

- 87 -

**PRIMER JUZGADO DE POLICIA LOCAL
TALCA**

En Talca, a quince de diciembre de dos mil dieciséis

VISTOS

En este Primer Juzgado de Policía Local de Talca, se instruyó Causa Rol N°307-2014, originada por querrela infraccional de fojas 22 y ss., interpuesta por **EDUARDO EUGENIO MADRID PALMA**, chileno, divorciado, Cédula Nacional de Identidad N° 8.396.765-K, domiciliada en 12 ½ Sur N°3694, Talca, en contra de **CONSTRUCTORA SANTA BEATRIZ S.A**, persona del giro de su denominación, RUT 96.880.840-0, representada legalmente por **PATRICIA ALVAREZ**, 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) 3 e) y 12. En cuanto a los hechos señala que el 11 de agosto del 2012 celebró un contrato de promesa de celebrar un contrato de compraventa con el demandado de autos, **CONSTRUCTORA SANTA BEATRIZ S.A**, ya individualizada por el cual: a) **CONSTRUCTORA SANTA BEATRIZ S.A.**, se obliga a vender, ceder y transferir a su persona el bien inmueble en construcción Departamento N°608 del Edificio "Los Jesuitas" del conjunto habitacional "Condominio Abate Molina", el que se encuentra en calle 11 Norte N°1035. B) El precio de la compraventa prometida fue de 1.030 UF, los cuales el promitente comprador pagó 103 UF, además de los gastos operacionales que exigió la empresa para realizar los trámites de obtención de crédito hipotecario, los cuales se encuentran totalmente pagados. C) En dicho contrato, se estableció como plazo para suscribir el contrato definitivo "la recepción de obras del Edificio en la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Talca". Sin embargo, la empresa señaló que dicha recepción de obras sería en el mes de octubre del año 2012, lo que se probara en la oportunidad procesal correspondiente. La empresa Constructora Santa Beatriz S.A., incumplió con la fecha de entrega de departamento, y por ende con la celebración del contrato definitivo y entrega. Luego del primer paso le informaron que la entrega se haría en el mes de noviembre de 2012, luego le dijeron que por problemas en el subterráneo la entrega sería en enero de 2013, y así sucesivamente. Incluso, en el mes de agosto de 2013 lo llamaron telefónicamente de la empresa para disculparse por el atraso. El precio del contrato que se pagaría por la compraventa prometido sería la suma de 1030 UF, el cual sería pagado de la siguiente manera: a) Con un crédito hipotecario, por el valor de 927 UF, pagaderos al momento de la suscripción del contrato definitivo. B) con una cuota de 93 UF, el cual fue pagado íntegramente por esta parte, según comprobante N°108726 y; c) con 10 UF como parte de la reserva del inmueble, el cual se pagó íntegramente, según comprobante N°106486, por lo tanto esta parte cumplió diligentemente con sus obligaciones pecuniarias. Dado que 927 UF serían pagadas mediante crédito hipotecario, **CONSTRUCTORA SANTA BEATRIZ S.A.**, sería responsable de gestionar la obtención de dicho crédito, para lo cual le hizo suscribir al momento de efectuar la reserva un mandato especial amplio e irrevocable, para que actuando en su nombre y representación, poder gestionar el crédito hipotecario definitivo, para lo cual se obligó a pagar por este concepto "gastos operacionales" o "gastos de administración y ventas", por suma de 28 UF, los cuales pagó íntegramente según comprobantes N°108726, 118425, 120392, 123759, 123800 y 125375. Para tal crédito se le solicitó un aval, para que se le otorgará el crédito, en el mes de septiembre ofreció a su hermano **GUILLERMO GONZALO MADRID PALMA**, RUT 9.332.556-7, quien entonces tenía trabajo y remuneración, lo que copiamos para cumplir los



