

TERCER JUZGADO DE POLICÍA LOCAL  
LAS CONDES

Causa Rol N° 18.489-7-2017

LAS CONDES, siete de diciembre de dos mil diecisiete.

**VISTOS:**

A fs. 64 y siguientes, doña **Macarena Paz Loyola Hidalgo**, ingeniero agrónomo, domiciliada en calle Manuel Montt N° 2.440, depto. 303, Ñuñoa, deduce denuncia por infracción a los artículos 1 N° 4, 3 letras b) y e), 12, 23, 24 y 28 de la Ley N° 19.496, sobre Protección a los Derechos de los Consumidores, e interpone demanda civil de indemnización de perjuicios en contra de **Inversiones y Desarrollo Indesar Ltda.**, tur. 79.815.890-2, e **Inmobiliaria y Constructora Hogares S.A.**, rut. 79.822.780-7, ambas representadas legalmente por don Eduardo Enrique Kraizel Steinberg y por doña Ingrid María Teresa Court Viviani, todos con domicilio en calle Luis Rodríguez Velasco N° 4712, oficina 2, Las Condes, para que sean condenadas al pago de las sumas de \$523.000 y 247 UF por daño emergente y de \$10.000.000 por daño moral, más intereses, reajustes y costas; **acción que fue notificada a fs. 70 y 71 de autos.**

Funda las respectivas acciones en que en el mes de agosto de 2014 firmó un contrato de promesa de compraventa por el depto. 303 del edificio denominado "Edificio Avante", proyecto inmobiliario de Inmobiliaria y Constructora Hogares S.A. (Grupo Hogares), proyecto que tanto en su publicidad como en la información que le fue entregada previo a la firma de la promesa tenía fecha de entrega a partir del segundo semestre de 2015. Que, previo a firmar la respectiva promesa se percató que ésta no contemplaba un plazo de entrega, oportunidad en que se estableció como fecha límite el mes de Diciembre de 2016, lo que le pareció absurdo porque era más de un año

después de lo prometido, pero la empresa le señaló que no se preocupara ya que la entrega igualmente sería en el segundo semestre de 2015, según lo previamente informado, por lo que firmó dicha promesa. Que, en el mes de mayo de 2015 se percató de que efectivamente la fecha de entrega del depto. había cambiado al Segundo Semestre de 2016, por lo que envió un correo electrónico a la inmobiliaria para consultar por los cambios, correo al que la empresa contestó que efectivamente el cierre de la obra sería en Julio-Agosto de 2016 y que agregados dos meses de espera por la recepción municipal, la entrega efectivamente se realizaría en el segundo semestre de 2016. Agrega que, finalmente el depto. le fue entregado con fecha 16 de marzo de 2017, esto es, luego de 1 año y 3 meses de espera, contados desde el 31 de diciembre de 2015, excediendo el plazo ofertado. Finalmente señala que, la demora en la entrega del depto. le originó serios perjuicios.

A fs. 326 y siguientes, se lleva a efecto comparendo de estilo decretado en autos con la asistencia de la parte denunciante y demandante Loyola Hidalgo asistida por su apoderado, quien ratifica su querrela y demanda de fs. 64 y siguientes, y la asistencia del apoderado de las partes denunciadas y demandadas Inversiones y Desarrollo Indesar Ltda. e Inmobiliaria y Constructora Hogares S.A., quien opone las excepciones de falta de jurisdicción, incompetencia, en subsidio, prescripción, en subsidio falta de legitimación pasiva, y en subsidio de todo lo anterior, contesta las acciones deducidas en contra de sus representadas; rindiéndose la prueba documental que rola en autos.

A fs. 329 y siguientes, la parte denunciante evacua traslado a las excepciones opuestas a fs. 78 y siguientes y formula observaciones a la prueba.

Y encontrándose la causa en estado se ordenó traer los antecedentes para dictar sentencia.

## **CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:**

### **a) En cuanto a la excepción de incompetencia:**

**Primero:** Que, las partes denunciadas de Inversiones y Desarrollo Indesar Ltda. e Inmobiliaria y Constructora Hogares S.A., interponen excepción de falta de jurisdicción e incompetencia del Tribunal argumentando que, en el contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes, existe una cláusula arbitral, expresada en la cláusula décimo segunda de dicho contrato. Asimismo, señalan que la reserva, cierre de negocio y promesa de compraventa se celebraron en la comuna de Santiago, y las visitas y tratativas para la compra del depto. se realizaron en la sala de ventas del edificio que se encuentra ubicado en la comuna de Ñuñoa, por lo que el Tribunal sería incompetente para conocer la presente denuncia, ya que tanto la celebración del contrato como el lugar donde se habría cometido la supuesta infracción o iniciado su ejecución, no corresponde a la comuna de Las Condes.

