Doscientos Veintiuno 221.-

7

REGISTRO DE SENTENCIAS

1 2 JUL. 2020

REGION DE ANTOFAGASTA

Tercer Juzgado de Policía Local

Antofagasta

Antofagasta, veintiuno de enero de dos mil diecinueve.

VISTOS:

1.- Que, a fojas veintiuno y siguientes, comparece doña SARA ALEJANDRINA PORTILLA PIZARRO, chilena, soltera, ingeniero comercial, cédula de identidad N° 16.705.601-6, domiciliada en Avenida Salvador Allende N° 361, Antofagasta, quien deduce querella infraccional en contra del proveedor "INVERSIONES Y RENTAS ANTOFAGASTA II S.A.", RUT N° 76.219.503-8, representado legalmente por su gerente general o, en su defecto, por el jefe de oficina y/o administrativo, conforme lo dispuesto en el artículo 50 C inciso final y 50 D de la Ley N° 19.496, por don HERNAN SOBARZO MORALES, cédula de identidad N° 9.255.329-9, y don FRANCISCO WALKER PRIETO, cédula de identidad N° 8.209.621-3, cuyas profesiones u oficios ignora, todos domiciliados en calle Isidora Goyenechea N° 3250, piso 5, Comuna de Las Condes, Región Metropolitana, por incurrir en infracción a la Ley N° 19.496, en atención a las consideraciones de hecho y de derecho que expone. Expresa que hace aproximadamente cinco años, manifestó su interés de adquirir un bien inmueble en el proyecto Alma Nova de Inmobiliaria Vitalia, y cuya propiedad corresponde a los querellados "Inversiones y Rentas Antofagasta II S.A." o "Inversiones Antofagasta SPA", inmueble que está ubicado en calle Iquique N° 5201, 5433, 5435 y 5499, del Barrio Industrial o Caleta el Cobre, Antofagasta. Agrega que con fecha 5 de diciembre de 2013, la ejecutiva de ventas doña Claudia Mardesic le envió por correo electrónico una cotización por el departamento 1307 del proyecto Alma Nova edificio Galileo – 1° Etapa, de Inversiones y Rentas Antofagasta II S.A., invitándola a visitar la sala de ventas y, al concurrir a dicho lugar, la ejecutiva de ventas le informa de manera verbal que el proyecto está en blanco, no en verde como se consignó en el contrato de promesa, y en el acto le ofrece regalar tanto la bodega como un estacionamiento a su gusto, ello con el fin de convencerla para realizar la compraventa del departamento cotizado, toda vez que existía un gran riesgo en la operación porque en dicha época no había atisbos de actividades encaminadas siquiera para el inicio de la construcción del proyecto. Señala que después, con fecha 5 de diciembre, firmó la carta oferta manifestando su intención de comprar el departamento 1307, del piso 13, la bodega B-117, y el estacionamiento E-166 del Edificio Galileo, acordándose el precio neto de la compraventa en 2.205,00 UF por el departamento, 0,00 UF por la bodega, y 400 UF por el estacionamiento, pagando en el acto a título de reserva la suma de $1.162.026.-, equivalente a 50 UF, entregando los cheques para pagar la reserva por un monto de $1.162.026.-, en dos cuotas, quedando a la espera de la promesa de compra, contrato que firmó el 27 de enero de 2014 en las oficinas de la ejecutiva de ventas en Antofagasta, pagando en el acto el equivalente a 340.75 UF mediante la entrega de veinte cheques cuyo valor total correspondía a

$7.999.660.-. Manifiesta que en la cláusula tercera del contrato de promesa se acordó que el saldo del precio, esto es, la cantidad de 2.214,25 UF, la pagaría al momento de suscribir la escritura definitiva de compraventa con recursos propios, o bien con un crédito hipotecario que ella se obligaba a obtener en algún banco o institución financiera, obligándola la empresa en el numeral 3.2 a mantener el mismo estado financiero para la aprobación del crédito final. Señala que durante todo este proceso ella era trabajadora dependiente, pero en el mes de mayo de 2015 fue desvinculada de la empresa donde trabajaba, por lo que se presentó con la ejecutiva de ventas doña Claudia Mardesic para dar aviso de este hecho, solicitándole que le informara adecuadamente los pasos a seguir, y ella le indicó que aún faltaba tiempo para los trámites de firma del contrato de compraventa pues aún no contaban con los permisos municipales, y desde ese momento quedó a la espera de mayor información. Expresa que en mayo de 2016 inició actividades con un emprendimiento y, acto seguido, con ayuda de su hermana inició las gestiones para obtener el crédito hipotecario necesario para cubrir el saldo de 2.214.25 UF, no habiendo en el intertanto contacto ni comunicación por parte de la empresa inmobiliaria con ella, y tampoco se le entregó las indicaciones de cómo proceder para la escrituración de la compraventa, por lo que debió concurrir en varias ocasiones a solicitar la información e, incluso, tuvo que enviar varios correos electrónicos para obtener alguna respuesta, y en el mes de febrero le enviaron una carta para concurrir a suscribir el respectivo contrato de compraventa, y atendido a que no prosperó la gestión para obtener el crédito hipotecario no pudo hacerlo en ese momento, y en el mes de abril le informan desde la inmobiliaria, por correo electrónico, que el plazo venció para presentar la documentación necesaria para firmar la compraventa y que procederán de conformidad a lo estipulado en la cláusula séptima del contrato la que transcribe, por lo que tomó contacto con doña Claudia Mardesic para pedirle explicaciones y gestionar su desistimiento, sin embargo ella no le dio respuestas concretas y tampoco le señaló la vía para devolverle el dinero que según la inmobiliaria le correspondía a título de saldo a favor, y el 31 de mayo envió un último correo al que doña Claudia le respondió que había vuelto a reenviar su correo a la persona que recopila los desistimientos, y desde aquella fecha en adelante nadie de la inmobiliaria se ha contactado con ella ni siquiera para devolverle el saldo a favor. La compareciente expresa que la empresa querellada se ampara en cláusulas claramente abusivas que tiene el contrato de promesa de compraventa, cuya ejecución le está causando un grave daño y vulnera sus derechos como consumidora, y ellas corresponden a la cláusula tercera, numerales 3.2 y 3.7, cláusula séptima, octava y novena que tratan del arbitraje, y décima, las que analiza detalladamente una a una, concluyendo que esta conducta del querellado constituye infracción al artículo 16 letras a), c), e), f) y g), los que transcribe, citando al efecto una jurisprudencia reciente que se refiere a esta materia, y concluye solicitando que, en mérito a lo expuesto, se acoja a tramitación esta presentación y, en definitiva, se declare nulo de nulidad absoluta el contrato de promesa de compraventa celebrado entre la actora y el proveedor querellado, se condene al infractor al máximo de las multas establecidas en la Ley N° 19.496, que se aplique toda otra sanción que el tribunal estime procedente conforme a derecho, con costas. En el primer otrosí de su presentación

