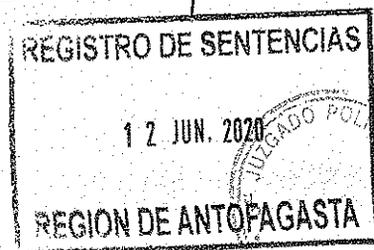


Antofagasta, dieciocho de diciembre de dos mil diecinueve.



VISTOS:

1.- Que, a fojas cuarenta y cuatro y siguientes, comparece don NADIM CARLOS ABOUSERHAL NEHEMEN, chileno, soltero, ingeniero civil en metalurgia, cédula de identidad N° 10.032.725-2, domiciliado en calle Antonio Poupin N° 1143, departamento 902, Edificio Altazor 2, Antofagasta, quien deduce denuncia infraccional en contra del proveedor "INMOBILIARIA CORCOLEN LIMITADA", representado para estos efectos por él o la administradora del local o jefe de oficina, don JORGE MUÑOZ DEL PINO, cuya profesión u oficio desconoce, todos domiciliados en calle Catorce de Febrero N° 1822, local 16-C, Antofagasta, por infringir la Ley N° 19.496. Expresa que, con fecha 12 de noviembre de 2018, firmó con el proveedor denunciado un contrato de promesa de compraventa respecto al departamento 902, bodega 20, y estacionamiento 5, del Edificio Altazor 2, ubicado en calle Antonio Poupin N° 1143, ascendiendo el precio de dicha compra a \$115.637.760.- que se pagó con un cheque al 30 de noviembre de 2018, el que fue oportunamente cobrado por el proveedor, debiendo señalar que en la cláusula octava de dicho documento se estableció que "la escritura de compraventa definitiva se celebrará a más tardar el día 30 de marzo de 2019". Manifiesta el compareciente que, con fecha 25 de marzo de 2019, suscribió otra promesa de compraventa con el mismo proveedor por los estacionamientos 15 y 62 del mismo edificio, siendo el precio de venta la suma total de \$8.821.043.-, estableciéndose en la cláusula quinta que "la entrega material del inmueble prometido vender se realizará dentro de los quince días hábiles contados desde la fecha de la firma del contrato de compraventa definitiva por ambas partes, y siempre que a esa fecha la promitente compradora pague o se haya pagado la totalidad del saldo de precio". Señala que con fecha 26 de abril de 2019 concurrió a firmar a la notaría Lascar una nueva escritura pública de contrato de compraventa la que incluía el departamento, la bodega y los tres estacionamientos, la que a esta fecha no se le ha entregado y sólo cuenta con las promesas de compraventa, ello debido a que el proveedor denunciado no ha cumplido con su obligación de firmar la escritura en la notaría señalada, por lo que ha tenido que efectuar innumerables visitas a las dependencias de la inmobiliaria entrevistándose con diversas personas, incluido su gerente general, quien le señaló una fecha tentativa de entrega que posteriormente ha cambiado, y hasta la fecha no cuenta con el referido documento lo que le genera absoluta inseguridad atendido a que el inmueble comprado aún no ha podido ser incorporado en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces. Agrega el actor que, frente a esta incertidumbre, acudió al SERNAC para obtener una solución a su problema, pero la respuesta de la inmobiliaria de fecha 5 de julio de 2019 no fue satisfactoria ya que expresó textualmente que "esperamos resolver el tema a la brevedad y a su satisfacción, en todo caso, en un plazo no mayor a

sesenta días, a contar de la fecha de esta carta", plazo que no tiene ninguna certeza de que se cumpla en razón de las tantas ocasiones en que ocurrió lo mismo sin que se cumplieran los plazos prometidos, generando falsas expectativas. El actor concluye señalando que los hechos descritos configuran infracciones a los artículos 3° letra e), 12 y 23 de la Ley N° 19.496, los que transcribe, por lo que solicita se tenga por interpuesta esta denuncia infraccional en contra del proveedor individualizado, acogerla a tramitación, y en definitiva condenarlo al máximo de las multas establecidas en la ley del ramo, con costas. En el primer otrosí de su presentación el compareciente interpone demanda civil de indemnización de perjuicios en contra del proveedor "INMOBILIARIA CORCOLEN LIMITADA", representado en la forma señalada en lo principal, y en mérito a las argumentaciones de hecho y de derecho que expone, pide se le condene al pago de la suma de \$1.000.000.- por daño moral, fundado en los hechos y circunstancias que detalladamente indica, suma que solicita se pague con más los reajustes e intereses que ella devengue, con costas.

