

San Bernardo, treinta de Abril de dos mil diecinueve.

VISTOS Y TENIENDO PRESENTE;

A fojas 01, don Patricio Claudio Arrau Fontecilla, profesor jubilado, domiciliado en Almirante Riveros n°01055 Depto B1 404, San Bernardo, interpone querrela infraccional en contra de proveedor que identifica como Nataniel Inmobiliaria, representado por el jefe de local y/o administrativo, ambos domiciliados en Avda Bulnes N°79 Of. 20, por infringir a su respecto la ley de protección de los derechos del consumidor. En el primer otrosí de esta presentación, el querellante deduce en contra del proveedor ya mencionado, demanda civil de indemnización de perjuicios, a objeto que sea condenado a pagarle los perjuicios ocasionados, los que avalúa en \$246.000, más reajustes, intereses y expresa condenación en costas.

A fojas 07, don Patricio Claudio Arrau Fontecilla, rectifica la querrela y demanda civil de autos, en el sentido que la cantidad que demanda es \$500.000.

A fojas 09, comparece don Patricio Claudio Arrau Fontecilla, antes individualizado, quien expresa que con fecha 28 de diciembre de 2017 compró a Nataniel Inmobiliaria un departamento nuevo, pagando al contado \$38.0000.000. En Enero de 20018 comenzó a sentir olor a gas en el departamento, por lo que concurrió a Gasco Santiago y le señalaron que efectivamente se filtraba gas. Los de Gasco lo visitaron el 08 de Septiembre de 2018 y con aparatos y herramientas detectaron la filtración, señalándole además que era responsabilidad de la inmobiliaria por cuanto nunca los llamaron para hacer revisión de las instalaciones. El día 12 de septiembre de 2018, concurrieron dos técnicos quienes repararon las fugas y no les pago nada. En la mayoría de las torres habían filtraciones de gas, lo cual además del riesgo que implica provoca perjuicio económico, pues su cuenta se elevó considerablemente, hasta alcanzar \$113.000 mensuales. En vista de esto dejó de pagar al cuarto mes. El total de lo

San Bernardo, 15 de ...

que demanda es \$500.000, por daño directo \$250.000, que equivale a los pagos realizados durante 4 a 5 meses, los que se acrecentaran en la medida que avance el juicio. Además demanda la cantidad de \$250.000, por concepto de daño moral, por las molestias y pérdidas de tiempo al recurrir a Gasco, preocupación por los riesgos asociados. Agrega que con la Inmobiliaria han tenido hartos problemas por incumplimiento en la entrega de departamentos, falta de correctas terminaciones, entrada de cada bloque, pisos disparejos, barandas sin pintar, entregar solo un quincho cuando eran dos, los juegos de niños, etc.

A fojas 10, rola acta de notificación de la querrela infraccional y demanda civil de autos.

A fojas 86, se llevó a efecto el comparendo de estilo, con la asistencia de don Patricio Claudio Arrau Fontecilla, querellante y demandante y, de don Ricardo Schomburgk Ugarte, apoderado de Inmobiliaria Nataniel Limitada o Nataniel Inmobiliaria. En esta oportunidad la parte querellada y demandada contestó las acciones de autos mediante escrito que se incorporó como parte de la audiencia en fojas 15, ambas partes rindieron prueba documental y no se produjo conciliación.

A fojas 92, con la asistencia del querellante Patricio Arrau Fontecilla y del apoderado de la parte querellada de Nataniel Inmobiliaria, Ricardo Schomburgk Ugarte, se llevó a efecto una audiencia en que absolvió posiciones don Patricio Arrau Fontecilla.

A fojas 111, se ordenó que ingresaran los autos para fallo.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO;

A. - RESOLUCIÓN DE LAS CUESTIONES PREVIAS

1°) Que, en el comparendo de estilo y previo a contestar las acciones deducidas, la parte querellada y

San Bernardo, 1.º de ... de ... de 2011



demandada de Inmobiliaria Nataniel Limitada, también identificada como Nataniel Inmobiliaria, opuso la excepción dilatoria de incompetencia del Tribunal. Según fundamenta en lo principal de la presentación agregada en fojas 15, el Art. 2° de la ley 19.496 establece que "Quedan sujetos a las disposiciones de esta ley: e) Los contratos de venta de viviendas 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 19.497". Continúa expresando que atendido que lo querellado y demandado deriva de una supuesta mala instalación del medidor de gas, la cual forma parte de la construcción que da origen a la vivienda del actor, dicha materia debe ser conocida por el Juzgado Civil competente, en virtud de lo dispuesto por los Arts. 18 y 19 del DFL n°458 DE 1975, Ley General de Urbanismo y Construcción y normas introducidas por la ley 19.472. Señala a continuación que de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 13 y 14 de la ley 15.231, sobre Organización y Atribuciones de los Juzgados de Policía local, estos no tienen competencia para conocer de las acciones deducidas dado que la competencia entregada en relación con el DFL n°458, solo se limita a las infracciones denunciadas por la Dirección de Obras Municipales. Finalmente, indica que el Art. 19 inciso 3° del DFL N°458 de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, establece que en el evento de deducirse acciones de la ley del Consumidor por la calidad en las instalaciones del inmueble, esto sólo sería procedente tratándose de acciones colectivas, quedando radicada su competencia en el Juzgado Civil de letras correspondiente;

