho contrato se estableció como plazo para la suscripción del contrato definitivo "la recepción de Obras del Edificio en la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Talca" (lo que constituye una obligación meramente potestativa de la voluntad del deudor, por tanto cláusula abusiva y nula). Sin embargo la voluntad de la querellada al momento de celebrar el contrato fue que dicha recepción de obras sería en enero del 2013, lo que fue determinante para adquirir la vivienda, y que no fue agregada en la confección del contrato de adhesión. Esta parte cumplió con lo que se obligó referente al pago constando ellos en los comprobantes de ingresos otorgados por la promitente vendedora, que se acompaña y que en total suman \$22.241.001. Que a la fecha de la presente acción no se ha celebrado el contrato definitivo, pasando once meses de retraso, sin justificación ni indemnización por parte de la querellada. Esperando que en el mes de enero se le transfiriera la propiedad compró el mobiliario para amoblar el inmueble, con la intención de colocarlo en arriendo y obtener una renta mensual. Ante el incumplimiento recurrió al Sernac, donde la empresa contestó el 21 de agosto, donde se escudan en su incumplimiento en que "... la celebración del contrato de compraventa está sujeta al cumplimiento de una condición consistente en la recepción del edificio (recepción de Obras de la I. Municipalidad de Talca). La empresa le ha causado muchos perjuicios a si como no le ha dado una respuesta en cuanto a su negligente demora en entregar la propiedad y transferirle, argumentando en su defensa un abusivo contrato, generándole un malestar y daño moral. Agrega que a pesar de lo anterior, en octubre (2013) la empresa le hizo la entrega material del inmueble, sin transferirle el dominio, por lo que no ha podido arrendar su propiedad, causándole frustración, escudándose la contraria en una cláusula abusiva para cumplir. Es por ello que solicita que sea acogida la querella, condenando al proveedor por infringir los artículos 3 b) e) y 12 de la ley 19.496, condenándolo al pago de una multa de 50 UTM o la suma que se estime conforme al proceso y al pago de las costas.

Que, en lo civil señala que la demandada no incorporó la fecha de entrega (enero 2013) en el contrato de promesa, así como estipuló una cláusula 4.1 como condición, que para suscribir la escritura definitiva era que la Dirección de Obras de la Ilustre



Municipalidad de Talca dictase la recepción de obras, por lo que solicita que dicha cláusula sea declarada nula, según lo dispuesto en el artículo 16 letra g) ley 19.496, además de tratarse de una condición meramente potestativa de la voluntad del deudor, hecho que jamás podría verificarse, situación rechazada por el Código Civil en su artículo 1478, fijando como plazo para el cumplimiento del contrato el plazo señalado por la Constructora, es decir, enero 2013.. Además solicita la indemnización de los daños por la suma de \$11.300.000 por concepto de lucro cesante y daño moral.

TERCERO: Que por su parte la empresa querellada no contestó la querrela infraccional y demanda civil en su contra.

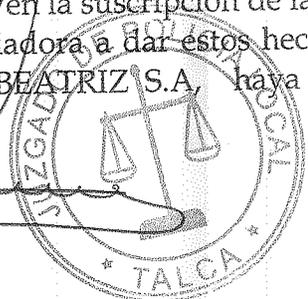
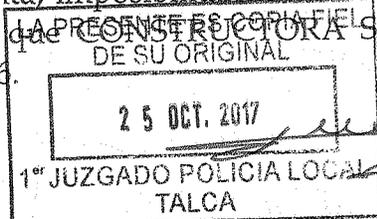
CUARTO: Que, a objeto de acreditar los hechos expuestos en su querrela y demanda, la parte querellante acompaña en parte de prueba documentos rolantes a fs. 1 a 12, no objetados consistentes en promesa de compraventa, comprobantes de ingreso y carta respuesta de la querellada y, a fs. 54 boletas de compras emitidas por casas comerciales. Con el mismo fin rinde testimonial, a fs. 68 y ss., JUAN PATRICIO HIGUERA UMAÑA, MANUEL ALEJANDRO ORELLANA MUÑOZ Y NICOLAS ALEJANDRO MEJIAS FAUNDEZ.

QUINTO: Que la parte querellada no rindió prueba en el proceso.

