

62.

**PRIMER JUZGADO DE POLICIA LOCAL
TALCA**

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

VISTOS

En este Primer Juzgado de Policía de Local de Talca, se instruyó Causa Rol N°4257-2014, originada por querrella infraccional de fojas 4 y ss., interpuesta por **FELIPE DAVID DONOSO OJEDA**, Ingeniero, con domicilio en calle 2 Norte N°1665, Talca, en contra de **CONSTRUCTORA SANTA BEATRIZ S.A.**, persona del giro de su denominación, RUT 96.880.840-0, representada legalmente por Marcelo Eduardo Escobedo Klein, y 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) c) d) e) y 12, 16 letra g) y 23. 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 documentos (a fs. 1 a 3). En el tercero otrosí señala medios de prueba. En el cuarto otrosí solicita diligencias. En el quinto otrosí solicita receptor ad-hoc. En el quinto otrosí rola patrocinio y poder.

A fs. 18 rola acta de notificación personal de la querrella infraccional y demanda civil y su proveído a **CONSTRUCTORA SANTA BEATRIZ S.A.**, representada por **PATRICIA ALVAREZ**.

A fs. 19 rola escrito presentado por la parte querellante y demandante civil, presentando lista de testigos.

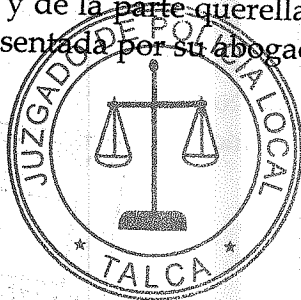
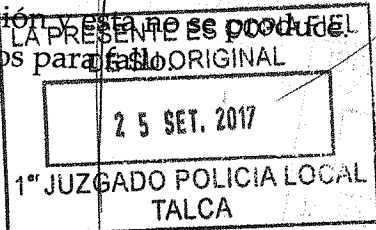
A fs. 27 y ss., rola acta de comparendo de contestación, conciliación y prueba con la asistencia de la parte querellante y demandante civil **FELIPE DAVID DONOSO OJEDA** representado por su abogado y en rebeldía de la parte querellada y demandada civil, que encontrándose válidamente notificada no compareció. La parte querellante y demandante civil ratifica querrella infraccional y demanda civil con costas. El Tribunal llama a conciliación y esta no se produce por la rebeldía de una de las partes. Ratifica los documentos acompañados en la forma solicitada en el escrito de querrella y demanda civil y que rolan a fs. 1 a 3, y en este acto acompaña documentos rolantes a fs. 20 a 26. Solicita además diligencias.

A fs. 33 y ss., rola acta de continuación de comparendo de contestación, conciliación y prueba con la asistencia de la parte querellante y demandante civil **FELIPE DAVID DONOSO OJEDA** representado por su abogado y en rebeldía de la parte querellada y demandada civil, que encontrándose válidamente notificada no compareció. La parte querellante y demandante civil rinde testimonial de **SARA ELIZABETH CASTILLO ARENAS** y **CLAUDIO PATRICIO OKUINGTTONS LETELIER** y solicita diligencias, reiterando oficios.

A fs. 54 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. 61 rola acta de comparendo de conciliación con la asistencia de la parte querellante y demandante civil **FELIPE DAVID DONOSO OJEDA** y de la parte querellada y demandada civil **CONSTRUCTORA SANTA BEATRIZ S.A.** representada por su abogado. El Tribunal llama a conciliación y esta no se produce.

Se trajeron autos para fallo ORIGINAL



CONSIDERANDOS:

A.- EN LO CONTRAVENCIONAL:

PRIMERO: Que estos autos se han iniciado por querrela infraccional deducida por FELIPE DAVID DONOSO OJEDA, en contra de CONSTRUCTORA SANTA BEATRIZ S.A, representada por PATRICIA ALVAREZ y MARCELO EDUARDO ESCOBEDO KLEIN, por infracción a la Ley N° 19.496, por infracción a la Ley N° 19.496, sobre Protección de los Derechos de los Consumidores, específicamente los artículos 3 b) c) d) e) y 12, 16 letra g) y 23.