2°) Que, contestando el traslado correspondiente, el querellante expuso que ganó a la Inmobiliaria la construcción de unos quinchos, de unos pisos y que han ido a revisar los aparatos que filtran gas, incluso los técnicos indican que el medidor de gas está en malas condiciones;

COPIA CONFORME CON SU

San Bernardo, 15 de jul

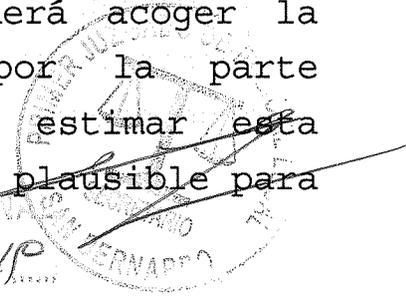


3º) Que para una adecuada comprensión de las infracciones denunciadas, se tendrá presente lo expuesto por el querellante al prestar declaración indagatoria en la causa, oportunidad en que expuso "que con fecha 28 de diciembre de 2017 compró a Nataniel Inmobiliaria un departamento nuevo, pagando al contado \$38.0000.000. En Enero de 20018 comenzó a sentir olor a gas en el departamento, por lo que concurrió a Gasco Santiago y le señalaron que efectivamente se filtraba gas. Los de Gasco lo visitaron el 08 de Septiembre de 2018 y con aparatos y herramientas detectaron la filtración, señalándole además que era responsabilidad de la inmobiliaria por cuanto nunca los llamaron para hacer revisión de las instalaciones. El día 12 de septiembre de 2018, concurrieron dos técnicos quienes repararon las fugas y no les pago nada. En la mayoría de las torres habían filtraciones de gas, lo cual además del riesgo que implica provoca perjuicio económico, pues su cuenta se elevó considerablemente, hasta alcanzar \$113.000 mensuales";

4º) Que, analizadas las acciones interpuestas y lo declarado por el querellante de autos, el fundamento de las acciones deducidas estaría en que le fue entregado un departamento que presentaría fallas en la instalación de gas domiciliaria, concretamente respecto del medidor de consumo, lo que habría redundado en que se le cobraran consumos excesivos, en circunstancias que habrían fugas que no se percibirían al estar instalado el aparato fuera del departamento;

5º) Que, atendido el fundamento de las acciones deducidas y el claro tenor de la ley del protección de los derechos de los consumidores, 19.946, que excluye de la competencia de los Juzgados de Policía local, los contratos de venta de viviendas, en lo que diga relación a la calidad de las mismas, en definitiva corresponderá acoger la incidencia de incompetencia planteada por la parte querellada y demandada, sin costas, por estimar esta Sentenciadora que el actor ha tenido motivo plausible para litigar;

COPIA CONFORME CON SU ORIGINAL  
San Bernardo, 15 de Julio de 2019



6°) Que, atendido lo precedentemente resuelto, se omitirá pronunciamiento respecto de la acción infraccional y civil deducidas en fojas 01, por don Patricio Claudio Arrau Fontecilla, antes individualizado, debiendo el actor interponerlas ante el Juez de letras en lo civil que corresponda;

Por estas consideraciones y teniendo además presente lo dispuesto en los arts. 142 del Código Orgánico de Tribunales, 13, 14, 52 y 54 de la Ley 15.231; arts. 1, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 21, 22, 23, 24, 25, 30, 31 y 32 de la Ley 18.287, 81, 301 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, DFL n°458, de 1975 2 y 50 y siguientes de la ley 19.496, de protección al consumidor.

SE DECLARA:

A.- Que, se acoge, sin costas, la excepción de incompetencia deducida por la parte querellada y demandada en el comparendo de estilo de fojas 86 y desarrollada en minuta escrita que se agregó a fojas 15 de autos;

B.- Que en relación con las acciones interpuestas en fojas 01 y siguientes, ocurra el querellante y demandante ante el Tribunal de letras en lo civil que corresponda, de conformidad con lo dispuesto en los Art.18 y 19 del DFL 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcción.

Rol.- 7181-5-2018.

DICTADA POR DOÑA INÉS ARAVENA ANASTASSIOU. JUEZ TITULAR.

AUTORIZADA POR DON EDUARDO CUEVAS GARCÍA. SECRETARIO TITULAR.

San Bernardo, 15 de julio 2018