CONSTRUCTORA SANTA BEATRIZ S.A. daño moral que avalúa en la suma de \$8.000.000, ya que lleva más de 15 meses de profunda angustia, pensando que ha sido engañado, soportando la indiferencia de la demandada, pensando que perdió todos sus ahorros, así como otros antecedentes. Solicita en definitiva en razón de lo expuesto y dispuesto artículo 2314 y ss., del Código Civil, artículos 3 letra e), 50 y demás pertinentes de la ley 19.496 artículo 254 y ss., del Código de Procedimiento Civil, y demás disposiciones pertinentes tener por interpuesta demanda civil de indemnización de perjuicios en contra de CONSTRUCTORA SANTA BEATRIZ S.A, representada por PATRICIA ALVAREZ, ya individualizados, acogerla y se declare: 1) que se deje sin efecto y nula la cláusula cuarta N°4.1 del contrato, por ser abusiva y meramente potestativa de la voluntad del deudor, y que se fije como plazo de cumplimiento del contrato, el plazo que desde un comienzo nos señaló la empresa CONSTRUCTORA SANTA BEATRIZ S.A, es decir el mes de octubre del 2012. 2) que el demandado restituya la suma que ilegalmente retuvo, esto es, 131, 00 UF, o la suma que SS., estime conforme al mérito del proceso, con intereses. 3) que se condene al demandado al pago de 100 UF correspondiente a la valuación anticipada de los perjuicios, señalados en la cláusula sexta de contrato de promesa de compraventa. 4) que se condene a pagar por concepto de daño moral la suma de \$8.000.000, o la suma que se estime en derecho, reajustada y con intereses y se condene al demandado al pago de las costas. En el segundo otrosí acompaña en prueba y con citación o bajo apercibimiento legal, documentos: 1) Contrato de promesa de compraventa, de fecha 26 de Octubre (a fs. 1 a 5). 2) Reserva de vivienda N°23385 (a fs. 6 y 7). 3) pagare en garantía, por concepto de gastos operacionales por la suma de 28 UF (a fs. 8). 4) pagare en garantía, por concepto de cuota al contado por 93 UF (a fs. 9). 5) Comprobante de ingresos N°106485 por la suma de \$225.595 (a fs. 10). 6) Comprobante de ingresos N°108726, por la suma de \$2.200.000 (a fs. 11). 7) Comprobante de ingresos N°110145 (a fs. 12). 8) Comprobante de ingresos N°118425 (a fs. 13). 9) Comprobante de ingresos N°120392 (a fs. 14). 10) Comprobante de ingresos N° 123759 (a fs. 15). 11) Comprobante de ingresos N°123800 (a fs. 16). 12) Comprobante de ingresos N° 125375 (a fs. 17). 13) Carta Ref. aviso anulación de reserva (a fs. 18). 14) Carta termino contrato de trabajo de fecha 09 de abril de 2013 (a fs. 19). 15) Finiquito de trabajador (a fs. 20). 16) certificado de cotizaciones (a fs. 21). En el tercer otrosí señala medios de prueba. En el cuarto otrosí confiere patrocinio y poder.

A fs. 35 vuelta rola acta de notificación personal de la querrela infraccional y demanda civil a CONSTRUCTORA SANTA BEATRIZ S.A, representada por PATRICIA ALVAREZ.

A fs. 53 y ss., rola escrito presentado por Rafael Rillón Soto, abogado en representación de CONSTRUCTORA SANTA BEATRIZ S.A. En lo principal interpone excepción de incompetencia. Señala la incompetencia del Tribunal por existir clausula compromisoria, por la cual las partes se sometieron a un arbitraje cuando existan conflictos jurídicos, ya que las partes firmaron contrato de promesa de compraventa el 26 de octubre de 2012, donde en su cláusula 7° establecieron lo señalado previamente, debiendo ser resuelto cualquier conflicto por un arbitrador de la Cámara de Santiago A.G. Además agrega que el Tribunal es incompetente ya que el acto que se reclama es una promesa de compraventa, la que no está sometida a las normas de la ley 19.496, según lo dispuesto en el artículo 2 letra e) de la ley 19.496, en relación con la ley 19.472. Solicita tener por interpuesta excepción, acogerla, declarando que el Tribunal no es competente, con costas. En el primer otrosí señala domicilio. En el segundo otrosí deduce incidente de nulidad procesal de la notificación y de lo obrado. Señala que se notificó el día 24 de enero de 2014 a doña Patricia Álvarez, en calidad de representante de CONSTRUCTORA SANTA BEATRIZ S.A., calidad que no tiene, ya que el único para hacerlo es su Gerente General. Señala normas a este respecto, tal artículo 4, 7, 8, 40, 43, 56, 61 del Código de Procedimiento Civil, así como artículo 49 de Ley de Sociedades Anónimas y demás argumentaciones.