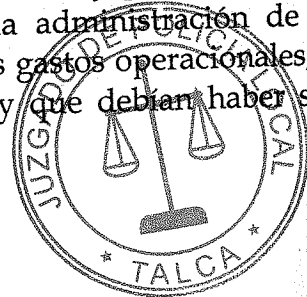
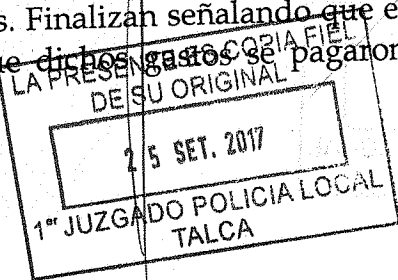
SEGUNDO: Que, la cuestión controvertida es si en la especie la conducta de la querellada ha significado una infracción a la Ley 19.496, por cuanto el actor señala que realizó la reserva en verde por la compra de un departamento a la querellada, cancelando 10 UF. Lo anterior lo realizó el querellante con la promesa de entrega del inmueble que hizo Santa Beatriz S.A., sería a más tardar la segunda quincena del mes de marzo de 2012, lo que no ocurrió debido a un incumplimiento por parte de la empresa. Que debido al retardo en el incumplimiento, con fecha 09 de octubre canceló a la querellada la suma de 28 UF, de los cuales 18 UF correspondían a gastos operacionales y 10 UF por cobros respecto de la coordinación y gestión de trámites por parte de la querellada, lo que no ocurrió. Agrega que en su contrato de compraventa la empresa estableció cláusulas abusivas, las cuales él nunca tuvo conocimiento, especial aquella que dice relación de suscitarse conflicto entre las partes serían resueltos por Tribunales de la comuna de Santiago, lo que lo perjudica. A lo anterior se suma la tardanza en la firma de la escritura de compraventa, la que se concretó luego de varios problemas el día 14 de febrero de 2014. Agrega que las especificaciones técnicas ofrecidas no se cumplieron, ejemplo de ello era que le entregarían el departamento con piso flotante, y se lo entregaron con cubre pisos, así como, la delimitación que tendría el estacionamiento que adquirió y lo que no se cumplió. Finaliza señalando que él compró la vivienda con un crédito hipotecario, existiendo un convenio entre Scotiabank y Santa Beatriz S.A., de modo que la última cancelaría al banco todos los gastos operacionales asociados. Esta situación tampoco se respetó ya que el día 06 de mayo de 2014 le descontaron de su cuenta corriente el monto de \$71.000 por un estudio de título lo que no corresponde, ya que se había cancelado con anterioridad dichos gastos (09 de octubre de 2012), lo que le ha ocasionado perjuicios.

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

CUARTO: Que, a objeto de acreditar los hechos expuestos en su denuncia, la parte querellante acompaña en parte de prueba documentos rolantes a fs.1 a 3 y 20 a 26 y ss., no objetados, correspondiente a denuncia ante SERNAC, copia título de dominio, copia oficio emitido por la dirección de obras de la Ilustre Municipalidad de Talca, copia certificado de recepción de obras de edificación. Con el mismo fin rinde testimonial SARA ELIZABETH CASTILLO ARENAS y CLAUDIO PATRICIO OKUINGTTONS LETELIER, individualizados, juramentados y no tachados.

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

SEXTO: Que, rola en el proceso a fs. 33 y ss., declaración de los testigos CASTILLO ARENAS y OKUINGTTONS LETELIER, que declaran sobre el incumplimiento de especificaciones técnicas por parte de la Constructora Santa Beatriz, donde dicen que el living comedor de los departamentos debían tener piso flotante, el cual fue entregado con cubre piso y que, los estacionamientos debían tener pavimentos y esto no es así, ya que sólo lo tienen los que están en el subterráneo y, adicionalmente, hay problemas en el condominio respecto del cierre perimetral, junto con una mala administración de los espacios comunes. Finalizan señalando que existió el cobro de los gastos operacionales, en circunstancias que dichos gastos se pagaron con anterioridad, y que debían haber sido



cubiertos por la empresa querellada. Que, si bien es cierto la declaración de los testigos es conteste con la parte que los presentó a declarar, no es menos cierto que, en el proceso, no existe documento alguno que acredite, entre otros hechos, la fecha de pago de reserva del departamento, así como el monto señalado (28 UF), no existe documento que acredite la fecha de entrega del departamento, las especificaciones técnicas que tendría cada vivienda, estacionamientos y condominio en general, así como cuando se llevaría a efecto la firma de la escritura de compraventa definitiva, ya que si bien consta en el proceso la efectividad de haberla suscrita (a fs. 2), con fecha 14 de febrero de 2014, esto sólo da cuenta del dueño del inmueble y no de los hechos denunciados. Que, cabe agregar además que, tampoco se acredita el hecho de un supuesto cobro extra de "gastos operacionales", por la suma de \$71.000, los que habrían sido descontados de la cuenta corriente del actor en mayo de 2014. Adicionalmente a lo expuesto, no se acreditó por parte del querellante la existencia de cláusulas abusivas del contrato (presumiendo que se refiere al contrato de promesa de compraventa o compraventa), que le habrían ocasionado perjuicios.