2.- Que, a fojas cincuenta y siete y siguiente, comparece por escrito don MARCELO ANDRES MIRANDA CORTES, abogado, Director Regional de SERNAC Antofagasta, quien en lo principal se hace parte, en el primer otrosí acompaña documentos, y en el segundo y tercer otrosíes acredita personería, asume el patrocinio y confiere poder.

3.- Que, a fojas ochenta y seis y siguientes, rola comparendo de prueba decretado en autos con la asistencia del denunciante y demandante civil, don Nadim Abouserhal Nehemen, de la apoderada del SERNAC postulante de la Corporación de Asistencia Judicial, doña Ginger Gianina Zeidler Castillo, y del apoderado del proveedor denunciado y demandado civil "Inmobiliaria Corcolén Limitada", abogado don Carlos Félix Bonilla Lanas, ya individualizados en autos. El denunciante y demandante civil ratifica la denuncia y demanda interpuestas a fojas 44 y siguientes de autos, solicitando sean acogidas en todas sus partes, con costas. El apoderado del proveedor denunciado y demandado civil evacua el traslado conferido en los términos contenidos en el acta del comparendo, solicitando el rechazo de la denuncia y demanda por no ser de responsabilidad de su mandante el atraso en la entrega de la escritura pública de compraventa al demandante. Llamadas las partes a una conciliación ésta no se produce. Recibida a prueba la causa, el denunciante y demandante civil ratifica los documentos acompañados en el segundo otrosí de la denuncia y demanda, y que rolan de fojas 1 a 43, en parte de prueba y bajo apercibimiento legal. La apoderada del SERNAC acompaña un set de correos electrónico cursados entre don Nadim Abouserhal y don Juan Carlos Miranda, entre enero de 2019 y junio de 2019, con citación. Además, hace comparecer a estrados a los testigos doña MARIA PAZ ESCOBAR LONCOMILLA, chilena, casada, abogada, cédula de identidad N° 15.501.633-7, domiciliada en calle Prat N° 548, oficina 601, Edificio Vaticano, Antofagasta, y don MAURICIO EDUARDO ROJAS ALEGRIA, chileno, soltero, ingeniero civil en metalurgia, cédula de identidad N° 17.725.472-K, domiciliado en calle Manuel A.

Matta N° 2856, departamento 153, Antofagasta, quienes sin tacha, legalmente examinados, y que dan razón de sus dichos, declaran: La testigo Escobar Loncomilla, expresa que es la administradora de los bienes de don Nadim Abouserhal, y él le contó que con fecha 12 de noviembre de 2018 había firmado una promesa de compraventa en la Notaría de doña Ximena Garrido en la que se comprometía a comprar el departamento 902, bodega N° 20, y estacionamiento N° 5, en la suma aproximada de \$115.637.760.- que pagó con un cheque que fue cobrado por la promitente vendedora Inmobiliaria Corcolén Limitada, y con fecha 25 de marzo de 2019 firmó una nueva promesa de compraventa con la misma inmobiliaria por la compra de los estacionamientos N° 15 y 62, en la suma de \$8.821.043.-, también pagados con un cheque que fue cobrado por la inmobiliaria. Agrega que al transcurrir el plazo realizó varias gestiones y se entrevistó con el gerente de la inmobiliaria don Juan Carlos Miranda Aránguiz, quien sólo le dio respuestas evasivas sobre cuando le entregarían las escrituras de la compraventa definitiva. Expresa que con fecha 5 de julio de 2019 el actor concurre al SERNAC para obtener una solución a este problema donde le dicen que en un plazo no mayor a sesenta días este asunto estará solucionado. El deponente Rojas Alegría manifiesta que conoce a Nadim hace unos cuatro años, aproximadamente, pues son compañeros de trabajo y por ende conversan todo tipo de situaciones, y por eso supo que a inicios de noviembre de 2018 él hizo un compromiso de compraventa con la Inmobiliaria Corcolén Limitada por la adquisición de un departamento, una bodega y un estacionamiento, y a fines de ese mes procedió al pago del precio por \$115.000.000.-, aproximadamente, y en la primera quincena del mes de diciembre firmó la escritura de venta haciendo un pago de \$250.000.- para los gastos correspondientes, quedando estipulado que a más tardar el 30 de marzo de 2019 recibiría la escritura firmada. Agrega que el 25 de marzo, si no se equivoca, Nadim adquirió dos estacionamientos más, pagando cerca de \$9.000.000.-, y en abril firmó una nueva escritura en la que se englobaba la compra total del departamento, una bodega, y tres estacionamientos, y desde entonces él no recibió ninguna información respecto de la escritura, por lo que a inicios del mes de julio acudió al SERNAC al no tener una respuesta satisfactoria por parte de la inmobiliaria, servicio público al cual el proveedor dio respuesta diciendo que en un plazo no superior a sesenta días hábiles estaría lista la escritura, situación que ha tenido a Nadim frustrado, estresado y se siente vulnerado por la demora en dar término a este trámite, y en el día de ayer él recibió un correo donde se le indicaba que la escritura estaba disponible para ser firmada. El apoderado del proveedor denunciado y demandado acompaña, con citación, los documentos signados con los N° 1 y 2 en el acta de comparendo, y solicita se oficie a la Notaría de don Enrique Arrieta Concha con el objeto que indica, petición que es acogida por el tribunal.

