**Proceso Rol N°43.025-10-2019**

Las Condes, cinco de febrero de dos mil veinte

Resolviendo derechamente a las excepciones opuestas por la demandada en la audiencia de estilo:

**VISTOS:**

**PRIMERO:** Que, a fojas 18 y siguientes, doña Javiera Gandarillas Vilches, abogado, en representación de don Sebastián Matías Gandarillas Vilches, según mandato judicial de fs. 15 vuelta y siguientes, todos domiciliados en calle Huelén 265, oficina 12, comuna de Providencia, interpone querella infraccional y demanda civil de indemnización de perjuicios en contra de **Inmobiliaria Renta Rapel SpA.,** del giro fines rentísticos entre otros, representada por don **Rodrigo Marcelo Mardones Petermann**, todos domiciliados en Avenida La Dehesa 181, oficina 713, comuna de Lo Barnechea, según rectificación de fs. 41, fundado en las supuestas infracciones a los artículos 3 letra b), 12 y 23 de la Ley N°19.496 sobre Protección a los Derechos de los Consumidores, en que habría incurrido el proveedor, debido a que con fecha 9 de enero de 2015, su mandante habría suscrito con la Inmobiliaria una Promesa de Contrato de Compraventa de Usufructo, cuyo objeto era la promesa de vender, ceder y transferir el usufructo de un departamento del "Condominio Marina Vista Golf", bajo el régimen de propiedad fraccionada, el que se comparte con otros propietarios por un periodo de tiempo establecido entre las partes, y administrado por una entidad administrativa, cuya vigencia del derecho de usufructo era hasta el 31 de diciembre del año 2042. Que por lo anterior, pagó la suma de $10.000.000.- mediante tarjeta de crédito, la misma fecha de su celebración. Que, con posterioridad, el día 20 de febrero de 2019, la gerente de Comunicación, Marketing y Ventas de Marina Golf Rapel, por correo electrónico le habría comunicado a su representado que, la condición establecida en la cláusula cuarta letra b), del contrato prometido, no se habría cumplido, toda vez que, el departamento no tendría 8 usufructuarios aún, y que no los tendría, debido a que la venta se encuentraría suspendida. Condición que, para su parte, no se habría cumplido por hecho y culpa del demandado, lo que hizo imposible celebrar el contrato de compraventa definitivo, en el plazo estipulado en la promesa. Por lo anterior, a fin de hacer uso del derecho establecido

en la cláusula cuarta del contrato de promesa, y tratándose de un contrato de adhesión; habría remitido el 3 de mayo de 2019, por carta certificada notarial a la Inmobiliaria, la solicitud de restitución del precio pagado, con deducción del descuento proporcional al tiempo que usó la propiedad, más la multa correspondiente al 25% del precio pactado; sin recibir respuesta, ni menos el otorgamiento de la escritura prometida; solicitando se condene a la demandada al máximo de las sanciones establecidas en la Ley N°19.496 y al pago de una indemnización de $2.500.000.- por daño emergente y $8.000.000.- por daño moral, más reajustes, intereses y costas.

**SEGUNDO:** Que, a fojas 46 se lleva a efecto comparendo de estilo, audiencia en que la demandante ratifica sus acciones, solicitando sean acogidas con costas; oponiendo la demandada **excepción de incompetencia relativa y absoluta**, ***fundando la primera*** en que las partes no tendrían domicilio en la comuna de Las Condes, ni tampoco habría antecedentes que el incumplimiento o infracción alegada se hubiere producido en dicha comuna. Que, además, el domicilio del consumidor se encuentra en la ciudad de Quintero y el del demandado en la comuna de Lo Barnechea. ***La segunda;*** en que:

**a)** El contrato cuya infracción se alega, se sujetaría a las normas del derecho civil, al tratarse de un contrato de promesa de un derecho de usufructo limitativo del dominio, regulado en el Código Civil.

**b)** Que, dicho contrato prórroga en forma expresa la competencia en su artículo décimo, al establecer una cláusula arbitral.

**c)** Que, el Código Civil regula la Promesa como un derecho estricto, bilateral y que su único fin es la suscripción del contrato prometido y que, existiendo norma expresa que determina la competencia de cada Tribunal, la materia debatida se encontraría entregada a un Tribunal distinto del que se entabló.