**Segundo:** Que, la parte Loyola Hidalgo, al evacuar a fs. 329 y siguientes traslado respecto de la excepción opuesta, señalan ésta debe ser rechazada por cuanto la cláusula arbitral establecida en la promesa de compraventa materia de autos se referiría únicamente a la jurisdicción y competencia para conocer cuestiones o litigios a causa de la promesa de compraventa, pero la querrela y demanda presentada en autos se fundamenta y refiere a diversas infracciones a los derechos de los consumidores y los perjuicios que dichas infracciones produjeron. Agrega que, el contrato de promesa en comento revestiría el carácter de contrato de adhesión, por lo que otorgarle plena validez a una cláusula arbitral pactada en este tipo de contratos significaría socavar la verdadera voluntad del cliente, quien nunca consintió en dicha cláusula, pero que dada la asimetría de las posiciones contractuales no puede discutir ni cambiar. Finalmente señala que el Juzgado es competente para conocer la denuncia, por cuanto los Juzgados de Policía

Local de la comuna de Las Condes son los competentes para para conocer las infracciones alegadas en autos, ya que en dicha comuna se encuentra la casa matriz de las denunciadas, que fue donde se dio inicio a la ejecución de todas las infracciones denunciadas.

**Tercero:** Que, el Tribunal conforme a los antecedentes del proceso, se remite al documento acompañado por la denunciante a fs.1 y siguientes consistente en el contrato de promesa de compraventa del Edificio Avante suscrito por las partes. En éste se aprecia que se ha estipulado una cláusula compromisoria (cláusula décimo segunda), en virtud de la cual toda duda, cuestión o litigio que se suscitare entre las partes por causa o con ocasión de la celebración del contrato de promesa de compraventa, de su validez, rescisión, resolución, interpretación, cumplimiento, incumplimiento o ejecución, será resuelta breve y sumariamente en única instancia y sin ulterior recurso por un árbitro arbitrador.

**Cuarto:** Que, en consecuencia, considerando que dicha cláusula compromisoria se encuentra estipulada en el punto décimo segundo de la escritura de promesa de compraventa suscrita por las partes, y, que la presente denuncia se basa en el supuesto incumplimiento por parte de las denunciadas de la fecha de entrega del departamento pactado en dicha promesa, lo que habría derivado en las infracciones y perjuicios reclamados, por lo que estaríamos en presencia de un litigio que se suscitó por el incumplimiento de lo pactado en el referido contrato de promesa, esta sentenciadora acoge la excepción de incompetencia absoluta del Tribunal opuesta por la parte querellada y demandada civil.

**Quinto:** Que, atendido lo resuelto precedentemente y siendo, en consecuencia, incompetente para conocer de la materia, el Tribunal omite pronunciarse y conocer las excepciones de prescripción y de falta de legitimación pasiva, opuestas a fs. 78 y siguientes de autos.

**b) En lo Infraccional y Civil:**

**Sexto:** Que, atendido lo resuelto en el considerando precedente no ha lugar a la denuncia infraccional y demanda civil de indemnización de perjuicios interpuestas a fs. 64 y siguientes.

Por estas consideraciones y teniendo presente, además lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil y disposiciones pertinentes de la Ley N° 15.231 y Ley N° 18.287, se declara:

a) Que, se **acoge** la excepción de incompetencia del Tribunal opuesta por Inversiones y Desarrollo Indesar Ltda. e Inmobiliaria y Constructora Hogares S.A. a fs. 78 y siguientes de autos.

b) Que, no se pronunciará con respecto a las excepciones de prescripción y falta de legitimación pasiva, opuestas por la parte querellada a fs. 329 y siguientes.

c) Que, no ha lugar a la denuncia de fs. 64 y siguientes de autos.

d) Que, no ha lugar a la demanda civil de indemnización de perjuicios interpuesta a fs. 64 y siguientes de autos en contra de Inversiones y Desarrollo Indesar Ltda. e Inmobiliaria y Constructora Hogares S.A., representado legalmente por don Eduardo Enrique Kraizel Steinberg y doña Ingrid María Teresa Court Viviani.

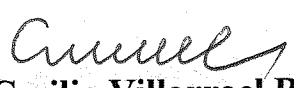
e) Que, cada parte pagará sus costas.

**OCÚRRASE** ante quien corresponda

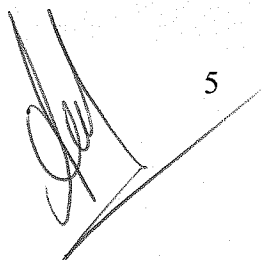
**NOTIFIQUESE** por carta certificada.

**REMITASE** copia autorizada al Servicio Nacional del Consumidor en su oportunidad.

**ARCHIVESE** en su oportunidad.

  
**Dictada por doña: Cecilia Villarroel Bravo. Jueza Titular.**

**María Antonieta Riveros Cantuarias. Secretaria Subrogante.**

  
5