4.- Que, a fojas noventa y cuatro y siguientes, rola copia digital de la escritura de contrato de compraventa de Inmobiliaria Corcolen Limitada a don Nadim Carlos

Abouserhal Nehemen, y cancelación y alzamiento de Itaú Corpbanca, la que fuera otorgada con fecha 26 de abril de 2020.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

En cuanto a lo infraccional:

Primero: Que, a fojas 44 y siguientes, don NADIM CARLOS ABOUSERHAL NEHEMEN, ya individualizado, dedujo denuncia infraccional en contra del proveedor "INMOBILIARIA CORCOLEN LIMITADA", representado para estos efectos por el o la administradora del local o jefe de oficina, don JORGE MUÑOZ DEL PINO, también individualizados, fundado en que con fecha 12 de noviembre de 2018 firmó un contrato de promesa de compraventa en la notaría que indica, cuya finalidad era la compra definitiva del departamento 902, la bodega N° 20, y el estacionamiento N° 5, correspondiente al Edificio Altazor 2, ubicado en calle Antonio Poupin N° 1143. Agrega que el precio de la compraventa prometida era de \$115.637.760.- que pagó con un cheque girado al 30 de noviembre de 2018, el que fue cobrado por el denunciado en su oportunidad, y que el 12 de diciembre de 2018 firmó la escritura pública de contrato de compraventa pagando en la notaría la suma de \$250.000.- por los derechos respectivos, debiendo señalar que la cláusula octava de la promesa de compraventa establecía que "la escritura de compraventa definitiva se celebrará a más tardar el día 30 de marzo de 2019". Expresa que el 25 de marzo de 2019 suscribió otra promesa de compraventa con el mismo proveedor por dos estacionamientos signados con los N° 15 y N° 62, del mismo edificio, pagando el precio total de \$8.821.043.-, la que en su cláusula quinta establecía que "la entrega material del inmueble prometido vender se realizará dentro de los quince días hábiles contados desde la fecha de la firma del contrato de compraventa definitivo por ambas partes, y siempre que a esa fecha la promitente compradora pague o se haya pagado la totalidad del saldo del precio", y con fecha 26 de abril de 2019 concurrió a la Notaría Láscar a firmar una nueva escritura pública de contrato de compraventa en la que se incluía el departamento, la bodega, y los tres estacionamientos, y hasta la fecha no se le ha hecho entrega de la escritura pública definitiva de compraventa, y sólo tiene en su poder los contratos de promesa de compraventa con la inmobiliaria denunciada, todo ello debido a que ésta no ha cumplido con su obligación de firmar la escritura en la notaría correspondiente, habiéndose comprometido a hacerlo en un plazo no mayor de sesenta días a contar de la fecha 5 de julio de 2019, fecha en la que el proveedor remitió una carta respuesta al requerimiento hecho por el SERNAC ante la denuncia que el actor formalizó en ese organismo, hechos que a su entender configuran una infracción a los artículos 3° letra e), 12 y 23 de la Ley N° 19.496, por lo que interpone la presente denuncia y solicita se condene al infractor en la forma señalada en su libelo.

