

REGISTRO DE SENTENCIAS
24 DIC. 2019
REGION DE ANTOFAGASTA

Tercer Juzgado de Policía Local

Antofagasta

Antofagasta, veintitrés de septiembre de dos mil diecinueve.

VISTOS:

1.- Que, a fojas tres y siguientes, comparece don ANIBAL RODRIGO JESUS DIAZ DIAZ, abogado, en representación de don MARCELO ANTONIO VEGA CASTRO, chileno, casado, ingeniero, cédula de identidad N° 12.442.972-2, domiciliados para estos efectos en calle Prat N° 482, oficina 405, de esta ciudad, quien deduce denuncia infraccional en contra del proveedor "INMOBILIARIA CALICANTO LIMITADA", RUT N°78.647.720-4, representado para efectos del artículo 50 C inciso tercero y 50 D de la Ley N° 19.496, por don JORGE ORLANDO MUÑOZ DEL PINO, chileno, casado, arquitecto, ingeniero civil, cédula de identidad N° 6.459.912-7, y por don JUAN CARLOS MIRANDA ARANGUIZ, chileno, casado, empresario, cédula de identidad N° 8.711.471-6, todos domiciliados en calle Catorce de Febrero N° 1822, local 15, de esta ciudad, por infringir las disposiciones de la ley antes mencionada en la forma que expresa. Señala que con fecha 25 de febrero de 2013 su representado reservó la oficina 9/10, el estacionamiento 275, y la bodega D, en el proyecto "Edificio Nuevo Centro" al proveedor denunciado, pagando la suma de \$1.000.000.- por dicha reserva, equivalente a 41,56 UF, y el 10% del pie mediante veinte cheques girados con fecha desde el 30 de abril de 2013 hasta el 30 de noviembre de 2014, todos los cuales se encuentran a la fecha cobrados. Con fecha 11 de marzo de 2013 se firmó la promesa de compraventa habiendo pagado hasta entonces 337,25 UF, época en que el denunciante ya contaba con la pre aprobación bancaria por 3.357 UF, pero con fecha 12 de diciembre de 2015 el denunciante decidió adquirir el departamento 302 de la torre A ubicado en el mismo proyecto, para lo cual se realizó una resciliación del contrato de promesa de compraventa de la oficina antes mencionada, devolviéndose la reserva y el pie pagado por un monto de 337,25 UF, la que se abonó directamente a la compra del departamento 302 de la torre A de dicho proyecto. Como consecuencia de ello, con fecha 12 de diciembre de 2015 se celebró un nuevo contrato de promesa de compraventa respecto del departamento 302, estacionamiento 85, y bodega 274, cuyo precio total era 5.250 UF, de los cuales ya se había abonado como parte del precio 337,25 UF, y con fecha 11 de enero de 2016 se confeccionó la escritura de promesa de compraventa sobre el inmueble referido, época en que el actor recibió una carta certificada en que se le avisaba que estaban próximos a iniciar el proceso de escrituración por lo que debía comenzar a tramitar el crédito equivalente al 90% del precio de venta, el cual tenía pre aprobado desde el año 2013. Sin embargo, con fecha 5 de febrero de 2016, el denunciante se vio obligado a poner término a su contrato de trabajo con su empleador por las razones que indica, y el banco le rechazó el crédito hipotecario solicitado, y el período de cesantía posterior al finiquito laboral duró unos nueve meses lo que generó al actor una deuda bancaria de casi quince millones de

