

SEGUNDO JUZGADO DE POLICIA LOCAL OSORNO  
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE OSORNO  
CHILE

00335

ORD. N° 5554 /

ANT. : Causa rol N°3.617-2018 (JPM)  
Segundo Juzgado de Policia  
Local de Osorno.

MAT. : Remite copia de sentencia.

Osorno, 11 de septiembre de 2019

Servicio Nacional del Consumidor	
<b>RECIBIDA</b>	
FECHA:	16/9/2019
HORA:	11:35
QUIEN RECIBE:	<i>[Firma]</i>

DE : HIPÓLITO F. BARRIENTOS ORTEGA.  
JUEZ TITULAR DEL SEGUNDO JUZGADO POLICIA LOCAL OSORNO

A : SR. MIGUEL LÓPEZ VILLEGAS  
DIRECTOR SERVICIO NACIONAL DEL CONSUMIDOR  
REGION DE LOS LAGOS.  
Calle Balmaceda N°241, PUERTO MONTT.

En la causa citada en el antecedente, caratulada "Gléncora Alejandra Barría Flores con Nelson Alejandro Molina Tejo", seguida ante este Tribunal, se ha ordenado oficiarle a fin de remitir copia autorizada de la sentencia dictada, tal como lo dispone el artículo 58 bis de la Ley 19.496.-, sobre Protección de los derechos de los Consumidores.

La referida sentencia, se encuentra firme o ejecutoriada.

Saluda atentamente a Ud.

*[Firma]*  
GERARDO ROSAS MOLINA  
SECRETARIO ABOGADO



*[Firma]*  
HIPÓLITO BARRIENTOS ORTEGA  
JUEZ TITULAR

HBO/GRM/jpm

Distribución:

- Destinatario.
- Expediente
- Archivo.

Osorno, diecisiete de julio de dos mil diecinueve.

**VISTOS:**

A fojas 6 y siguientes, en relación con los documentos acompañados a fojas 1 y siguientes, rola querrela por infracción a la Ley 19.496, interpuesta por doña **GLENCORA ALEJANDRA BARRIA FLORES**, cédula nacional de identidad N° 13.321.811-4, profesora, domiciliada en calle Piloto Pardo N° 18, comuna de Chaitén, en contra de **NELSON ALEJANDRO MOLINA TEJO**, cédula nacional de identidad N°10.704.390-K, corredor de propiedades, domiciliado en calle José Durán N° 2119, de la comuna de Osorno, señalando que en el mes de julio del año 2016, acordó con el querrellado la prestación de los servicios de corredor de propiedades, respecto del arriendo del inmueble de su propiedad ubicado en calle Lagunillas N° 2119, Osorno y que se haría cargo de la administración del mismo, por cuenta ajena, una vez concretado el arrendamiento, obligándose el querrellado a seleccionar un arrendatario solvente y responsable, obteniendo una comisión de \$80.000 de cada parte del contrato de arriendo y una vez suscrito el mismo, se haría cargo de la administración del inmueble aludido, haciéndose cargo de cobrar la renta, depositar o transferir la misma, realizar visitas al inmueble para verificar el cuidado de éste por el arrendatario, verificar que el arrendatario pague mensualmente los consumos de luz y agua con el fin de evitar atrasos y deudas en el consumo de dichos servicios y en caso de incumplimiento del arrendatario en cuanto al pago de las rentas, servicios básicos y destrucción o mal cuidado del inmueble, solicitar de forma inmediata el término del contrato de arrendamiento y ejercer las acciones legales correspondientes.

Indicando, más adelante, que el querrellado concretó el contrato de arrendamiento con fecha 01 de agosto de 2016, con doña Fabiola Jaramillo Perán, haciéndose cargo de la administración, sin inconvenientes hasta el mes de agosto de 2017, mes en el que la arrendataria se retrasó en el pago del arriendo, dejando de pagar las rentas de septiembre y octubre, luego de lo cual envió correo

CERTIFICO: que la presente fotocopia es fiel de su original.  
OSORNO, ..... 12 SET 2019

JOAQUINA PACHECO MUÑOZ  
SECRETARIO SUBROGANTE



dedujo demanda civil de indemnización de perjuicios en contra de don **NELSON ALEJANDRO MOLINA TEJO**, corredor de propiedades, cédula nacional de identidad N° 10.704.390-K, domiciliado en calle José Durán V N° 817, Rahue Alto, de la comuna de Osorno a fin que sea condenado a pagarle \$600.000 por concepto de las rentas adeudadas entre los meses de octubre a diciembre de 2017, \$1.315.000, por concepto de los daños materiales de la propiedad, \$1.172.260, por concepto de cuentas impagas de luz y agua \$5.000.000, por concepto de los daños morales sufridos, mas reajustes, intereses y costas. En el mismo libelo acompañó documentos en apoyo de su acción y designó abogado patrocinante y confirió poder a doña **PRISCILA SOLIS ROSAS**.