**TERCERO:** Que, a fs. 50 la demandante evacua el traslado conferido a fs. 49, señalando que respecto de la **incompetencia relativa;** el Contrato de Promesa suscrito por las partes, señala que el domicilio de la demandada se encuentra en la Comuna de Las Condes, Lo Fontecilla 101, oficina 1006. Que, al momento de producirse el incumplimiento, su parte habría entendido que el domicilio era, el establecido en la Promesa, sin tener conocimiento de un cambio de domicilio de su contraparte al momento de entablar sus acciones; lo que se encontraría reforzado por lo señalado en la cláusula Décima del Contrato de Promesa, al establecer que, *"para cualquier tipo de notificación se entenderá como domicilio válido el indicado en el*

*encabezamiento de este contrato....".* Que, la demandada no habría informado el cambio de domicilio y que al ser un contrato de adhesión, conforme al artículo 1566 inciso final del Código Civil, cualquier confusión en sus cláusulas debe interpretarse contra el redactor, y que además, fue precisamente en la comuna de Las Condes donde se habría cometido la infracción, pues las oficinas de la Inmobiliaria se encontraban en dicha comuna y en ellas se le comunicó a su representado que la condición habría fallado, por lo que corresponde que el Tribunal se declare competente.

Que, en relación a la **incompetencia absoluta**, señala que esta debe ser rechazada, por cuanto:

a) El propio demandado estableció en la cláusula sexta letra c) del Contrato de Promesa que, el ejercicio del derecho de retracto en cuanto al plazo y forma se regirá por lo dispuesto en el artículo 3 bis de la Ley N°19.496, y no podría ahora reclamar la aplicación de un estatuto distinto, aprovechándose de su propio dolo y atentando contra sus propios actos.

b) Que, de acuerdo al artículo 1 N°1 de la Ley N°19.496, para tener la calidad de consumidor, no se requiere concretar un negocio, si no que tal calidad la ostenta, todo aquel que tiene la capacidad de adquirir, utilizar o disfrutar, como destinatario final, bienes y servicios, en virtud de un contrato oneroso, lo que se condice con el contrato de promesa celebrado; pues es un acto jurídico oneroso, cuyo fin era adquirir el derecho de usufructo contratado.

c) Que, en el ámbito de su competencia el artículo 2 de la ley antes mencionada en su letra e) contempla a los contratos de venta de viviendas realizadas por empresa constructoras, inmobiliarias y por los servicios de vivienda y urbanización, por lo que se debería entender que el contrato de promesa de compraventa de usufructo cabría en esta disposición, al tratarse de la promesa de un contrato de venta de usufructo.

d) Que, el artículo 3 N°20 del Código de Comercio que señala la denunciada, hace referencia a las empresas de construcción de bienes inmuebles por adherencia, como edificios, caminos, sin embargo, el caso de autos trata de una inmobiliaria, distinta a una constructora.

e) Que, la cláusula décima del contrato suscrito, que prórroga en forma expresa la competencia al establecer que las dificultades suscitadas entre las partes serán sometidas a arbitraje, sería ilegal, ya que pretende impedir la jurisdicción infraccional de la Ley N°19.496, que protege los derechos del consumidor- los que serían irrenunciables- según lo dispuesto en el artículo 4 de dicha norma. En consecuencia, la cláusula sería nula, por

contravenir el derecho público; y que, lo que se pretende es prorrogar expresamente la competencia, la que se encuentra regulada en el Código Orgánico de Tribunales, la que solo procede en primera instancia, entre Tribunales ordinarios de igual jerarquía y respecto de negocios contenciosos civiles.

f) Que, es el Estado quién persigue la multa, y es el consumidor, quien puede ejercer por economía procesal, su acción civil en esta sede, pues ella emana de la acción infraccional. Que, en este caso se ha ejercido una acción infraccional, destinada a que, de acuerdo a la ley del consumidor, se aplique una multa a la Inmobiliaria, acción de orden público, irrenunciable, lo que impediría la prórroga de competencia a un juez arbitro, el que se encuentra impedido de conocer de la acción infraccional.

g) Que, al estar frente a un contrato de adhesión de acuerdo al artículo 16 de la Ley N°19.496, sería obligatorio incluir una cláusula que informe al consumidor de su derecho a recursarlo, entendiendo con aquello el derecho de todo consumidor de recurrir siempre al tribunal competente.

A **fs. 67** se celebró audiencia de conciliación con la entre las partes, la que no se produjo.