SEXTO: Que, rola en el proceso a fs. 68 y ss., declaración de los testigos JUAN PATRICIO HIGUERA UMAÑA, MANUEL ALEJANDRO ORELLANA MUÑOZ Y NICOLAS ALEJANDRO MEJIAS FAUNDEZ, que declaran sobre el incumplimiento de la constructora tanto en la entrega de la escritura definitiva del departamento, como los perjuicios que estos le han causado a la denunciante respecto del actuar la denunciada Constructora Santa Beatriz. Que, si bien la declaración de los testigos es conteste con la parte que los presentó a declarar, no es menos cierto que son testigos de oídas, no constándoles efectivamente los hechos denunciados, solo pasando ser un antecedente más al proceso. Que, rola a fs. 6 comprobantes de ingreso correspondiente a los pagos realizados por la querellante, dando cuenta de la suma cancelada por ella a la Constructora, más no respecto a los hechos denunciados.

Que, sin perjuicio de lo anterior, rola a fs. 1 y ss., documentos consistentes en promesa de compraventa, la cual establece en su cláusula cuarta denominada "Plazo y términos de la promesa de compraventa" que "La escritura pública que contenga el contrato de compraventa definitivo deberá suscribirse por ambas partes de forma inmediata una vez que se inscriba en el Conservador de Bienes Raíces respectivo la recepción de Obras del Edificio la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Talca y la promitente compradora haya obtenido un crédito hipotecario y éste se encuentre vigente (sólo en casos con crédito)...". Que, en dicha cláusula no se establece, en ningún acápite, como fecha de la suscripción de la compraventa definitiva el mes de "enero de 2013", sino por el contrario, la promitente vendedora se compromete a suscribir dicha escritura una vez que se cumpla una determinada condición, es decir, que la obra sea recepcionada por la Institución respectiva, a la cual la actora aceptó, constando su firma en dicha escritura de promesa. Hecho éste ratificado por la querellada en respuesta a Sernac rolante a fs. 11 y ss. Que, cabe agregar además que, tampoco se acreditó en el proceso por la parte querellante, la fecha en que fue la obra recepcionada, no contándole a este Tribunal que haya habido un retardo en la suscripción de la escritura definitiva, independiente que a la fecha (año 2017) la propiedad no se encuentre inscrita a nombre de la actora, como da cuenta documento rolante a fs. 96.

Que, frente a lo expuesto y careciendo el Tribunal de otro antecedente, que permita establecer que efectivamente la empresa querellada retardó en la suscripción de la escritura definitiva de compraventa, imposibilitando a esta sentenciadora a dar estos hechos como acreditados, así como de la CONSTRUCTORA SANTA BEATRIZ S.A. haya cometido infracción a la Ley 19.496.



SEPTIMO: Que, en cuanto a la solicitud de declarar nula la cláusula 4.1 del contrato de promesa de compraventa suscrito por las partes cabe agregar que, respecto a dicho contrato de promesa de compraventa suscrito en septiembre del año 2012, acompañado al proceso (a fs. 1 y ss.), como se ha mencionado, la señalada cláusula 4° denominada "Plazo y términos de la promesa de compraventa" establece que "La escritura pública que contenga el contrato de compraventa definitivo deberá suscribirse por ambas partes de forma inmediata una vez que se inscriba en el Conservador de Bienes Raíces respectivo la recepción de Obras del Edificio la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Talca y la promitente compradora haya obtenido un crédito hipotecario y éste se encuentre vigente (sólo en casos con crédito)...". Que, en esta cláusula se instauró por las partes una condición suspensiva indeterminada a la cual se sujeta la celebración del contrato de compraventa definitivo, pero nada se señala respecto a un plazo, aun cuando se usa la expresión "inmediata" una vez que se inscriba en el Conservador de Bienes Raíces respectivo la recepción de Obras del Edificio la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Talca. Que, en este sentido la doctrina y jurisprudencia han señalado que, en la especie, nos encontramos frente a una condición suspensiva indeterminada, en cuanto no se fijó fecha cierta para su cumplimiento, la que no puede entenderse fallida a menos que hayan transcurrido 10 años y el hecho no ocurre, en razón de que ese plazo general máximo de prescripción se establece en nuestro Código Civil y, dentro del cual, puede cumplirse válidamente toda condición de carácter indeterminado, como lo es el caso de autos.