A fojas 33, la parte querellante y demandante civil, señaló calle Arturo Prat N° 1244, Osorno, como nuevo domicilio del querellado y demandado civil.

A fojas 37, rola notificación por cédula a don Nelson Alejandro Molina Tejo, de la querrela infraccional y demanda civil de fojas 6 y siguientes, así como de los proveídos de fojas 11, presentación de fojas 13 y siguiente, resolución de fojas 15, resolución de la Itma. Corte de Apelaciones de Valdivia de fojas 24 y siguientes y resolución de fojas 31.

A fojas 87 y siguientes, se llevó a efecto el comparendo de contestación, conciliación y prueba decretado en autos, con la asistencia de la parte querellante y demandante civil, representada por la abogada Priscila Solís Rosas y de la parte querrellada y demandada civil, representada por el abogado Oscar Aros Gómez. La parte querellante y demandante civil ratificó la querrela infraccional y demanda civil de fojas 6 y siguientes, solicitando se dé lugar a ellas en todas sus partes, con costas. Seguidamente la parte querrellada y demandada civil, contestó la querrela infraccional deducida en su contra, mediante minuta escrita que se agregó a fojas 41 y siguientes, solicitando su rechazo, señalando que respecto a lo manifestado por la querellante, sólo es efectivo que prestó los servicios de corretaje en lo relativo a buscar

CERTIFICO: que la presente fotocopia es fiel de su original.  
OSORNO, ..... 12 SET 2013 .....

JOAQUINA PACHECO MUÑOZ  
SECRETARIO SUBROGANTE



acompañada a fojas 4 y el comprobante de pago en Banco Estado, acompañado a fojas 5, ambos por ser instrumentos privados, carentes de firma, emanados de un tercero ajeno al juicio y que sólo dan cuenta de un monto determinado, sin detallar los servicios prestados y que no dicen relación con la causa. Finalmente y en la misma minuta, designó abogado patrocinante y confirió poder al abogado don **OSCAR RODRIGO AROS GOMEZ**.

A continuación, llamadas las partes a conciliación, esta no se produjo.

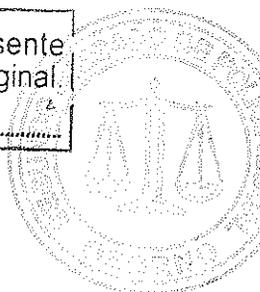
Seguidamente, el tribunal recibió la causa a prueba, fijándose al efecto los hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos.

En primer lugar rindió prueba instrumental la parte querellante y demandante civil la que ratificó los documentos acompañados de fojas 1 a 5 y acompañó, con citación documentos que se agregaron desde fojas 45 a fojas 86 vta. La parte querellada y demandada civil no rindió prueba instrumental. Posteriormente la parte querellante y demandante civil rindió prueba testimonial a través de la declaración de la testigo María Irene Moreira Hernández de fojas de fojas 88 a fojas 88 vta. Seguidamente la parte querellada y demandada civil, rindió prueba testimonial a través de la declaración de la testigo Ana Paola López Valdés, de fojas 89 a 90 vta. La parte querellante y demandante civil no formuló peticiones, mientras que la parte querellada y demandada civil, solicitó oficiar a la Notaría a cargo de don Harry Winter, a fin que remita copia de la carta notarial remitida por don Nelson Alejandro Molina Tejo a doña Fabiola Andrea Jaramillo Perán, en que constaría el aviso de término de contrato de arrendamiento.

A fojas 92, la parte querellada y demandada civil, solicitó fijar audiencia de percepción documental a fin que la querellante y demandante civil exhiba documentos acompañados en la audiencia de contestación, conciliación y pueba, que tienen su fuente en páginas web, correos electrónicos, pantallazos de Whatsapp, consultas tributarias e impresiones de Facebook, bajo el

CERTIFICO: que la presente fotocopia es fiel de su original.  
OSORNO, ..... 12 SET 2013 .....