la compareciente interpone demanda de indemnización de perjuicios en contra del proveedor "INVERSIONES Y RENTAS ANTOFAGASTA II S.A.", representado legalmente o de conformidad a las disposiciones de la Ley N° 19.496 que indica, por don HERNAN SOBARZO MORALES y don FRANCISO WALKER PRIETO, ya individualizados, y en mérito a lo expuesto y argumentaciones que esgrime, solicita se condene al demandado a la restitución de la suma de $9.161.548.- que fue lo que alcanzó a pagar por concepto de reserva y pie de la propiedad, por daño emergente, y $4.500.000.- a título de daño moral, sumas que deberán pagarse con más los reajustes e intereses que estas cantidades devenguen, y costas de la causa.

2.- Que, a fojas treinta y uno, rola escrito de la parte querellante y demandante en el que modifica la querella y demanda en los términos que indica, señalando como representante del proveedor querellado y demandado, además de las personas indicadas en el libelo de fojas 21 y siguientes, a doña CLAUDIA MARDESIC, cédula de identidad N° 15.840.896-1, cuya profesión u oficio ignora, jefa zonal del proyecto Alma Nova de "Inversiones y Rentas Antofagasta II S.A.", todos domiciliados en Avenida Iquique N° 5435 y/o N° 5436, o Avenida Pérez Zujovic N° 5490, todos de la ciudad de Antofagasta.

3.- Que, a fojas ciento cincuenta y cuatro y siguientes, rola escrito de la apoderada de la parte querellada y demandada en el que acompaña los documentos que indica.

4.- Que, a fojas ciento cincuenta y nueve y ciento sesenta, rola escrito de la apoderada de la parte querellada que, en lo principal, presenta lista de testigos y pide su citación, en el primer otrosí solicita exhorto, en el segundo que se fije un término especial de prueba, y en el tercero se autorice la tramitación del exhorto por mano.

5.- Que, a fojas ciento noventa y nueve y siguientes, rola comparendo de prueba con la asistencia del apoderado de la parte querellante y demandante civil, abogado don Ronnie Osvaldo Muñoz Pérez, y de la apoderada del proveedor querellado y demandado civil, abogado doña Dannitza González Rivera, ya individualizados en autos. La apoderada del proveedor querellado y demandado, en forma previa y en mérito a las disposiciones legales que cita, deduce reposición con apelación subsidiaria, en contra de la resolución de fojas 161 de autos, en mérito a las argumentaciones que expresa. *El tribunal no hace lugar al recurso de reposición interpuesto en* autos, y concede el recurso de apelación para ante la I. Corte de Apelaciones, en el solo efecto devolutivo. El apoderado de la querellante y demandante ratifica la querella y demanda civil deducida a fojas 21 y siguientes de autos, y su modificación de fojas 31, solicitando sean acogidas en todas sus partes, con expresa condenación en costas. La apoderada del denunciado y demandado civil acompaña minuta escrita en la que opone, como cuestión previa, la excepción de incompetencia absoluta del tribunal fundada en las argumentaciones de hecho y de derecho que expresa y, en subsidio, la excepción de incompetencia relativa en mérito a los razonamientos fácticos y legales que esgrime. Evacuando el traslado conferido de las excepciones opuestas por la contraria, el apoderado de la actora solicita el rechazo de las mismas en mérito a los razonamientos de hecho y legales que expresa, y que en parte están contenidos en el escrito de querella infraccional de autos. El tribunal tiene por evacuado el traslado conferido, y deja la

