

Proceso Rol Nº 9.082-5-2018

Las Condes, dieciocho de Abril de dos mil diecinueve.

VISTOS:

A fs. 1 y ss., doña **Ingrid Patricia Melgarejo Bahamondes**, funcionaria pública, domiciliada en Santa Victoria Nº 360, Depto. 601, Santiago, interpone denuncia infraccional en contra de **Inmobiliaria Tegualda Spa.**, representada por don **Rodrigo Vargas Muñoz** y don **David Felipe Hirsch Vainstein**, todos domiciliados en Avenida Manquehue Sur Nº 1220, Las Condes, fundada en las supuestas infracciones a las normas de la Ley Nº 19.496 sobre Protección de los Derechos de los Consumidores, en que habría incurrido el proveedor de conformidad a las siguientes circunstancias que relata en su libelo y al prestar declaración a fs. 6:

1) Que, con fecha 4 de Noviembre de 2017, concurrió a una feria inmobiliaria en el Parque Araucano, incentivada por los descuentos ofrecidos, por lo que luego de cotizar en varios stands, se decidió por un departamento de Inmobiliaria Armas, que constaba de dos dormitorios, dos baños, cocina cerrada, bodega y estacionamiento, ubicado en calle Tegualda, comuna de Ñuñoa, pagando por concepto de su reserva, la suma de \$300.000.- a la Inmobiliaria Tegualda SpA, sociedad a cargo del proyecto.

2) Que, ese mismo día, ingresó a la página Web de la empresa a fin de verificar lo ofrecido, constatando que había reservado y cotizado el diseño de un departamento cuya cocina era abierta, motivo por el que contactó a la ejecutiva de la denunciada, quien quedó de darle respuesta, informándosele el día Lunes 6 de Noviembre que la cocina del departamento cotizado era abierta, que si la quería cerrada, debía cotizar un departamento de mayor valor o solicitar la devolución de la reserva pagada.

3) Que, lo ofrecido por la Inmobiliaria como solución, le causa un grave perjuicio, por cuanto concurrió a esa Feria por los descuentos ofrecidos, escogiendo el de Constructora Armas por las características ofrecidas y el precio original, ya que de haber sabido que la cocina era abierta no hubiese hecho la reserva, decidiéndose por otro de los muchos ofrecidos en la Feria y con descuentos, sólo accesibles en ella.

Por estas razones, solicita se acoja la denuncia de fs. 1 y ss., interponiendo a fs. 39 y ss., querrela infraccional y demanda civil de indemnización de perjuicios en contra de **Inmobiliaria Tegalda SpA**, representada por don **Rodrigo Andrés Vargas Muñoz**, solicitando se condene a la querellada al máximo de la multa que establece la Ley y a pagar una indemnización de perjuicios ascendente a la suma de **\$2.300.000.-** que se desglosa en, **\$300.000.-**, por concepto de daño directo y **\$2.000.000.-** por daño moral, más intereses, reajustes y costas; **demanda civil que no fue notificada, por lo que a su respecto no cabe pronunciarse.**

A fs. 72 se lleva a efecto la audiencia de estilo con la asistencia de don **Jorge Ramos**, apoderado de la parte denunciante, en rebeldía de la denunciada, ratificando el compareciente la denuncia de fs. 1 y la querrela infraccional de fs. 39 y ss., solicitado sean acogidas en todas sus partes, con costas, acompañando en parte de prueba y con citación los documentos agregados de fs. 67 a 71, los que de ser atingentes y necesarios serán considerados.

A fs. 74 y ss., la sociedad denunciada opone incidente de nulidad por incompetencia absoluta del Tribunal para conocer de la denuncia y querrela incoadas en autos y excepción de prescripción, incidentes cuyo traslado es evacuado a fs. 79 y ss., quedando su resolución para definitiva, ordenándose traer los autos para dictar sentencia.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, en lo principal de la presentación de fs. 74 y ss., la parte denunciada, **Inmobiliaria Tegalda SpA**, **opone incidente de nulidad por Incompetencia Absoluta del Tribunal**, y en el primer otrosí, en subsidio, la prescripción de la denuncia y querrela deducidas en su contra, fundando la primera, en que, entre las partes no existió ninguna relación contractual respecto de la venta de un inmueble, sólo se trató de una reserva, cuyo objeto es retirar de la venta a terceros el inmueble reservado, dándosele prioridad en su compra a quien lo reservó, teniendo este acto, carácter de provisorio, ubicándose en el terreno de lo precontractual, ámbito que no se encuentra tutelado por la Ley N° 19.496 ni puede homologarse al

contrato de venta a que alude el artículo 2 letra e) de la citada Ley. Añade, que la reserva, no genera un acto jurídico que tenga por finalidad otorgar a una de las partes la calidad de consumidor o usuario final en los términos del artículo 1 N° 1 de la ley referida.