LA PRESENTE ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL
10 NOV 2017
1° JUZGADO POLICIA LOCAL TALCA

establecida de 100 UF aproximadamente en la promesa de compraventa a la querellada, ya que unilateralmente habrían decidido que quien incumplió con lo pactado fue esta parte.

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 21 y 75 y 76 y ss., no objetados. Con el mismo fin rinde testimonial MARIA INES AMARO ROJAS, (a fs. 79) legalmente individualizada, juramentada, no tachada expone: Señala conocer al querellante, y haber escuchado cuando él conversaba con su hermano de la compra de un departamento, y que se lo iban a entregar en octubre de 2012, lo que no fue así. Después le pidió a su hermano que fuera aval, lo que no se pudo concretar ya que su hermano se quedó sin trabajo en el mes de mayo de 2013. Después le llegó una carta en que le decían que no había sido aprobado el crédito hipotecario, motivo por el cual había quedado afuera. Después le conversaba al hermano que iría a la Constructora para ver que iba a pasar con el dinero entregado a la empresa, pero no le dieron respuesta, ya que dicha situación debía ser vista en Santiago. Es lo que ella escuchaba. Rinde testimonial doña CINTHIA ARACELLY MORALES VAZQUEZ, (a fs. 80) legalmente individualizada, juramentada, no tachada expone: Señala ser conocida de Diego, hijo del querellante, y el hijo les comentaba que iban a comprar un departamento en frente del Regimiento. Comento que el departamento lo compraron en el mes de agosto de 2012 y que lo entregarían en octubre del mismo año, pero la fecha de entrega la constructora la fue aplazando primero en marzo y luego que se lo entregarían en septiembre del 2013, pero en aquella fecha no pudo ser, puesto que la constructora le pedía un aval y ese aval iba a ser su tío, el cual no pudo porque se quedó sin trabajo, por lo que se entristecieron, además que la plata no se las entregaron.

Que los dichos de los testigos presentados por la parte querellante, son precisos, concordantes, siendo su declaración coincidentes, informadas y no contradictorias con la parte que los presentó en juicio, sin perjuicio de ello, resultan ser testigos de oídas, teniendo conocimiento de los hechos denunciados sólo por escuchas o comentarios, no constándoles la veracidad de los mismos, por lo cual el Tribunal considerará sus deposiciones como un mero antecedente al momento de resolver.

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

SEXTO: Que, rola en el proceso a fs. 1 y ss., documento denominado "Contrato de Promesa de Compraventa" suscrito con fecha 11 de agosto de 2012 por el querellante y la empresa querellada, donde se establecieron las condiciones sobre las cuales se haría entrega y suscribiría el contrato definitivo de compraventa del inmueble individualizado en tal instrumento. Que, en este orden de ideas, en su cláusula cuarta denominada "plazo y términos de la promesa de compraventa" establece: "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 (solo en casos con crédito)...", es decir, existían obligaciones para ambas partes, pero además, se establece en otras cláusulas, condiciones arbitrarias por parte de la vendedora, como ocurre en la cláusula tercera denominada "del precio y forma de pago de la compraventa prometida" en su acápite 3.2.1 donde se establece que en el pago de la compraventa será pagada a la promitente vendedora "con un crédito hipotecario otorgado por el Banco del Desarrollo u otra institución bancaria o crediticia que el promitente vendedor señale...", y en la cláusula sexta denominada "Multa por incumplimiento" donde en su acápite 6.4 se establece Constructora Santa Beatriz S.A o quien haga sus veces podrá modificar el proyecto, planos, permisos de edificación, cambiar el orden de construcciones de las etapas del proyecto entre otros, sin requerir autorización

LA PRESENTE ES COPIA FIEL
DE SU ORIGINAL
10 NOV 2017
1º JUZGADO POLICIA LOCAL
TALCA

equidad y de la manera que prescribe el artículo 16 letra g) de la Ley 19.496, legitimación que en el casi sublite, está lejos de ser alcanzada.