Que, cabe hacer presente que, rola a fs. 20 y ss., copia de oficio emitido por la Directora de Obras de la Ilustre Municipalidad de Talca que da cuenta de una visita inspectiva realizada al edificio LAS PALMAS, ubicado en calle 1 Oriente N°1335, Talca, a los departamentos 93, 83 y, 73, acreditando deficiencias en éste, pero que no guardan relación alguna con el proyecto habitacional objeto del denuncia, ya que el investigado en autos corresponde al "CONDOMINIO VALLE DEL MAULE" ubicado en Avenida Lircay N°2806, Talca, siendo improcedente presentarlo en un juicio que no corresponde.

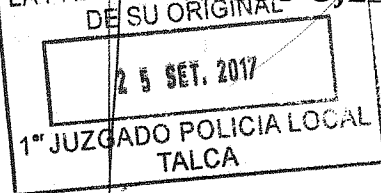
SEPTIMO: Que de lo antes expuesto, es evidente que no existe una vulneración de los derechos de los consumidores, ni mucho menos en sus artículos 3 b) c) d) e) y 12, 16 letra g) y 23, ya que la parte querellante no logró acreditar la vulneración de tal norma y6 probar los hechos fundantes de su querella.

OCTAVO: Que ponderados conjunta y armónicamente los antecedentes reseñados en los considerando anteriores en forma objetiva y conforme a las reglas de la sana critica, 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 no se logró acreditar por medios de prueba alguno, que forme en el Tribunal la convicción de la efectividad de los hechos denunciados.

NOVENO: Que, con el mérito de lo razonado en las consideraciones anteriores y los preceptos legales citados, este Tribunal procede a rechazar LA QUERELLA infraccional deducida en lo principal de fs. 4 y ss. por **FELIPE DAVID DONOSO OJEDA**, en contra de **CONSTRUCTORA SANTA BEATRIZ S.A.**, representada legalmente por Marcelo Eduardo Escobedo Klein, y por su administradora del local Patricia Álvarez Verdugo, todos ya individualizados, ya que para esta Sentenciadora no se logró formar la convicción de la efectividad de los hechos denunciados con las pruebas aportadas en el proceso por la parte querellante. Que, consecuentemente se rechaza la demanda civil de indemnización de daños y perjuicios deducida en el primero otrosí de fs. 4 y ss., por **FELIPE DAVID DONOSO OJEDA**, en contra de **CONSTRUCTORA SANTA BEATRIZ S.A.**, representada legalmente por Marcelo Eduardo Escobedo Klein, y por su administradora del local Patricia Álvarez Verdugo, 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 b) c) d) e) y 12, 16 letra g) y 23, de la Ley 19.496 y demás pertinentes; **SE DECLARA:**

A.- Que, no ha lugar a la querella Infraccional, deducida en lo principal de fojas 4 y ss., por **FELIPE DAVID DONOSO OJEDA**, en contra de **CONSTRUCTORA**



110874
SANTA BEATRIZ S.A, representada legalmente por Marcelo Eduardo Escobedo Klein, y por su administradora del local Patricia Álvarez Verdugo, todos ya individualizados.

B.- Que, NO ha lugar a la demanda civil deducida en el primer otrosí de fs. 4 y ss., por FELIPE DAVID DONOSO OJEDA, en contra de CONSTRUCTORA SANTA BEATRIZ S.A, representada legalmente por Marcelo Eduardo Escobedo Klein, y por su administradora del local Patricia Álvarez Verdugo, 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 ARCHIVESE EN SU OPORTUNIDAD.

Causa Rol No. 4257-2014.

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.

16 Mayo 2017

Talca.....
se enviaron cartas certificadas
a José Manuel Piculán
José Luis Piculán
Francisco Piculán
notificándose la resolución precedente
Recepcionado en oficina de Correos de Talca
el 18 de mayo del 2017

Secretaria Abogado

