

fs. 179/CIENTO SETENTA Y NUEVE  
La Serena, veintitrés de marzo de dos mil veintiuno.

**VISTOS Y TENIENDO PRESENTE:**

1.- Que con fecha 27 de Diciembre de 2018, a fs. 27 de autos se dedujo Denuncia infraccional y Demanda Civil por infracción a la ley 19.496, interpuesta por doña [REDACTED], cédula de identidad N° [REDACTED], domiciliada en calle [REDACTED], departamento [REDACTED] Coquimbo, en contra de "INMOBILIARIA MAR AMARILLO SPA", representada por don **SANTIAGO LYNJU LAY GUTIERREZ**, ambos domiciliados en Estancia Las Ánimas Oriente, ruta 327 s/n, Lote 1, La Serena.

2.- La denunciante señaló que con fecha 29 de Julio de 2018, celebró en la ciudad de La Serena un contrato de adhesión con el proveedor denunciado, contrato denominado "Nota de Venta Gran Terra Elqui", con la finalidad de adquirir el inmueble correspondiente al Lote 1-3-5 de estancia Las Ánimas Oriente, ubicado en ruta 327 si número, Lote 1, entregando para esos efectos la suma de \$3.000.000, a cuenta del precio. Es del caso que la totalidad de las cláusulas del contrato adhesión referido, se encuentran escritas en la infracción a lo establecido en el inciso primero, artículo 17 de la Ley N° 19.496, esto es, en un tamaño de letra inferior a 2,5 milímetros, razón por la que, en virtud de lo dispuesto en la norma referida, dichas clausulas no pueden producir efecto alguno respecto del consumidor. El proveedor denunciado, a sabiendas que el contrato de adhesión celebrado no puede producir efecto alguno respecto de su persona, por no cumplir con lo dispuesto en el artículo citado, insiste en la validez del mismo y sus cláusulas. A mayor abundamiento, la totalidad del contrato referido, en virtud de lo dispuesto en el artículo 1862 y 1863 del Código Civil, esta afecto por vicio de nulidad absoluta, nulidad que puede y debe ser declarada por el juez, aun sin petición de parte, cuando aparece de manifiesto en el acto o contrato.

**CONSIDERANDO**

1.- A fojas 12A, rola declaración indagatoria de doña [REDACTED], cédula de identidad N° [REDACTED] domiciliada en [REDACTED] Coquimbo, ratificando íntegramente la denuncia infraccional y demanda civil.

2.- A fojas 23 a fojas 30, rola Acta de Comparendo el que contó con la asistencia de la parte denunciante y demandante civil de doña [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED], representada por el abogado don **PABLO ARRIAGADA DIAZ**, y la asistencia de la parte denunciada y demandada civil de **"INMOBILIARIA MAR AMARILLO Spa"**, representada por el abogado doña **KATHERINA ROJAS DUBÓ**.

La parte denunciante y demandante civil ratificó ambas acciones, con costas. La parte denunciada y demandada civil contestó la denuncia infraccional señalando que, el mencionado contrato es absolutamente válido, puesto que, bajo ningún parámetro sus letras se encuentran bajo los estándares legales de 2,5 mm, y además tampoco existe vicio de nulidad absoluta consagrada en los artículos 1862 y 1863, ni menos las infracciones denunciadas por la denunciante. De acuerdo a la medición de la letra contenida en el contrato aludido, se puede apreciar que las mismas cumplen a cabalidad con la dimensión mínima de la tipografía, siendo todas las letras mayúsculas y la letra alta de una dimensión de 2,5 mm, lo que se encuentra dentro de la normativa antes referida, haciendo inexistente la pretendida infracción legal. Con las mediciones plasmadas en esta contestación, se logra vislumbrar a simple vista que las letras contenidas en el contrato que se intenta anular, cumplen con las medidas requeridas por el legislador o al menos se encuentran bajo la tolerancia de la letra 2,5 mm, y además, debemos señalar que el espíritu de la normativa es que el contrato de adhesión sea claro y absolutamente legible, lo que, como se demostrará, no cabe dudas que se puede leer y comprender absolutamente cada una de sus cláusulas y estipulaciones. Respecto de la infracción contemplada en artículo 16, letra g) de la Ley N° 19.496, tampoco se contempla en el caso de autos, puesto que no existe un desequilibrio importante en los derechos y obligaciones derivadas del contrato para las partes, puesto que, teniendo en cuenta que la finalidad del contrato y las disposiciones especiales de éste, es la adquisición de un inmueble que se encuentra valorado comercialmente en la suma de 1.788,5 unidades de fomento, que a la fecha corresponde a la suma de \$ 49.350.144 aproximadamente, por ello, corresponde que la denunciada haya tomado las medidas de resguardo correspondientes para