OCTAVO: Que el artículo 16 letra g) de la Ley 19.496 establece que se podrá declarar la nulidad de una o varias estipulaciones de un contrato de adhesión, pudiendo subsistir las restantes cláusulas, a menos que por la naturaleza del contrato, o atendida la intención original de las partes ello no fuere posible, caso en el que el juez podrá declararlo nulo, en su integridad, el acto o contrato sobre que recae la declaración y que, en el caso de autos dada la intención original de las partes no es posible anular sólo algunas cláusulas de la promesa de compraventa que, a todas luces, son abusivas, de modo que debe declararse nulo, en su integridad el referido contrato.

Que, al ser declarado nulo el contrato de promesa de compraventa debe estarse a lo dispuesto en el artículo 1687 del Código Civil que establece no sólo que la nulidad establecida en sentencia tiene la fuerza de cosa juzgada, sino que da además el derecho a las partes a ser restituidas al estado anterior como si no hubiese existido la promesa de compraventa nula, por lo 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 el contrato de promesa de compraventa suscrito por las partes con fecha 11 de agosto de 2012, es nulo en su totalidad, por vulneración de los artículos 16 letra a) y g) de la Ley 19.496, al ser un contrato de adhesión cuyas clausulas son abusivas afectando la equidad y equilibrio que debe existir entre las partes contratantes.

NOVENO: Que, con el mérito de lo razonado en las consideraciones anteriores y los preceptos legales citados, este Tribunal SE ACOGE LA QUERELLA infraccional deducida en lo principal de fs. 22 y ss. por EDUARDO EUGENIO MADRID PALMA, en contra de CONSTRUCTORA SANTA BEATRIZ S.A, representada por PATRICIA ALVAREZ y MARCELO EDUARDO ESCOBEDO KLEIN, todos ya individualizados, por lo que se anula el contrato de promesa de compraventa suscrito por las partes con fecha 11 de agosto de 2012, en su totalidad, dando derecho a las partes a ser restituidas al estado anterior como si no hubiese existido la promesa de compraventa declarada nula en esta sentencia, por lo que procede la restitución de los montos al querellante por la suma de 131 UF, suma que deberá ser debidamente reajustada de acuerdo por el Índice de Precios al Consumidor a contar de la fecha de notificación de la demanda, hasta el pago efectivo, considerándose como primer índice el del mes calendario anterior al mes en que se notificó la demanda y como último índice, el del mes calendario anterior al del mes en que se efectúe el pago, sin intereses.

B.- EN CUANTO A LO CIVIL:

DECIMO: Que en el primer otrosí de fs. 22 y ss., EDUARDO EUGENIO MADRID PALMA deduce demanda civil de indemnización de daños y perjuicios en contra de en contra de CONSTRUCTORA SANTA BEATRIZ S.A, representada por PATRICIA ALVAREZ y MARCELO EDUARDO ESCOBEDO KLEIN, todos ya individualizados, por los hechos denunciados los que le han ocasionado una serie de perjuicios: 1) que se deje sin efecto y nula la cláusula cuarta N°4.1 del contrato, por ser abusiva y meramente potestativa de la voluntad del deudor, y que se fije como plazo de cumplimiento del contrato, el plazo que desde un comienzo nos señaló la empresa CONSTRUCTORA SANTA BEATRIZ S.A, es decir el mes de octubre del 2012. 2) que el demandado restituya la suma que ilegalmente retuvo, esto es, 131, 00 UF, o la suma que SS., estime conforme al mérito del proceso, con intereses. 3) que se condene al demandado al pago de 100 UF correspondiente a la valuación anticipada de los perjuicios, señalados en la cláusula sexta de contrato de promesa de compraventa. 4) que se condene a pagar por concepto de daño moral la suma

LA PRESENTE ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL
10 NOV 2017
1º JUZGADO POLICIA LOCAL TALCA

- 91 -

mismo código. Que según lo precedentemente señalado, a juicio del Tribunal, no procede otorgar intereses en esta materia, ya que ello constituiría una doble indemnización, esto, sin perjuicio de los intereses que sean aplicables en caso de mora, una vez que se haga exigible la obligación de pagar la indemnización que se determinó en autos.