resolución de las excepciones para definitiva. La apoderada del proveedor querellado y demandado civil contesta la querella y demanda de nulidad de cláusulas abusivas en lo principal de la minuta que acompaña, y en el primer otrosí contesta la demanda civil de indemnización de perjuicios, solicitando que ambas presentaciones sean rechazadas en todas y cada una de sus partes, con costas. Además, en el segundo otrosí de su minuta pide que se declare la querella y demanda civil como temerarias de conformidad a las normas que cita. Llamadas las partes a una conciliación, ésta no se produce. Recibida a prueba la causa, el apoderado de la querellante y demandante civil ratifica los documentos acompañados de fojas 1 a 20 de autos, en parte de prueba y con citación, y en el comparendo acompaña los documentos signados con los N° 1 a 3 en el acta respectiva, también con citación. Esta parte hace comparecer a estrados al testigo don ALEX EDUARDO GERHARD NEIRA DIAZ, chileno, soltero, microempresario, cédula de identidad N° 17.351.928-1, domiciliado en calle Mariano Farandato N° 863, Villa México, Antofagasta, quien sin tacha, legalmente examinado, y que da razón de sus dichos, declara: Que se presenta como testigo a petición de doña Sara Portilla atendido a que durante todo este proceso fue una persona muy cercana a ella, y señala que en el mes de diciembre de 2013 doña Sara Portilla se interesó en adquirir un departamento, recibiendo una oferta para hacer una compra en blanco de Inmobiliaria Alma Nova de un departamento de un dormitorio, un baño, estacionamiento y una bodega, por el valor de $52.000.000.-, equivalente en esa época a 2.200 UF, o algo así. Agrega que realizó una promesa de compra por la suma equivalente a 50 UF, aproximadamente $1.200.000.-, la que canceló con dos cheques, y el 27 de enero de 2014 efectuó un abono de $8.000.000.- mediante veinte cheques de aproximadamente $400.000.- cada uno, totalizando $9.200.000.- para concretar la reserva y el contrato de compra. Manifiesta que en mayo de 2015 la querellante fue desvinculada de la empresa en la que trabajaba, motivo por el cual no podía seguir con el proceso de compra en forma normal ya que era un requisito mantener solvencia socioeconómica, y también para acceder a un crédito hipotecario para pagar la diferencia, lo que la actora informó a la ejecutiva de la inmobiliaria a fin que se comenzara con el proceso de desistimiento de la compra. Expresa que en el mes de agosto de 2016, aproximadamente, en el que correspondía la entrega de los departamentos, aun no teniendo la solvencia económica ni un avance con algún crédito hipotecario, la inmobiliaria no progresaba con el proceso de desistimiento de la compra y tampoco con la entrega de los departamentos, viéndose doña Sara Portilla imposibilitada de conseguir dinero para pagar la deuda o arrendar el inmueble que no le había sido entregado, agregando que en febrero de 2017 doña Sara preguntó personalmente por el avance en la entrega de los departamentos sin que tuvieran una fecha concreta para ello. Declara que entre abril y agosto de 2018, aproximadamente, la inmobiliaria le ofreció a la querellante hacerle devolución de una parte del dinero abonado por un monto de $3.500.000.-, lo que ella no aceptó, realizando innumerables llamadas a la inmobiliaria sin obtener respuesta, lo que le produjo un estrés y carga psicológica tremendos evaluando la posibilidad de acogerse a la Ley de Quiebras ya que a la fecha no cuenta con tarjetas de crédito ni cuenta corriente. Expresa que, en ese mismo período, la querellante recibió una notificación de la

Doscientos veinticinco 225.

inmobiliaria en que le informaban que su departamento había sido puesto a la venta a terceras personas y le ofrecieron la devolución de $3.500.000.-. Repreguntado, expresa que la señora Portilla cuando perdió el trabajo e informó a la inmobiliaria, ésta no le entregó ni orientación ni instrucciones de cómo llevar a efecto el desistimiento de la compra; que la fecha de entrega del departamento era en agosto de 2016 como plazo máximo. El apoderado de la querellante y demandante solicita la absolución de posiciones de los representantes de la contraria don Hernán Sobarzo Morales y/o don Francisco Walker Prieto y/o doña Claudia Mardesic González, por lo que encontrándose ésta última en la sala de audiencias del tribunal, se realiza la diligencia de inmediato, levantándose acta de lo obrado en ella. La apoderada del proveedor querellado y demandado civil ratifica los documentos acompañados en la forma señalada en el escrito de fojas 154 y siguientes, y que rolan de fojas 47 a 153 de autos, y además, pide se tenga por acompañado, con citación, copia del correo electrónico y cadena de fecha 26 de abril de 2018 entre doña Claudia Madresic y doña Sara Portilla. Esta parte hace comparecer a estrados a la testigo doña CLAUDIA MADRESIC GONZALEZ, chilena, soltera, jefe zonal de sala de ventas Antofagasta, cédula de identidad N° 15.840.896-1, domiciliada en Avenida Edmundo Pérez Zujovic N° 5490, Antofagasta, quien sin tacha, legalmente examinada, y que da razón de sus dichos, declara que comparece como jefe zonal de la sala de ventas Antofagasta, cargo que detenta desde enero de 2018, y señala que la empresa Inmobiliaria Vitalia se trasladó a Antofagasta con el proyecto Alma Nova en el mes de marzo de 2013, y durante todo ese año se vendió el proyecto en blanco mediante referidos, cotizaciones a través del Portal Inmobiliario y Pabellón de la Construcción, y en noviembre de 2013 le llegó una solicitud de cotización con una tipología específica ofrecida en la página web del cliente Franco Vargas, el cual le indicó por las vías que señala que visitaría la sala de ventas, lo que ocurrió en el mes de noviembre de 2013 siendo acompañado por doña Sara Portilla, quien sería su pareja, a quien atiende personalmente. Agrega que ambos manifiestan su interés por sendos departamentos, y al preguntarle a la señora Portilla cuanto era su ingreso, le dijo que era difícil que con dicho monto pudiera acceder a un departamento de tres dormitorios por lo que le hizo otras ofertas, ella le dio sus datos y le envió las cotizaciones a su correo. Indica que habiéndole manifestado la clienta su interés por el departamento de un dormitorio, y conociendo ella el procedimiento de reserva a través de su pareja, quedó de ir a dejar el pago de la reserva por un monto de 50 UF, el que canceló con dos cheques, y en enero de 2014 obtuvieron el permiso de edificación por lo que pudieron realizar los contratos de promesa de compraventa, y a fines de ese mes le avisó que el suyo estaba listo para que pasara a firmarlo, lo que hizo el 27 de enero de 2014, oportunidad en que acudió con don Franco Vargas, dejando veinte cheques por el pago del pie, y en abril se le avisó que el contrato ya estaba listo para que lo retirara pero ella no acudió, pero le preguntó si tenía el contrato en forma digital dándole una respuesta negativa, indicándosele que ella estaba físicamente impresa en papel con las firmas, la póliza, todo legalizado para que pasara a retirarla pero no acudió ni tampoco respondió sus correos electrónicos y, aproximadamente, en el mes de mayo de 2015 la señorita Portilla fue a retirar el documento de promesa de compraventa, oportunidad en que ella