75

pesos, la que se mantiene hasta el día de hoy y que derivó en su registro en el boletín comercial impidiéndole hasta el día de hoy optar a mejores opciones laborales. Ante esta situación el actor se vio en la obligación de pedir el término de la promesa de compraventa y solicitar la devolución del pie entregado al proveedor denunciado ante la imposibilidad de acceder al crédito hipotecario y, el 7 de abril de 2016, la inmobiliaria le ofreció la primera opción de devolución del pie abonado, a la que aplicó una multa del 5% del valor de la propiedad, lo que significaba devolver sólo 74 UF de las 337 UF pagadas, por lo que solicitó una condonación de la deuda y, en marzo de 2017, la inmobiliaria propone rebajar la multa de un 5% a 2,5% del valor de la propiedad, propuesta que no cumplía con las necesidades ni las expectativas del actor, pero que éste aceptó debido a la urgente necesidad de recursos, y el 24 de abril de 2017 esta nueva propuesta se plasma en una nueva resciliación del contrato de promesa de compraventa del departamento indicado, rebaja de la multa que se establece en la cláusula quinta de la promesa, la que se traduciría en la cantidad de 206 UF pagaderas en cuatro cuotas, y para saldar estas cuatro cuotas la inmobiliaria no ofreció ningún documento de respaldo indicándose que el cobro se debía realizar en forma presencial en las oficinas del proveedor y, en abril de 2018, el actor realiza nuevamente una solicitud de crédito hipotecario al banco Scotiabank para la adquisición del departamento, siendo nuevamente rechazado debido a su insuficiencia comercial. El compareciente expone que los hechos denunciados constituyen infracción a los artículos 1° N° 6, y 16 letra g) de la Ley N° 19.496, los que transcribe, de la manera que detalladamente relata, por lo que solicita que, en mérito a lo expuesto, se declare en definitiva la nulidad de las cláusulas cuarta y quinta del contrato de promesa de compraventa por resultar abusivas, y se condene al proveedor denunciado al máximo de las multas establecidas en el artículo 24 de la Ley N° 19.496, con costas. En el primer otrosí de su escrito el compareciente, en la representación que inviste, interpone demanda civil de indemnización de perjuicios en contra del proveedor "INMOBILIARIA CALICANTO LIMITADA", representado para estos efectos por don JORGE ORLANDO MUÑOZ DEL PINO y don JUAN CARLOS MIRANDA ARANGUIZ, ya individualizados, y en mérito a lo expuesto y argumentaciones que esgrime, solicita que en definitiva se declare la nulidad de las cláusulas cuarta y quinta del contrato de promesa de compraventa por ser abusivas, y se declare la obligación del demandado de pagar la suma total de \$8.976.910.-, correspondiente a los conceptos que indica, por daño emergente, y \$1.500.000.- por daño moral, derivado de las molestias personales que el actor ha debido pasar debido a la conducta abusiva del proveedor demandado, resultante de una atención descortés e indiferente en resolver la situación expuesta en este libelo conforme a la ley, y las infructuosas diligencias y tiempo invertido en la búsqueda del respeto de los derechos que como consumidor le asisten, con más reajustes e intereses calculados en la forma que indica, con costas.

2.- Que, a fojas setenta y dos, rola comparendo de prueba decretado en autos con la asistencia del apoderado del denunciante y demandante civil, abogado don Aníbal Rodrigo Jesús Díaz Díaz, y en rebeldía del proveedor denunciado y demandado civil, ya individualizados en autos. El apoderado del denunciante y demandante ratifica la denuncia y demanda civil interpuestas a fojas

3 y siguientes de autos, en todas sus partes, solicitando sean acogidas con expresa condenación en costas. El tribunal tiene por contestadas la denuncia infraccional y la demanda civil en rebeldía del proveedor denunciado y demandado. Llamadas las partes a una conciliación, ésta no se produce por la rebeldía del demandado. Recibida a prueba la causa, el apoderado del denunciante y demandante civil ratifica el documento acompañado a fojas 1 y 2 de autos, y en el comparendo presenta minuta escrita de documentos, la que rola a fojas diecisiete del proceso, solicitando se tengan por acompañados los documentos signados en ella con los N° 1 a 16, con citación.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

En cuanto a lo contravencional:

Primero: Que, con el mérito de la denuncia infraccional interpuesta en autos, a fojas 3 y siguientes, documentos acompañados al proceso, de fojas 18 a 61, y 71, no objetados, se encuentra acreditado en esta causa que don Marcelo Antonio Castro Vega, con fecha 11 de enero de 2016 suscribió, con el proveedor denunciado “Inmobiliaria Calicanto Limitada”, un contrato de promesa de compraventa respecto del departamento 302, estacionamientos 85, y el uso y goce exclusivo de la bodega 264, del Edificio “Nuevo Centro”, con ingreso por calle Condell N° 2026, de esta ciudad, estipulándose el precio del contrato prometido en 5.250 Unidades de Fomento, del que el actor pagó al proveedor denunciado, en efectivo y en ese acto, la suma de \$7.937.975.- equivalente a 337,35 Unidades de Fomento, y el saldo equivalente en moneda nacional a 4.912,75 Unidades de Fomento se pagaría al momento de suscribir el contrato de compraventa definitiva, y al recibir el actor en enero de 2016 una carta certificada del proveedor denunciado en la que le informaba que estaban próximos a comenzar el proceso de escrituración, señalando que debía iniciar el trámite del crédito hipotecario, el actor se vio imposibilitado de cumplir su obligación contractual ante el rechazo del banco a su solicitud de crédito atendido a que su contrato de trabajo había cesado por las razones que explica, época en que el denunciante solicitó a la inmobiliaria el término del contrato de promesa de compraventa, solicitando la devolución de la suma pagada como pie ascendente a 337,25 UF, y recién el 7 de abril de 2016 el proveedor denunciado ofreció, como opción para la resciliación del contrato, la aplicación de una multa del 5% del valor de la propiedad, y en abril de 2017, después de más de un año de concurrir a las oficinas de la inmobiliaria en busca de una solución, ésta le propuso la rebaja de la multa al 2,5% del valor de la propiedad, oferta que no cumplía con las necesidades y expectativas del actor, pero la que éste aceptó debido a sus urgentes necesidades de recursos, y el 24 de abril de 2017 esta nueva propuesta se plasmó en una nueva resciliación del contrato quedando establecida la rebaja de la multa en la cláusula quinta de la promesa y que serían 206 UF pagaderas en cuatro cuotas, las que debían cobrarse personalmente en las oficinas de la inmobiliaria, lo que no daba seguridad al consumidor que dichos valores fueran pagados, y en abril de 2018 éste realizó una nueva solicitud de crédito hipotecario en el banco Scotiabank, la que fue rechazada debido a la

17

insuficiencia comercial del actor, por lo que éste ha solicitado en la presente causa que en definitiva se declare la nulidad de las cláusulas cuarta y quinta del contrato de promesa de compraventa por resultar abusivas, y se condene al proveedor denunciado al máximo de las multas señaladas en el artículo 24 de la Ley N° 19.496, con costas.

Segundo: Que, a fojas 72, el tribunal tuvo por contestada la denuncia infraccional en rebeldía del proveedor denunciado.