DECIMO NOVENO: Que, por las consideraciones que se viene de relacionar y los preceptos legales citados, procede **ACOGER LA DEMANDA CIVIL** de indemnización de perjuicios deducida en el PRIMER OTROSI del escrito de fojas 22 y ss., por EDUARDO EUGENIO MADRID PALMA, en contra de CONSTRUCTORA SANTA BEATRIZ S.A, representada por PATRICIA ALVAREZ y MARCELO EDUARDO ESCOBEDO KLEIN, todos ya individualizados, condenándolos al pago de la suma de \$2.000.000, (dos millones de pesos), por concepto de daños moral.

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 y 23 de la Ley 18.287, artículos 3 b) e), 12, 16 letra a) y g), 23 y 50 de la Ley 19.496, artículo 1687, 2314 y ss., del Código Civil y demás pertinentes; **SE DECLARA:**

A.- Que, no ha lugar a la querrela Infracional, deducida en lo principal de fojas 22 y ss., por EDUARDO EUGENIO MADRID PALMA, en contra de CONSTRUCTORA SANTA BEATRIZ S.A, representada por PATRICIA ALVAREZ y MARCELO EDUARDO ESCOBEDO KLEIN, todos ya individualizados en la parte expositiva de este fallo, declarando nulo el contrato de promesa de compraventa suscrito por las partes con fecha 11 de agosto de 2012, en su totalidad, dando derecho a las partes a ser restituidas al estado anterior como si no hubiese existido la promesa de compraventa, por lo que procede la restitución de los montos entregados a la querellada por el querellante, por la suma de 131 UF, suma que deberá ser debidamente reajustada de acuerdo por el Índice de Precios al Consumidor a contar de la fecha de notificación de la demanda, hasta el pago efectivo, considerándose como primer índice el del mes calendario anterior al mes en que se notificó la demanda y como último índice, el del mes calendario anterior al del mes en que se efectúe el pago, sin intereses.

B.- Que se condena a CONSTRUCTORA SANTA BEATRIZ S.A, representada por PATRICIA ALVAREZ y MARCELO EDUARDO ESCOBEDO KLEIN, todos ya individualizados en la parte expositiva de este fallo, como autora de la infracción a los artículos 3 letra d), 12, 16 letra a) y g) y 23 de la Ley N° 19.496, por el hecho de infringir las normas de la Ley del Consumidor, al contener el contrato de adhesión cláusulas abusivas, al pago de una MULTA, ascendiente a TRES (3) UNIDADES TRIBUTARIAS MENSUALES de MULTA a beneficio Municipal, debiendo la denunciada pagar la multa dentro de quinto día de ejecutoriada la sentencia.

C.- Que, ha lugar a la demanda civil deducida en el primer otrosí de fs.22 y ss., por EDUARDO EUGENIO MADRID PALMA, en contra de CONSTRUCTORA SANTA BEATRIZ S.A, representada por PATRICIA ALVAREZ y MARCELO EDUARDO ESCOBEDO KLEIN, todos ya individualizados, y se le codena a pagar la suma de \$ 2.000.000 (DOS MILLONES DE PESOS) por concepto de daño moral, suma que deberá ser reajustada de acuerdo al alza experimentada por el Índice de Precios al Consumidor a contar de la fecha de notificación de la demanda, hasta el pago efectivo, considerándose como primer índice el del mes calendario anterior al mes en que se notificó la demanda y como último índice, el del mes calendario anterior al del mes en que se efectúe el pago, sin intereses.

D.- Que se condena en costas a la parte querellada y demandada civil por haber sido totalmente vencida.



CERTIFICO: Que la sentencia definitiva que rola de fojas 87 y 91 Vta. De autos, se encuentra firme y ejecutoriada.

TALCA, diez de noviembre del año dos mil diecisiete.

CAUSA ROL N°: 307 /2014 CCH.

PAMELA QUEZADA APABLAZA
Secretaria Letrada Titular

LA PRESENTE ES COPIA FIEL
DE SU ORIGINAL
10 NOV 2017
1° JUZGADO POLICIA LOCAL
TALCA