le preguntó que podía hacer en el caso de estar impedida de seguir con la compra y desistirse de la misma, y ella le contestó que en caso de estar cesante debía presentar su finiquito, y en caso de tener problemas de salud debía presentar un certificado médico. Agrega que, como dos meses después, la actora concurrió a la sala de venta donde ella la atendió y le expresó que quería ceder el departamento a su suegro, a lo que le respondió que no había problemas en hacerlo, que eso tenía un costo para ella, y que ellos se encargaban de armar el documento de la cesión, para lo cual necesitaban los datos del cesionario, lo que nunca obtuvo. Expresa que en abril de 2017, aproximadamente, ella le envió un correo a la demandante indicándole que estaban iniciando el proceso de escrituración, pero ella no le contestó, lo que reiteraron en el mes de mayo y junio de 2017, pero no hubo respuesta, y en el mes de agosto, aproximadamente, se contactó telefónicamente con ella una persona de nombre Gabriela Cortés quien le indicó que era hermana de doña Sara Portilla, señalando que ella sería la persona intermediaria para concretar el trámite del departamento ya que doña Sara se encontraría a cargo del fundo de su padre en La Serena, y en septiembre de 2017 le envió un correo electrónico a Gabriela Cortés indicándole que necesitaba que la contactara y tiempo después la vuelve a llamar telefónicamente, única comunicación que tuvo con Gabriela Cortés, y en el mes de diciembre de 2017 doña Gabriela le envía a su whatsapp una foto del título universitario de Sara Portilla y la foto de una factura de compra de un vehículo realizada por Sara Portilla, con el fin de acreditar patrimonio, lo que ella reenvía a la ejecutiva de Banco Estado Rosa Pedraza, para que le gestione el crédito hipotecario, remitiéndole a la ejecutiva bancaria el teléfono y correo electrónico de Gabriela Cortés, y en enero de 2018 le despachó un correo electrónico a la ejecutiva bancaria Rosa Pedraza preguntándole por la gestión de doña Gabriela Cortés, representante de doña Sara Portilla, y ella le indica que no había recibido nada aun, llegando su gestión hasta allí. Señala que el gerente de la empresa inmobiliaria don Sebastián Mardones, envió una carta certificada a la actora informándole que se haría efectiva la multa del 10% del precio del departamento, y así se le envían tres cartas, y en una de ellas se indica que se le hará una devolución de dinero, una diferencia o saldo, cuyo monto desconoce. Agrega que la señorita Portilla pagó el 15% del precio del departamento y la multa es del 10% de ese valor, quedándole un saldo a su favor que le sería devuelto, y ella le mandó un correo consultando por esto, el que derivó a doña Rosa Pérez, llegando su gestión hasta ese estado pues ella no se encarga de las devoluciones. Repreguntada, expresa que doña Rosa Portilla luego de manifestar la posibilidad de no seguir adelante con la celebración del contrato prometido, no envió ninguna documentación para acreditar los supuestos contemplados para el desistimiento, por el contrario, ella le envió a su whatsapp documentos para gestionar el crédito hipotecario. Contrainterrogada, señala que en los casos en que promitentes compradores solicitan su desistimiento, existen dos tipos de devoluciones a unos se les hace efectiva la multa del 10% y a los otros se les devuelve el pie descontando el gasto operacional. Esta parte solicita la absolución de posiciones de la actora doña Sara Alejandrina Portilla Pizarro, por lo que encontrándose ésta presente en la sala de audiencias del tribunal, la diligencia se realiza de inmediato levantándose acta de lo obrado en ella.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

En cuanto a la excepción de incompetencia absoluta del tribunal, y de incompetencia relativa alegada en forma subsidiaria:

Primero: Que, a fojas 162 y siguientes, la apoderada del proveedor querellado opuso la excepción de incompetencia absoluta del tribunal basada en que sólo quedan afectos a las disposiciones de la Ley N° 19.496 los contratos de venta de viviendas realizadas por empresas constructoras, inmobiliarias y SERVIU, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 2° letra c) de la ley antes citada, y de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 108 del Código Orgánico de Tribunales, la competencia de los tribunales es conferida únicamente por ley, materia que debe ser interpretada de modo restrictivo, por lo que no corresponde ampliar su aplicación a materias no expresamente tratadas en ella.