**CUARTO:** Que, debe señalarse que, previo a conocer si por hecho o culpa del demandado, la condición establecida en la cláusula cuarta letra b) del Contrato de Promesa, hizo imposible la celebración del Contrato de Compraventa de Usufructo en el plazo estipulado en aquella, se hace necesario establecer el ámbito de aplicación del artículo 2 letra e) de la Ley 19.496., sobre Protección a los Derechos de los Consumidores que establece que, quedan sujetos a las disposiciones de esta ley: ***"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 N°19.472".*** A este respecto, la atenta lectura de la disposición en comento nos lleva a concluir que contempla, en forma taxativa, los actos o contratos que quedan sujetos a su aplicación, siendo este **el caso exclusivo de las compraventas de viviendas** celebradas por empresas constructoras, inmobiliarias y los Servicios de Vivienda y Urbanización, en lo que no digan relación con las normas sobre calidad contenidas en la Ley 19.472, **norma que no incluye en su redacción ningún tipo de contrato preparatorio, y siendo esta norma de excepción - ya que dichos actos sólo dan lugar a relaciones de carácter civil y no mixto como exige la regla general, esto es, mercantil para el proveedor y civil para el**

**consumidor- no permite una interpretación extensiva haciéndola aplicable a casos no regulados en la misma,** sin contrariar con ello las reglas generales de hermenéutica legal, escapando, por lo tanto, un contrato de promesa de compraventa de usufructo de bienes raíces, a la regulación de la Ley de Protección de los Derechos de los Consumidores.

**QUINTO:** Que, así las cosas, la única conclusión posible es que la materia sublite no se encuentra dentro del ámbito de competencia de los Juzgados de Policía Local, toda vez que, las partes no celebraron contrato de compraventa de usufructo de inmueble, requisito para hacer aplicable la ley en estudio, habiendo solamente suscrito un contrato de **promesa de compraventa**; y siendo las normas de competencia absoluta de orden público, no disponibles ni prorrogables por los jueces ni por las partes, este Tribunal deberá, necesariamente, declararse incompetente para conocer de las acciones interpuestas por la querellante y demandante.

**SEXTO:** Que, a su vez, toda materia que diga relación con acuerdos de reserva y oferta de compra, así como la suscripción de contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles, lo relacionado con su cumplimiento o incumplimiento y teniendo presente lo preceptuado en el artículo 1554 del Código Civil; deben ser sometidas al conocimiento de los Tribunales Ordinarios de Justicia; al no existir norma expresa que ordene a los Juzgados de Policía Local el conocimiento de la denuncia de autos, como lo señalan las normas generales.

**SÉPTIMO:** Que, a mayor abundamiento, el artículo 108 del Código Orgánico de Tribunales, dispone que se entiende por competencia la facultad que tiene cada juez o tribunal para conocer de los negocios que la ley ha colocado dentro de la esfera de sus atribuciones, disposición que encuentra su origen y fundamento en el inciso cuarto del N° 3 del artículo 19 de la Constitución Política del Estado, que establece: *"La Constitución asegura a todas las personas la igual protección de la ley en el ejercicio de sus derechos.....Nadie podrá ser juzgado por comisiones especiales, sino por el tribunal que señalare la ley y que se hallare establecido por ésta con anterioridad a la perpetración del hecho"*, principio también consagrado por el N°1 del artículo 8 relativo a las Garantías Judiciales del Pacto de San José de Costa Rica, convenio internacional ratificado por Chile en 1990.

75 (setenta y cinco)

**OCTAVO:** Que, dada la declaración que se hace mediante esta resolución, el tribunal no se pronunciará respecto de la excepción de incompetencia relativa deducida por la querellada y demandada.

Por tanto, teniendo, presente lo expuesto precedentemente y lo dispuesto en la Ley N°15.231 sobre Organización y Atribuciones de los Juzgados de Policía Local, Ley N°18.287 sobre Procedimiento, y el artículo 2 letra e) de la Ley N°19.496, sobre Protección de los Derechos de los Consumidores y demás textos legales y artículos citados, se declara la incompetencia absoluta de este tribunal para conocer y pronunciarse de la materia sometida a su conocimiento, debiendo ocurrir ante el Tribunal que corresponda.

Notifíquese.

Archívese, en su oportunidad.

DICTADA POR DON ALEJANDRO COOPER SALAS -JUEZ TITULAR