Segundo: Que, a fojas 86, en el comparendo de prueba el apoderado del proveedor denunciado contesta la denuncia infraccional deducida en contra de su mandante "Inmobiliaria Corcolén Limitada", solicitando su rechazo por no haber existido una actuación negligente de parte de su representado que haga aplicables los artículos de la Ley N° 19.496 señalados por el actor en su denuncia. Expresa que, tal como lo señala en su presentación, las partes celebraron un contrato definitivo de compraventa el que se ingresó en su oportunidad en la Notaría de don Nicolás Arrieta, el que fue firmado por su representada encontrándose sólo pendiente la firma del Banco Itaú el que comparecía alzando de las hipotecas y prohibiciones que afectaban a los inmuebles vendidos, lo que como es normal en estos trámites se solicita que la escritura sea previamente visada y autorizada por un abogado del mismo banco, existiendo cartas de resguardo sobre el particular, trámite que ya está realizado encontrándose la escritura cerrada y en condiciones de ser ingresada al Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta. Concluye señalando que, en definitiva, el atraso en la entrega de la escritura al actor no fue por falta de responsabilidad de su representada, sino que se debió a los trámites internos del Banco Itaú, por lo que solicita el rechazo de la denuncia y demanda civil de autos.

Tercero: Que, atendido el mérito de autos, documentos acompañados de fojas 1 a 43, 69 a 85, y 95 a 107, no objetados, el tribunal absolverá de toda responsabilidad en los hechos materia de esta causa al proveedor "INMOBILIARIA CORCOLEN LIMITADA", representado para estos efectos por don JUAN CARLOS MIRANDA ARANGUIZ, por haberse acreditado por el proveedor denunciado que los hechos fundantes de la acción contravencional deducida por el actor, y que se indican como constitutivos de las infracciones a la Ley N° 19.496 indicadas en su libelo, no fueron de responsabilidad ni realizados por el denunciado sino del tercero, Banco Itaú, quien debió comparecer en el otorgamiento de la escritura definitiva de compraventa alzando las hipotecas y prohibiciones que afectaban a los inmuebles adquiridos por el actor, escritura que tiene fecha 26 de abril de 2019 y, en consecuencia, esa parte no ha incurrido en las infracciones a la Ley N° 19.496 alegadas en esta causa por el actor. A mayor abundamiento el comprador señor Abouserhal Nehemen y la inmobiliaria, en la cláusula tercera de la escritura pública antes indicada, renuncian en forma expresa al ejercicio de la acción resolutoria que pudiere resultar de este contrato, y declaran íntegramente cumplidas las promesas y compromisos, verbales o escritos, que hubieren convenido respecto del inmueble individualizado en dicha compraventa, renunciando tácitamente a cualquier acción que pudiere derivarse de posibles incumplimientos a lo acordado en las promesas y compromisos celebrados entre las partes con ocasión de esta compraventa.

Cuarto: Que, siendo la responsabilidad civil una consecuencia inmediata y directa de la responsabilidad contravencional, entre las cuales debe existir una relación de causa a efecto, el tribunal rechazará la demanda civil de indemnización de perjuicios interpuesta

en el primer otrosí del escrito de fojas 44 y siguientes, por don NADIM CARLOS ABOUSERHAL NEHEMEN, ya individualizado, en contra del proveedor "INMOBILIARIA CORCOLEN LIMITADA", representado para estos efectos por don JUAN CARLOS MIRANDA ARANGUIZ, también individualizados, por carecer de causa.

Y visto, además, lo dispuesto en los artículos 1°, 2°, 13 letra a), 14 letra B) N° 2, y 50 y siguientes de la Ley N° 15.231, artículos 1°, 3°, 11, 14, 17, 18, 22, 23 y 27 de la Ley N° 18.287, artículos 3° letra e), 12, 23, 24, 50, 50 A y siguientes de la Ley N° 19.496, y disposiciones invocadas,

SE DECLARA:

- 1.- Que, se RECHAZA la denuncia infraccional deducida a fojas 44 y siguientes, por don NADIM CARLOS ABOUSERHAL NEHEMEN, ya individualizado, en contra del proveedor "INMOBILIARIA CORCOLEN LIMITADA", representado para estos efectos por don JUAN CARLOS MIRANDA ARANGUIZ, también individualizados, y se le absuelve de responsabilidad en los hechos materia de la denuncia de autos por no haberse acreditado que éstos sean de su responsabilidad y constitutivos de las infracciones a las disposiciones de la Ley N° 19.496 alegadas por el consumidor.
- 2.- Que, se RECHAZA la demanda civil de indemnización de perjuicios interpuesta a fojas 44 y siguientes, por don NADIM CARLOS ABOUSERHAL NEHEMEN, ya individualizado, en contra del proveedor "INMOBILIARIA CORCOLEN LIMITADA", representado para estos efectos por don JUAN CARLOS MIRANDA ARANGUIZ, también individualizados, por carecer de causa.
- 3.- 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° 15.162/2019.

Dictada por don RAFAEL GARBARINI CIFUENTES, Juez Titular.
Autoriza doña YESENIA MONSALVEZ TAIBA, Secretaria Titular.