Segundo: Que, el apoderado de la consumidora al evacuar el traslado conferido de esta excepción, solicita el rechazo de la misma en todas sus partes, en mérito a los argumentos que expresa que determinan que este tribunal es el competente para pronunciarse sobre la materia.

Tercero: Que, atendido el mérito de autos, lo expuesto por las partes, y lo dispuesto en los artículos 1° N° 1, 2 y 6, 2° letras a) y e) de la Ley N° 19.496, y artículos 1554 y 1801 inciso segundo del Código Civil, el tribunal rechazará la excepción de incompetencia absoluta del tribunal opuesta por el proveedor querellado y demandado por carecer de fundamentos de hecho y legal, puesto que la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que ésta conste por escrito, que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces, que la promesa contenga un plazo o condición que fije la fecha de celebración del contrato, y que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten para que sea perfecto la tradición de la cosa o las solemnidades que las leyes prescriban, de lo que se desprende que en la promesa el contrato definitivo debe estar completamente especificado de manera tal que constituyan en la práctica el mismo instrumento, estimando el tribunal que dicha promesa forma parte del proceso de venta del inmueble cuyo perfeccionamiento sólo se realizará al cumplirse el plazo o condición estipulado para ello en el contrato de promesa de la compraventa. Además, se tiene presente que la finalidad de la Ley N° 19.496 es proteger los derechos de los consumidores y, en consecuencia, la disposición de la letra e) de su artículo 2° debe entenderse en un sentido amplio, esto es, que comprende tanto la fase anterior como posterior de la venta de una vivienda dando, de esta manera, una efectiva protección a tales derechos la que se concreta con la entrega del conocimiento del conflicto a la judicatura especial señalada en esta ley, y en la eficacia y oportunidad del procedimiento establecido al efecto.

Cuarto: Que, en subsidio, la apoderada del proveedor querellado alegó la incompetencia relativa del tribunal en razón del territorio, puesto que en la cláusula décima de dicho instrumento las partes fijaron su domicilio en la ciudad de Santiago para los efectos de dicha promesa de compraventa, cláusula que no fue impugnada por la contraria como abusiva.

Quinto: Que, el apoderado de la consumidora solicitó el rechazo de ella, con costas, por no ser efectivo lo señalado por la contraria de que no hubiere impugnado dicha cláusula en circunstancias que lo que ha pedido es la nulidad absoluta de dicho instrumento, y tratándose de una acción infraccional es competente el juez del lugar en que se ha celebrado el contrato, conforme lo dispone el artículo 50 A de la Ley N° 19.496.

Sexto: Que, con los antecedentes reunidos en el proceso y las alegaciones de las partes, el tribunal rechazará la excepción de incompetencia relativa del tribunal por cuanto el artículo 50 A de la Ley N° 19.496 dispone que las acciones emanadas de dicha ley las conocerán los jueces de policía local, siendo competente aquel que corresponda a la comuna en que se hubiere celebrado el contrato respectivo, se hubiere cometido la infracción o dado inicio a su ejecución, a elección del actor, derecho que es irrenunciable anticipadamente por el consumidor, de conformidad a lo establecido en el artículo 4° de la ley en comento.

En cuanto a lo contravencional:

Séptimo: Que, con el mérito de la querella infraccional interpuesta en autos, a fojas 21 y siguientes, documentos acompañados al proceso, de fojas 1 a 20, 47 a 153, 188 a 191, y 196, no objetados, se encuentra acreditado en esta causa que doña Sara Alejandrina Portilla Pizarro, con fecha 27 de enero de 2014 suscribió con el proveedor querellado, un contrato de promesa de compraventa respecto del departamento 1307, estacionamiento E-166, y bodega B-117, del "Edificio Galileo", con ingreso por Avenida Iquique N° 5201, de esta ciudad, estableciéndose en la cláusula tercera de dicho contrato, numeral 3.1.-, que el precio de la compraventa prometida sería la suma equivalente en pesos a 2.605,00 Unidades de Fomento, que la promitente compradora se obligaba a pagar con la suma de $1.162.026.- equivalente a 50 Unidades de Fomento, enterada antes de la fecha del contrato de promesa, con la cantidad de 340,75 Unidades de Fomento que se pagarían en veinte cuotas mensuales e iguales de 17,04 Unidades de Fomento cada una, entre el 9 de febrero de 2014 y el 9 de septiembre de 2015, y el saldo de 2.214 Unidades de Fomento la promitente compradora lo enteraría al momento de suscribirse el contrato de compraventa prometido, con recursos propios o con un crédito hipotecario que la promitente compradora se obligaba a obtener en algún banco o institución financiera, obligándose además, en el numeral 3.2.-, a mantener el mismo estado financiero para la aprobación final del crédito, estableciéndose que en caso de despido laboral o terminación de su contrato de trabajo por voluntad de su empleador, lo que debía acreditarse con finiquito de la empresa en que se desempeñaba otorgado de conformidad a la ley, o de enfermedad catastrófica respaldada por un certificado médico, ocurridos antes del otorgamiento del contrato de compraventa prometido, se dejará sin efecto el contrato de promesa y se restituirán las sumas de dinero entregadas por el promitente comprador hasta ese momento, descontados los gastos en que haya incurrido el promitente vendedor a la fecha de la renuncia, numerales de la cláusula tercera que al igual que los 3.3.-, 3.4.-, y 3.5.-, a entender del tribunal no tienen el carácter de abusivos. Por el contrario,