Tercero: Que, el tribunal atendido el mérito de autos y lo expuesto por el denunciante compareciente, concluye sin ninguna duda que el contrato de promesa de compraventa, acompañado a fojas 33 y siguientes, es un contrato de adhesión y por consiguiente le resultan aplicables las disposiciones del párrafo 4° del Título II de la Ley N° 19.496, que contiene las normas de equidad en las estipulaciones y en el cumplimiento de los contratos de adhesión, en especial aquellas establecidas en la letra g) del artículo 16, que dispone que no producirán efecto alguno en esta clase de contratos las cláusulas o estipulaciones que causen, en perjuicio del consumidor, un desequilibrio importante en los derechos y obligaciones que para las partes se deriven del contrato, y que hayan sido establecidas en contra de las exigencias de la buena fe, atendiendo para estos efectos a parámetros objetivos. De la lectura de la cláusula cuarta, ella resulta extremadamente favorable sólo para el promitente vendedor, toda vez que éste se reserva el derecho alternativo de declarar resuelto ipso facto el contrato, bastando para ello la sola notificación que haga esa parte al promitente comprador por carta certificada o por un notario, enviada al domicilio registrado en este contrato, pudiendo retener o cobrar ejecutivamente por concepto de multa, una cantidad equivalente al 5% del precio de venta pactado, expresado en unidades de fomento, lo que conlleva una desproporción que es contraria al concepto de buena fe contemplado en la norma antes citada, puesto que atendiendo a parámetros objetivos causa, en perjuicio del consumidor, un desequilibrio importante en los derechos y obligaciones de las partes derivados de este contrato, resultando inaceptable que, ante cualquiera circunstancia que afecte al promitente comprador, le sea o no imputable, deba pagar a título de cláusula penal y como evaluación anticipada de perjuicios, el equivalente al 5% del total del precio convenido, disposición que se repite en la cláusula quinta para el caso de desistimiento unilateral de la compra por parte del promitente comprador, en tanto el promitente vendedor se encuentra exento de cualquier sanción de esta naturaleza si se produce cualquier incumplimiento del contrato de promesa por hechos imputables a él. Considerando lo anteriormente expuesto, resulta evidente que las cláusulas cuarta y quinta del señalado contrato que fijan las multas por su incumplimiento, son cláusulas abusivas que perjudican abiertamente al consumidor al establecer que en caso que el promitente comprador, por su mora o simple retardo en el pago del saldo de precio, o por su desistimiento unilateral de la compra, pagará una multa equivalente al 5% del total del precio pactado, como evaluación anticipada de los perjuicios causados, estableciéndose que la promitente vendedora puede retener o cobrar ejecutivamente dicha cantidad por concepto de multa, y hacerla efectiva sobre las sumas recibidas por la promitente vendedora pudiendo, además, disponer libremente de la propiedad desde el momento en que se produzca la resolución

A-8

del contrato prometido, estableciendo una verdadera responsabilidad objetiva del consumidor y evaluando anticipadamente dichos perjuicios en una suma a todas luces desproporcionada e injusta. De lo anteriormente expuesto es posible concluir que dichas cláusulas son contrarias a las exigencias de la buena fe, causando un perjuicio al consumidor y un desequilibrio importante en los derechos y obligaciones que derivan del contrato, por lo que se declarará su nulidad por ser abusivas.

Cuarto: Que, aun cuando no se ha solicitado por el denunciante y demandante la nulidad de la cláusula sobre arbitraje correspondiente a la duodécima del contrato de promesa, que entrega a un árbitro arbitrador en ella designado la facultad de resolver cualquier dificultad que surja o se produzca entre las partes acerca de la validez, nulidad, interpretación, cumplimiento o resolución de este contrato, y correspondiendo este procedimiento a uno de carácter contravencional, el tribunal declarará de oficio la nulidad de la cláusula antes referida, considerando que también ella es ilegal de conformidad con lo establecido en el artículo 230 del Código Orgánico de Tribunales, el que dispone que las causas de policía local son materias de arbitraje prohibido.