JOAQUINA PACHECO MUÑOZ  
SECRETARÍA SUBROGANTE



**PRIMERO:** Que a fojas 44, la parte querellada y demandada civil, objetó la boleta electrónica N° 133 de fojas 4 y el comprobante de depósito en Banco Estado, de fojas 5, por tratarse ambos documentos de instrumentos privados, carentes de firma, que emanan de un tercero y sólo dan cuenta de un monto determinado pero no el detalle de los servicios prestados y no dicen relación con la causa, por lo que solicita se les reste valor probatorio.

**SEGUNDO:** Que a fojas 95, la parte querellante y demandante civil evacuó traslado de la objeción de documentos de fojas 44, solicitando su rechazo, indicando que la boleta de honorarios de fojas 4 es un instrumento electrónico autorizado por Impuestos Internos, el cual fue emitido con todos los requisitos para ser presentado en juicio conforme a la Ley N° 19.799, mientras que el comprobante de pago en Banco Estado de fojas 5, no puede ser objetado ya que dice relación directa con los daños y perjuicios sufridos y además que la prueba debe ser apreciada conforme a las reglas de la sana crítica.

**TERCERO:** Que conforme a lo prescrito por el artículo 346 N°3 del Código de Procedimiento Civil, los instrumentos privados sólo admiten como causales de objeción, la falsedad y la falta de integridad, debiendo ser, la impugnación categórica, expresa e inequívoca. Consecuencialmente, no habiéndose acreditado los hechos en que se funda la objeción respecto de cada uno de ellos y no existiendo antecedentes en autos, en concepto del tribunal, que permitan acreditar las objeciones planteadas, no se hará lugar a ellas. Ello sin perjuicio de las facultades conferidas al Tribunal por el artículo 14 de la Ley N°18.287 sobre Procedimiento ante los Juzgados de Policía Local, para apreciar la prueba y los antecedentes de la causa de acuerdo con las reglas de la sana crítica.

**2.-EN RELACIÓN A LA ACCION INFRACCIONAL.**

**CUARTO:** Que de la querrela de fojas 6 y siguientes, interpuesta por doña Glencora Alejandra Barría Flores, se desprende que en la especie se trata de esclarecer si el denunciado Nelson Alejandro Molina Tejo, en su calidad de

CERTIFICO que la presente  
fotocopia es fiel de su original.  
OSORNO,..... 12. SEPT. 2013

JOAQUINA PACHECO MUÑOZ  
SECRETARIO SUBROGANTE



A su turno el artículo 1924 del Código Civil prescribe que " El arrendador es obligado: 1° A entregar al arrendatario la cosa arrendada; 2° A mantenerla en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendada; 3° A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada"

**SEPTIMO:** Que para acreditar las infracciones denunciadas, la querellante se valió de contrato de arrendamiento de inmueble de fecha 01 de agosto de 2016, de fojas 1, comprobante de depósito en Banco Estado, de fecha 08 de enero de 2018, de fojas 5, boletas de ventas y servicios de de fojas 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51 y 52, tarjeta de presentación de Nelson Molina, Servicios de Corretajes, de fojas 54, correos electrónicos entre el querellado y la querellante de fojas 54, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, Detalle de Consumo Essal, de fecha 08 de enero de 2018, de fojas 76, presupuesto de habilitación de casa habitación de fecha 15 de enero de 2018, de fojas 77, presupuesto de habilitación de casa habitación de fecha 25 de enero de 2018, de fojas 78, cotización de servicios de pintura y arreglos de casa, de fecha 12 de enero de 2018, de fojas 79, aviso de transferencia de fondos de fecha 28 de enero de 2018, de fojas 80, boleta de honorarios de fecha 02 de febrero de 2018, de fojas 81, boleta electrónica emitida por la empresa Saesa de fojas 82 y 83, boleta electrónica de la empresa Essal, de fojas 84, consulta de situación tributaria de fecha 23 de marzo de 2018 de fojas 85, impresión de la aplicación Facebook, de M propiedades, de fojas 86 y 86 vta. y declaración de la testigo María Irene Moreira Hernández de fojas 88 y 88 vta.

**OCTAVO:** Que el querellado al contestar la querrela infraccional a fojas 41 y siguientes, manifestó prestar servicios como corredor de propiedades y tal actividad del querellado, resulta coherente con lo expresado por el artículo 233 del Código de Comercio, al referirse al mandato mercantil; "es un contrato por el cual una persona encarga la ejecución de uno o más negocios lícitos de comercio a otra que se obliga a administrarlos

CERTIFICO: que la presente  
fotocopia es fiel de su original.  
12 SEÑ 2013  
OSORNO,.....