lo dispuesto en el numeral 3.6.- está evidentemente establecido exclusivamente en favor de la promitente vendedora, ya que en el caso que no se le pague, íntegra y totalmente, el precio de la compraventa prometida por cualquier circunstancia, el contrato queda ipso facto y de pleno derecho resuelto, sin necesidad de declaración judicial, confiriéndole a la promitente vendedora las facultades en ella establecidas respecto del inmueble, y según lo dispuesto en la cláusula séptima del contrato de promesa de compraventa, numerales 7.1.-, 7.3.-, 7.4.-, 7.5.-, 7.6.- y 7.7.-, la inmobiliaria tiene la opción de desistirse de la celebración del contrato prometido o de demandar su cumplimiento forzado, y en el primer caso puede solicitar el pago de una multa a título de indemnización compensatoria equivalente al 10% del valor total del precio de la compraventa, expresada en Unidades de Fomento, indemnización o multa que puede hacer efectiva sobre las cantidades que hubiere percibido por la compraventa prometida, valores que estaban en su poder desde hace cuatro años, aproximadamente, en cambio, si fuere la promitente vendedora quien se desistiera de celebrar el contrato prometido, la contraparte tendrá el mismo derecho de cobrar la multa antes indicada, habiendo la promitente vendedora contratado un seguro que corresponde a la parte del precio entregado por anticipado por la promitente compradora, el que no garantiza el pago de la cláusula penal convenida seguro que, por lo demás, y según consta del documento de fojas 13 y siguientes de autos fue contratado el 13 de marzo de 2014 y su fecha de término era el 31 de octubre de 2016, es decir, la promitente compradora no tenía ninguna seguridad o garantía que, en caso de incumplimiento del contrato por parte de la promitente vendedora, obtendría un resarcimiento a los hipotéticos perjuicios recibidos sin una previa demanda judicial y la interposición de las acciones pertinentes para obtener de la inmobiliaria la restitución de los dineros pagados por la consumidora, así como también el pago de la cláusula penal supuestamente igualitaria convenida por las partes. Del mismo modo, en el numeral 7.4.- se aprecia que ella está establecida, única y exclusivamente, en beneficio de la promitente vendedora, y ni siquiera el redactor de dicho contrato se puso en el caso hipotético que la situación hubiere sido la contraria a la contemplada en la disposición señalada, estableciéndose en el numeral 7.5.- que sólo la promitente vendedora, en cualquiera de los casos antes anotados, está facultada para descontar de los anticipos de precio recibidos las multas a que pueda haber lugar, y los gastos notariales y bancarios en que se hubiere incurrido, antes de restituir a la promitente compradora el saldo de dichos anticipos, cuyo monto es determinado unilateralmente por la inmobiliaria, situación de inequidad que se completa en el numeral 7.6.- en que se le otorga, a la promitente vendedora, toda clase de facultades para realizar los trámites necesarios a fin de finiquitar totalmente esta relación comercial sin necesidad de la presencia de la contraparte, incluso liberando el promitente comprador a la promitente vendedora de la obligación de rendir cuenta del mandato contenido en la disposición citada.

Octavo: Que, atendido lo expresado en el considerando que antecede, el tribunal concluye que el contrato de promesa de compraventa acompañado a fojas 1 y siguientes de autos, 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 contenidas en la letra g) del artículo 16, que establece 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 lo anterior resulta evidente que la cláusula tercera numeral 3.6.-, y la séptima numerales 7.1.-, 7.3.-, 7.4.-, 7.5.-, 7.6.- y 7.7.-, del referido contrato, la primera de las cuales trata del precio y forma de pago, y la séptima establece una cláusula penal, constituyen cláusulas abusivas que perjudican abiertamente a la consumidora al establecer que en caso que la promitente compradora por hecho o culpa suyos, o si se negare a celebrar el contrato prometido, el proveedor podrá solicitar a su arbitrio el cumplimiento forzado de las obligaciones contraídas, o su resolución, en el primer caso con una indemnización moratoria, y en el segundo caso con una multa a título de indemnización compensatoria equivalente al 10% del precio de la compraventa, estableciendo una responsabilidad objetiva de la consumidora al imponer esta obligación, multa que el proveedor queda autorizado, desde luego, para deducir en su beneficio de las sumas que hubiere recibido con cargo al precio de la compraventa prometida, quedando esta parte liberada de accionar judicialmente para determinar el incumplimiento de la consumidora y el verdadero monto de los perjuicios sufridos, avaluando anticipadamente dichos perjuicios en una suma a todas luces desproporcionada e injusta. Además, con la finalidad de hacer aparecer como que el proveedor también será sancionado con igual suma en caso de desistirse de celebrar el contrato prometido, se establece que éste pagará a su contraparte una multa equivalente al 10% del valor total del precio de la compraventa a título de indemnización compensatoria, debiendo además restituir a la promitente compradora las sumas que hubiese recibido como anticipo del precio de la compraventa, caso en el cual la consumidora deberá accionar judicialmente al no disponer de suma alguna entregada por la contraparte para estos efectos, y en este caso ni siquiera el seguro tomado por el proveedor querellado se encontraba vigente a la fecha de celebración del contrato definitivo. Por lo demás, no se ve en que forma el proveedor pudiere no cumplir con esta obligación puesto que, el plazo establecido para suscribir la escritura de compraventa definitiva, corre desde la fecha en que éste comunique a la promitente compradora que la escritura se encuentra lista para su firma en la notaría, siempre y cuando la inmobiliaria haya obtenido los certificados de recepción definitiva y de copropiedad inmobiliaria otorgados por la DOM de la Municipalidad de Antofagasta, es decir, esta parte sólo incumplirá sus obligaciones contractuales cuando esa sea su voluntad, puesto que todas las obligaciones por las que podría ser sancionado ya estarían absolutamente cumplidas, en tanto que la consumidora carece del derecho a acreditar que su incumplimiento no se ha debido a un hecho o culpa suya. De lo anteriormente expuesto es posible concluir que dichas cláusulas son contrarias a las exigencias de la buena fe, causando un perjuicio a la consumidora y un desequilibrio importante en los derechos y obligaciones que derivan del contrato, por lo que se declarará su nulidad por ser abusivas.