Quinto: Que, con el mérito de las pruebas presentadas en autos, especialmente la documentación acompañada por el actor, todas ellas apreciadas de acuerdo a las reglas de la sana crítica y que constituyen, a lo menos, presunciones graves y concordantes, el tribunal concluye que los hechos expuestos en la denuncia de autos son constitutivos de infracción a lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley N° 19.496, sancionada en el artículo 24 del referido cuerpo legal, que establece que “comete infracción a las disposiciones de la presente ley el proveedor que, en la venta de un bien o en la prestación de un servicio, actuando con negligencia, causa menoscabo al consumidor debido a fallas o deficiencias en la calidad del respectivo bien o servicio”, pues resulta incuestionable que el proveedor denunciado y/o sus dependientes han sido, a lo menos, negligentes en su actuar al redactar este contrato de promesa de compraventa que es un contrato de adhesión y que contiene cláusulas abusivas, ya que el consumidor ha carecido absolutamente de la posibilidad de modificar o adecuar las mismas, debiendo limitarse sólo a estampar su firma aceptando en principio todas las disposiciones en él contenidas, dos de las cuales el tribunal ha declarado abusivas por estar en contra de las exigencias de la buena fe, y una tercera por ser ilegal, habiendo retenido abusivamente 337,25 Unidades de Fomento, que en su equivalente en moneda nacional son \$8.976.910.-, enterados por el actor en el contrato de promesa de compraventa, pretendiendo apropiarse de ellas fundado en un contrato cuyas cláusulas atinentes a este hecho han sido declaradas nulas y carecen de todo valor. Estos hechos han causado un menoscabo evidente al consumidor al mantenerlo en una condición económica desmedrada al no reintegrarle una suma de dinero importante, la que ha sido retenida por el proveedor careciendo de facultades para ello, originando un evidente perjuicio para la condición económica del actor.

Sexto: Que, de conformidad con lo antes expuesto este tribunal concluye que los hechos precedentemente analizados son constitutivos de infracción a lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley N° 19.496, sancionada en la forma establecida en el artículo 24 del mismo cuerpo legal, por lo que atendido el mérito de autos y pruebas reunidas en el proceso, condenará al proveedor

70

“INMOBILIARIA CALICANTO LIMITADA”, representado por don JORGE ORLANDO MUÑOZ DEL PINO y don JUAN CARLOS MIRANDA ARANGUIZ, en la forma que se indicará en lo resolutivo de este fallo.

En cuanto a lo patrimonial:

Séptimo: Que, en el primer otrosí del escrito de fojas 3 y siguientes, don ANIBAL RODRIGO JESUS DIAZ DIAZ, abogado, en representación de don MARCELO ANTONIO CASTRO VEGA, ya individualizados, interpuso demanda civil de indemnización de perjuicios en contra del proveedor “INMOBILIARIA CALICANTO LIMITADA”, representado en la forma señalada en lo principal de su presentación, solicitando que en mérito a los hechos expuestos en su demanda se condene al demandado al pago de la suma de \$8.976.910.-, por concepto de daño material, suma que fue pagada como pie y reserva de la propiedad prometida vender, y \$1.500.000.- por daño moral, correspondiente a las molestias personales que el actor ha debido pasar debido a la conducta abusiva del proveedor denunciado y demandado, y la atención descortés e indiferente prestada para resolver conforme a la ley la situación expuesta en su libelo, así como las infructuosas diligencias y tiempo invertido en la búsqueda del respeto que como consumidor le asiste sin encontrar una solución satisfactoria, sumas que pide se paguen con más los reajustes e intereses que esas cantidades devenguen calculados en la forma que indica, con costas.

Octavo: Que, en el comparendo de prueba el tribunal tuvo por evacuado el traslado conferido en rebeldía del proveedor demandado.

Noveno: Que, atendido los antecedentes reunidos en autos, lo expresado en los considerandos que preceden, mérito de la prueba rendida, y habiéndose tenido por tipificada la infracción a la Ley N° 19.496 antes señalada, cometida por el proveedor “INMOBILIARIA CALICANTO LIMITADA”, el tribunal acogerá la demanda civil interpuesta en autos, y condenará al proveedor demandado a pagar al actor las sumas de \$8.976.910.- por concepto de daño material, y \$500.000.- por daño moral, como indemnización por los perjuicios por el sufridos, la primera de las cuales deberá pagarse reajustada en la misma proporción en que varíe el Índice de Precios al Consumidor entre la fecha de presentación de la demanda y la de su entero y efectivo pago, lo que se determinará en la ejecución de la sentencia.