Respecto de la **excepción de prescripción**, la funda, en que los supuestos hechos denunciados habrían ocurrido el día 4 de Noviembre de 2017, siendo la denuncia presentada ante Tribunal competente el día 9 de Mayo de 2018 y la querrela el 13 de Septiembre de 2018, estando ya prescrita la acción infraccional, toda vez que conforme al artículo 26 de la Ley N° 19.496, el plazo de prescripción se cuenta desde que se haya incurrido en la infracción respectiva. Añade que, la circunstancia de haber presentado la denuncia ante el 3er. Juzgado de Policía Local de Providencia no interrumpió la prescripción, por cuanto, dicho Tribunal se declaró absolutamente incompetente

SEGUNDO: Que, la parte denunciante a fs. 79, al evacuar el traslado, solicita el rechazo de los incidentes promovidos, por cuanto el plazo para deducirlos habría precluido, toda vez que estas incidencias fueron promovidas por la denunciada, con antelación, como parte de su defensa, las que debió reiterar en el comparendo de estilo, tal y cual lo establece el artículo 10 de la Ley N° 18.287, que establece las normas de Procedimiento ante los Juzgados de Policía Local, conforme al artículo 50 letra b) de la Ley N° 19.496, lo que no ocurrió, debido a la rebeldía de la denunciada.

TERCERO: Que, en relación a la incompetencia alegada, cabe señalar que el ámbito de aplicación de la Ley N° 19.496 sobre Protección a los Derechos de los Consumidores, está dado por lo dispuesto en los artículo 2 y 2 bis de este cuerpo legal, en que este último establece las situaciones de excepción, al señalar: "**Artículo 2º bis.- No obstante lo prescrito en el artículo anterior, las normas de esta ley no serán aplicables a las actividades de producción, fabricación, importación, construcción, distribución y comercialización de bienes o de prestación de servicios reguladas por leyes especiales, salvo:**

- a) En las materias que estas últimas no prevean;**
- b) En lo relativo al procedimiento en las causas en que esté comprometido**

el interés colectivo o difuso de los consumidores o usuarios, y el derecho a solicitar indemnización mediante dicho procedimiento, y

c) En lo relativo al derecho del consumidor o usuario para recurrir en forma individual, conforme al procedimiento que esta ley establece, ante el tribunal correspondiente, a fin de ser indemnizado de todo perjuicio originado en el incumplimiento de una obligación contraída por los proveedores, siempre que no existan procedimientos indemnizatorios en dichas leyes especiales.”

CUARTO: Que, la materia debatida dice relación con la información entregada a la consumidora y en virtud de la cual, ésta reservó el departamento, bodega y estacionamiento del Edificio Tegualda, detectando posteriormente que ciertas características del departamento, que fueron fundamentales en su reserva (**cocina cerrada**), no las tenía el indicado departamento.

QUINTO: Que, la Ley N° 19.496, en su artículo 1 N° 1, define a los Consumidores o usuarios, como las personas naturales o jurídicas que, en virtud de cualquier acto jurídico oneroso, **adquieren, utilizan o disfrutan**, como destinatarios finales, bienes o servicios, no dándose en la especie dichas condiciones.

SEXTO: Que, la reserva de que da cuenta el documento de fs. 69, consiste en la entrega de una suma de dinero para obtener por un plazo determinado, en este caso, que el inmueble sea retirado del mercado para su venta, permitiendo a las partes ajustar los detalles de la venta, sin obligarlas a concluir el proceso, debiendo devolverse la suma pagada por este concepto, al no concretarse el negocio.

SÉPTIMO: Que, la indicada reserva, sólo constituye una mera expectativa para las partes, de celebrar a posteriori, un contrato de promesa y posteriormente uno de compraventa respecto del inmueble reservado, siempre y cuando las condiciones que se tuvieron a la vista al efectuar dicha reserva se mantuviesen.

OCTAVO: Que, a mayor abundamiento, es preciso consignar que la materia objeto de la denuncia es ajena a la aplicación de la Ley N° 19.496, en atención a que el artículo 2 de la Ley señala expresamente: **“Quedan sujetos a las disposiciones de esta ley:**

e) Los contratos de ventas realizadas por empresas constructoras, inmobiliarias y por los Servicios de Vivienda y Urbanización, en lo que no diga relación con las normas sobre calidad contenidas en la Ley N° 19.472.

NOVENO: Que, por lo que, fluye de estas disposiciones y atendido lo razonado, se advierte que la materia sobre que versa la denuncia, no es de aquellas incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley N° 19.496, debiendo recurrir la denunciante ante quien corresponda de conformidad a las reglas generales señaladas en Código Orgánico de Tribunales, para conocer de la contienda suscitada entre las partes.

Por estas consideraciones y teniendo además, presente las disposiciones pertinentes de la Ley N° 18.287 y N° 19.496, se declara:

a) Que, este Tribunal es incompetente para conocer de las acciones deducidas a fs. 1 y ss. por doña **Ingrid Patricia Melgarejo Bahamondes** en contra de **Inmobiliaria Tegualda S.A.**, debiendo recurrir ante el Tribunal que corresponda para conocer de las acciones deducidas.

b) Que, cada parte pagará sus costas.

Déjese copia en el registro de sentencias del Tribunal

Notifíquese

Archívese en su oportunidad.

Remítase copia de la presente sentencia al Servicio Nacional del Consumidor una vez que esté ejecutoriada, de acuerdo a lo señalado en el artículo 58 bis de la Ley 19.496.

Dictada por doña XIMENA MANRIQUEZ BURGOS. Jueza (S).

PATRICIA BERKHOFF RODRIGUEZ. Secretaria (S).