Noveno: Que, también se ha solicitado por la querellante y demandante la nulidad de las cláusulas octava y novena que entregan a un árbitro la facultad de resolver cualquier duda que se suscite entre las partes con motivo de este contrato, de sus estipulaciones o acuerdos, por ser abusivas, petición que también será acogida por el tribunal por las razones antes expresadas, como también por ser esa cláusula ilegal de conformidad con lo establecido en el artículo 230 del Código Orgánico de Tribunales, el que señala que las causas de policía local son materias de arbitraje prohibido, norma cuyo desconocimiento no puede ser alegado por constituir ello una manifestación clara de mala fe.

Décimo: Que, con el mérito de las pruebas presentadas en autos, especialmente la documentación acompañada por las partes, 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 querella 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 querellado y/o sus dependientes han sido, a lo menos, negligentes en su actuar al redactar un contrato de promesa de compraventa que constituye un contrato de adhesión, ya que el consumidor ha carecido absolutamente de la posibilidad de modificar o adecuar sus cláusulas, debiendo limitarse sólo a estampar su firma aceptando en principio todas las cláusula en él contenidas, en dos de las cuales el tribunal ha declarado como abusivos los numerales anteriormente señalados por estar en contra de las exigencias de la buena fe, y una tercera por ser ilegal, reteniendo abusivamente 390,75 Unidades de Fomento, en su equivalente en moneda nacional, enteradas por la actora antes y en el contrato de promesa de compraventa, pretendiendo apropiarse de ella fundado en un contrato cuyas cláusulas atingentes a este hecho han sido declaradas nulas y carecen de todo valor. Estos hechos han causado un menoscabo evidente a la consumidora al mantenerla en una condición desmedrada al no reintegrarle una suma de dinero importante, la que ha sido retenida careciendo de facultades para ello, negándose a toda posibilidad de dejar sin efecto esta medida abusiva, originando un evidente perjuicio para la condición económica de la actora.

Undécimo: Que, de conformidad con lo antes expuesto este tribunal acogerá la querella infraccional de autos, declarando que los hechos precedentemente analizados son constitutivos de infracción a lo dispuesto en los artículos 16 letra g) y 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 "INVERSIONES Y RENTAS ANTOFAGASTA II S.A.", representado por don HERNAN SOBARZO MORALES, y/o don FRANCISCO WALKER PRIETO, y/o doña CLAUDIA MARDESIC GONZALEZ, en la forma que se indicará en lo resolutivo de este fallo, y se rechaza la querella en cuanto a lo solicitado de

declarar nulo el contrato de promesa de compraventa por carecer dicha petición de fundamentos de hecho y de derecho.

En cuanto a lo patrimonial:

Duodécimo: Que, en el primer otrosí del escrito de fojas 21 y siguientes, doña SARA ALEJANDRINA PORTILLA PIZARRO, ya individualizada, interpuso demanda de indemnización de perjuicios en contra del proveedor "INVERSIONES Y RENTAS ANTOFAGASTA II S.A.", representado por don HERNAN SOBARZO MORALES, y/o don FRANCISCO WALKER PRIETO, y/o doña CLAUDIA MARDESIC GONZALEZ, también individualizados, solicitando que en mérito a los hechos expuestos en su presentación se condene al demandado al pago de las sumas de $1.162.026.- y $7.999.660.-, equivalentes a 390,75 Unidades de Fomento, a su valor vigente a la fecha de su pago efectivo, correspondiente a los valores pagados a título de reserva y como pie al suscribir el contrato de promesa de compraventa, y la suma de $4.500.000.- por daño moral originado por la angustia sufrida durante todo el tiempo desde la época en que comunicó su intención de no continuar con el contrato atendida su situación económica, y la falta de información, soluciones y respuestas satisfactorias a sus inquietudes, sumas que deberán pagarse con los reajustes e intereses que dichas cantidades devenguen, con costas.

Décimo Tercero: Que, en el comparendo de estilo la parte demandada civil evacuó el traslado conferido mediante minuta escrita, solicitando el rechazo de la demanda, con costas, en mérito a las argumentaciones y defensas que expresa.