JOAQUINA PACHECO MUÑOZ  
SECRETARIO SUBROGANTE

desprende que efectuaba un servicio por el cual se cobraba una comisión que era descontada mes a mes, del canon de arriendo e informando tal situación a través de un correo con logo de M Propiedades, por lo que era un servicio que se entregaba dentro del marco de su actividad comercial y profesional de corredor de propiedades y no como un mero favor.

**DECIMO SEGUNDO:** Que establecido que la denominada administración del inmueble de propiedad de la querellante, se pactó como un servicio que el querellado entregaba en forma profesional, dentro de su giro comercial de corredor de propiedades, se hace necesario determinar las obligaciones que se derivaban para comitente y comisionista, de tal encargo, advirtiéndose en primer término, que por no constar en autos, ningún contrato escrito que dé cuenta del encargo, es posible presumir que el mandato se confirió de manera verbal y consensual de una manera coetánea o posterior al encargo de gestionar el arriendo, por lo que el alcance del mismo deberá colegirse de la forma en que tal encargo se llevó a efecto, conforme a la prueba rendida en autos.

**DECIMO TERCERO:** Que respecto a las obligaciones impuestas al comisionista por el encargo de administrar el inmueble de la querellante, el único elemento que da cuenta de ello son los correos electrónicos rolantes de fojas 60 a 71, de los que se desprende que mes a mes el comisionista cobraba el canon de arrendamiento, descontaba su comisión del 10% y depositaba el resto a la querellante y sólo en el correo de 03 de septiembre de 2016, en que da cuenta del pago del arriendo del mes de septiembre de ese año, se hace referencia a descuentos de servicios básicos, por montos bajos, que hacen suponer correspondían a cuentas devengadas con anterioridad al arrendamiento gestionado por el querellado.

**DECIMO CUARTO:** Que de los términos del contrato de arrendamiento rolante a fojas 1, se desprenden las obligaciones que el contrato genera para el arrendatario, tales como el pago de la renta, la mantención del inmueble

CERTIFICO: que la presente fotocopia es fiel de su original.  
OSORNO.....12 SET 2013.....

JOAQUINA PACHECO MUÑOZ  
SECRETARIO SUBROGANTE



fojas 63, la arrendataria pagó con retraso, el día 15 de febrero, ambas rentas, sin que figure en autos, en esta oportunidad, ningún tipo de reparo por parte de la comitente, mientras que en correo electrónico de fecha 03 de noviembre de 2017, de fojas 69, cuando la arrendataria adeudaba parte del mes de agosto y los meses de septiembre y octubre, la comitente se manifiesta; "muy sorprendida al revisar mi cartola bancaria y NO HAY PAGOS de mi arriendo de septiembre ni octubre, reviso mi correo y tampoco hay una explicación", pero sin exigir el inicio de acciones judiciales, obligación que ella señala, forman parte de la administración del inmueble.

**DECIMO OCTAVO:** Que en consecuencia, de los antecedentes allegados al proceso, elementos de juicio y pruebas rendidas, referidas en los considerandos precedentes, en concepto del tribunal no se encuentra acreditado que el comisionista, en el desempeño del servicio de corretaje de propiedades, haya contraído otra obligación que el cobro de las rentas de arrendamiento y el depósito de las mismas, dando cuenta de ello al comitente, por lo que al no haberse probado que en razón del servicio prestado haya contraído las obligaciones de vigilar la destrucción o mal cuidado del inmueble, supervisar el pago de servicios básicos y ejercer acciones legales para el cobro de rentas y deterioros propios del contrato de arrendamiento, este tribunal estima, que sin perjuicio de las acciones derivadas del contrato de arrendamiento que puedan corresponder al arrendador, no existió un actuar negligente o incumplimiento por parte del querellado en la prestación del servicio a que se comprometió, en términos de poder estimar la existencia de una infracción a la Ley 19.496, que establece normas sobre Protección de los Derechos de los Consumidores, razón por lo cual no se hará lugar a la querrela interpuesta en autos.

**3.- EN CUANTO A LA ACCIÓN CIVIL DE INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS.**

**DECIMO NOVENO:** Que habida consideración de lo relacionado en la parte infraccional, se hace innecesario referirse a

CERTIFICO: que la presente fotocopia es fiel de su original.  
OSORNO, 12 SET. 2013

JOAQUINA PACHECO MUÑOZ  
SECRETARIO SUBROGANTE