Y visto, además, lo dispuesto en los artículos 1°, 2°, 13 letra a), 14 letra B N° 2, 50 y siguientes de la Ley N° 15.231, artículos 1°, 3°, 11, 14, 16 17, 18, 22, 23 y 27 de la Ley N° 18.287, artículos 3° letras e), 4°, 16 letra g), 23, 24, 50 A y siguientes de la Ley N° 19.496, artículo 230 del Código Orgánico de Tribunales, y disposiciones invocadas,

SE DECLARA:

80

1.- Que, se **CONDENA** al proveedor "INMOBILIARIA CALICANTO LIMITADA", representado por don JORGE ORLANDO MUÑOZ DEL PINO y don JUAN CARLOS MIRANDA ARANGUIZ, ya individualizados, al pago de una MULTA de DIEZ UNIDADES TRIBUTARIAS MENSUALES, por su responsabilidad en los hechos conocidos por el tribunal en este proceso, los que son constitutivos de infracción al artículo 23 de la Ley N° 19.496, y se declaran NULAS las cláusulas cuarta y quinta del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes de este juicio con fecha 11 de enero de 2016, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley N° 19.496, y 230 del Código Orgánico de Tribunales.

2.- Si el infractor no acreditare el pago de la multa a la **Municipalidad de Antofagasta**, en el **Departamento de Tesorería Municipal**, en el plazo de cinco días de notificado de esta sentencia, el tribunal decretará, por vía de sustitución y apremio, alguna de las medidas contempladas en el artículo 23 de la Ley N° 18.287.

3.- Que, se **ACOGE** la demanda civil interpuesta a fojas 3 y siguientes, por don ANIBAL RODRIGO JESUS DIAZ DIAZ, abogado, en representación de don MARCELO ANTONIO CASTRO VEGA, ya individualizados, y se **CONDENA** al proveedor "INMOBILIARIA CALICANTO LIMITADA", representado por don JORGE ORLANDO MUÑOZ DEL PINO y don JUAN CARLOS MIRANDA ARANGUIZ, también individualizados, a pagar a la parte demandante las sumas de \$8.976.910.-, por daño material, y \$500.000.- por daño moral, como indemnización por los perjuicios que le fueron causados con la conducta infraccional del proveedor demandado y/o sus dependientes, la primera de las cuales se reajustará en la misma proporción en que varíe el Índice de Precios al Consumidor entre la fecha de presentación de la demanda y la de su entero y efectivo pago, lo que se determinará en la ejecución de la sentencia, de conformidad a lo señalado en el cuerpo de este fallo.

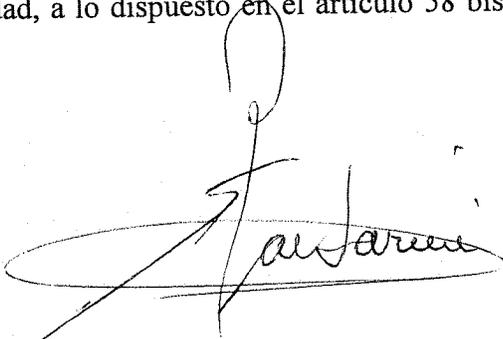
4.- Que, se acoge la petición formulada por la parte demandante civil en el sentido que la suma determinada por daño material, debidamente reajustada, y la fijada por daño moral, devengarán intereses corrientes los que se calcularán desde la fecha en que esta sentencia quede ejecutoriada y hasta la de su entero y efectivo pago.

5.- Que, se condena en costas a la parte perdedora por haber sido totalmente vencida.

6.- Dése cumplimiento, en su oportunidad, a lo dispuesto en el artículo 58 bis de la Ley N° 19.496.

Anótese, notifíquese y archívese.

Rol N° 14.525/2019.



Dictada por don RAFAEL GARBARINI CIFUENTES, Juez Titular.

Autorizada por doña NOLVIA CORTES LOPEZ, Secretaria Subrogante.