Décimo Cuarto: Que, atendido los antecedentes reunidos en autos, lo expresado en los considerandos que preceden, mérito de la prueba rendida, y habiéndose tenido por tipificadas las infracciones a la Ley N° 19.496 antes señaladas, cometidas por el proveedor "INVERSIONES Y RENTAS ANTOFAGASTA II S.A.", el tribunal acogerá dicha demanda en cuanto a declarar la nulidad de las cláusulas tercera numeral 3.6.-, séptima numerales 7.1.-, 7.3.-, 7.4.-, 7.5.-, 7.6.-, y 7.7.-, y octava y novena del contrato de promesa de compraventa acompañado a fojas 1 y siguientes de autos, por ser las estipulaciones de las dos primeras contrarias a las exigencias de la buena fe, y por ser la tercera ilegal, debiendo el proveedor demandado restituir al actor la suma de $9.161.548.- pagadas por los conceptos antes señalados, como consecuencia de lo resuelto precedentemente, y en cuanto a lo pedido como daño moral, no habiéndose rendido prueba alguna para acreditar su existencia ni su monto, el tribunal no acogerá la demanda por este concepto. Que, la suma de $9.161.548.- que el demandado deberá restituir a la actora, devengará intereses corrientes los que se calcularán entre la fecha en que esta sentencia quede ejecutoriada 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:

1.- Que, se RECHAZAN las excepciones de incompetencia absoluta del tribunal, como también la de incompetencia relativa, opuestas por la apoderada del proveedor querellado y demandado en el escrito de fojas 162 y siguientes de autos.

2.- Que, se ACOGE la querella infraccional deducida a fojas 21 y siguientes de autos, y se CONDENA al proveedor "INVERSIONES Y RENTAS ANTOFAGASTA II S.A.", representado por don HERNAN SOBARZO MORALES, y/o don FRANCISCO WALKER PRIETO, y/o doña CAUDIA MARDESIC GONZALEZ, 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 a los artículos 16 letra g) y 23 de la Ley N° 19.496.

3.- Si el infractor no acreditare el pago de la multa en la **Tesorería Municipal de Antofagasta** en el plazo de cinco días de notificado de esta sentencia, de conformidad a lo establecido en el artículo 22 de la Ley N° 182.87, el tribunal decretará, por vía de sustitución y apremio, alguna de las medidas contempladas en el artículo 23 de la Ley N° 18.287.

4.- Que, se ACOGE la demanda de indemnización de perjuicios interpuesta a fojas 21 y siguientes, por doña SARA ALEJANDRINA PORTILLA PIZARRO, ya individualizada, y se CONDENA al proveedor "INVERSIONES Y RENTAS ANTOFAGASTA II S.A.", representado por don HERNAN SOBARZO MORALES, y/o don FRANCISCO WALKER PRIETO, y/o doña CLAUDIA MARDESIC GONZALEZ, también individualizados, a pagar a la parte demandante la suma de $9.161.548.-, como indemnización por los perjuicios que le fueron causados con la conducta infraccional del proveedor demandado y/o sus dependientes, la que devengará intereses corriente desde la fecha en que esta sentencia quede ejecutoriada y la de su entero y efectivo pago, lo que se determinará en la ejecución de la sentencia, y se ANULAN las cláusulas tercera numeral 3.6.-, séptima numerales 7.1.-, 7.3.-, 7.4..-. 7.5.-, 7.6.- y 7.7.-, octava y novena del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes de este juicio con fecha 27 de enero de 2014, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 16 letra g) de la Ley N° 19.496 y 230 del Código Orgánico de Tribunales, y se rechaza dicha demanda en cuanto a lo pedido por daño moral, atendido lo señalado en el cuerpo de esta sentencia.

5.- Que, no se condena en costas a la parte querellada y demandada perdidosa por tener motivos plausibles para litigar.

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

Anótese, notifíquese y archívese.

Doscientos Treinta y Cuatro 234

Rol Nº 18.936/2018.

Dictada por don RAFAEL GARBARINI CIFUENTES, Juez Titular.

Autorizada por doña YESENIA MONSALVEZ TAIBA, Secretaria Titular.

trescientos sesenta y cuatro. 364

Antofagasta, once de octubre de dos mil diecinueve.

VISTOS:

El mérito de los antecedentes, en especial las divergencias sobre la forma como ocurrieron los hechos y los efectos de la conciliación arribada por las partes, no parece conveniente dar por acreditas situaciones que podrían constituir alguna infracción a la ley 19.496 por lo que teniendo presente el principio universal de presunción de inocencia, no cabe sino absolver al infractor señalado en la sentencia de primera instancia.

Por estas consideraciones y visto además los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y la ley 18.287, **SE REVOCA** la sentencia de fecha 21 de enero de 2019 escrita a fojas 221 y siguientes y su complemento de 19 de marzo de mismo año escrita a fojas 292 y siguientes en cuanto por ella se condena al pago de una multa a Inversiones y Rentas Antofagasta II S.A., por improcedente y, en su lugar, se declara que se le absuelve de dicha imputación, sin costas.

Regístrese y devuélvanse.

Rol 20-2019 (PL)

Redactó el ministro titular Oscar Clavería Guzmán.

Oscar Eduardo Claveria Guzman
Ministro
Fecha: 11/10/2019 13:00:23

Myriam del Carmen Urbina Perán
Ministro
Fecha: 11/10/2019 13:00:24

GWKXMVYCXQ