OCTAVO: Que el artículo 12 del mismo cuerpo legal establece que "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", y que en el caso de autos, el denunciante no acreditó que la querrelada hubiese incumplido en los términos supuestamente acordados.

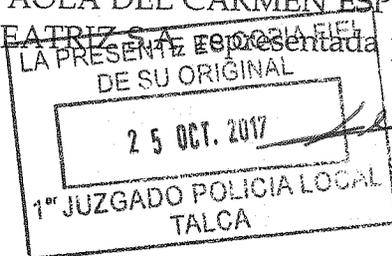
NOVENO: Que ponderados conjunta y armónicamente los antecedentes reseñados en los considerando anteriores en forma objetiva y conforme a las reglas de la sana crítica, amplias facultades que confiere la Ley 18.287 en su artículo 14, permiten al Tribunal concluir que la denunciada no ha cometido infracción a la ley 19.496, por cuanto el denunciante, no acreditó, mediante prueba alguna en el proceso la efectividad de los hechos denunciados y con ello impidiendo imputarle responsabilidad a CONSTRUCTORA SANTA BEATRIZ S.A.

DECIMO: Que, con el mérito de lo razonado en las consideraciones anteriores y los preceptos legales citados, este Tribunal procede a RECHAZAR LA QUERRELLA infraccional deducida en lo principal de fs. 13 y ss. por PAOLA DEL CARMEN ESPINOZA ESPINOZA, en contra de CONSTRUCTORA SANTA BEATRIZ S.A, representada por PATRICIA ALVAREZ, todos ya individualizados.

DECIMO PRIMERO: Que, con el mérito de lo razonado en las consideraciones anteriores y los preceptos legales citados, este Tribunal procede a RECHAZAR LA DEMANDA CIVIL deducida en el primer otrosí de fs. 13 y ss. por PAOLA DEL CARMEN ESPINOZA ESPINOZA, en contra de CONSTRUCTORA SANTA BEATRIZ S.A, representada por PATRICIA ALVAREZ, todos ya individualizados.

Con lo relacionado y teniendo presente lo dispuesto en los artículos: 1, 14 y 52 de la Ley 15.231, 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14 de la Ley 18.287, artículos 3 e), 12 de la Ley 19.496 y demás leyes pertinentes; **SE DECLARA:**

A.- Que NO ha lugar a la QUERRELLA infraccional deducida en lo principal de fs. 13 y ss., por PAOLA DEL CARMEN ESPINOZA ESPINOZA, en contra de CONSTRUCTORA SANTA BEATRIZ S.A representada por PATRICIA ALVAREZ, todos ya individualizados.



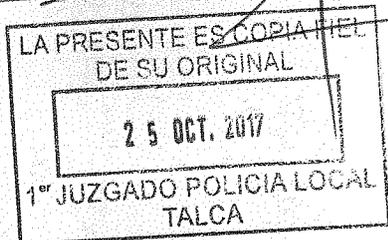
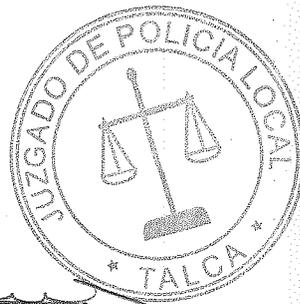
B.- Que, no ha lugar a la demanda civil deducida en el primer otrosí de fs. 13 y ss., por PAOLA DEL CARMEN ESPINOZA ESPINOZA, en contra de CONSTRUCTORA SANTA BEATRIZ S.A, representada por PATRICIA ALVAREZ, todos ya individualizados.

C.- Que NO se condena en costas a la parte querellante y demandante civil por haber tenido motivo plausible para litigar.

REGISTRESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 58 BIS DE LA LEY N°19.496 Y ARCHIVASE EN SU OPORTUNIDAD.

Causa Rol No. 7104-2013

Resolvió la Sra. María Victoria Lledó Tigero, Juez Letrada Titular, del Primer Juzgado de Policía Local de Talca. Autorizó Sra. Pamela Quezada Apablaza, Secretaria Letrada Titular.



TALCA, veinticinco de octubre del dos mil diecisiete.-

CERTIFICO: Que la sentencia de autos se encuentra firme y ejecutoriada.-



[Handwritten signature]
GERALDINE MORRISON PARRA

SECRETARUIA LETRADA SUBROGANTE