el caso de que la promitente compradora no quisiera discrecional y arbitrariamente celebrar el contrato de compraventa final. De esta forma la denunciada es tajante en señalar que la cláusula VI (sexta) se ajusta a derecho, en relación con la gran envergadura que significa la venta de un inmueble valorizado en dicha cantidad de dinero. Por tanto establecer la garantía de seriedad en la cláusula mencionada, en el sentido de tener como evaluación anticipada de perjuicios, la suma entregada por el promitente comprador, se encuentra absolutamente justificado, puesto que deja de cumplir el contrato prometido por incumplimiento de parte del promitente comprador, afectaría gravemente la circulación de los bienes de la denunciada, toda vez que ello significa no vender el inmueble prometido en su venta, lo que, ciertamente causa un grave perjuicio material, provocando que la denunciada deje de percibir dineros por la venta del inmueble que se encuentra atado con la promesa de compraventa al denunciante, y es en virtud de dicho motivo que, se establece en la mencionada cláusula que el mencionado contrato quedara resuelto de pleno derecho, pudiendo disponer la denunciada libremente de la propiedad.

La parte denunciada y demandada civil contestó la demanda civil de indemnización de perjuicios en atención a los mismos fundamentos de hecho y derecho expuestos en la contestación de la denuncia infraccional.

#### **Prueba Documental**

La parte denunciante y demandante civil ratificó la documentación rolante a fojas 01 a fojas 02, consistente en contrato de adhesión denominado "Nota de venta Gran Terra Elqui", de fecha 29 de Julio de 2018; a fojas 37, rola formulario único de atención de público Sernac, de fecha 11 de Septiembre de 2018; a fojas 38, rola informe de cierre de la denuncia ante Sernac; a fojas 39 a fojas 40, rola correo electrónico, de fecha 07 de Septiembre de 2018, con respectivas respuestas de la demandada Gran Terra Elqui e Inmobiliaria SpA, de fecha 29 de Octubre de 2019; a fojas 41 a fojas 43, rola 3 hojas de copia de WhatsApp, entre doña [REDACTED] y la parte demandada; a fojas 44, rola estado de cuenta de la tarjeta Cencosud de la madre de la parte demandante doña [REDACTED] donde consta crédito para financiar el pie de \$3.000.000; a fojas 45, rola comprobante

fs 182/cIENTO ochenta y Dos.

de transferencia electrónica de la cuenta corriente de doña [REDACTED] a la cuenta de Mar Amarillo SpA; a fojas 46 a fojas 47, rola informe psicológico de doña [REDACTED], de fecha 02 de Marzo de 2019, emitida por el psicólogo Mauricio Cruz Ferrera; a fojas 48 a fojas 49, rola nota de venta de Gran Terra, de fecha 29 de Julio de 2018; a fojas 50 a 51, rola 02 fotografías que consta caída de pelo de doña [REDACTED]; a fojas 52, rola certificado de Dermatólogo Eduardo Hermosilla, de fecha 22 de Febrero de 2019; a fojas 53 a fojas 114, rola 04 jurisprudencias en relación a los hechos que se discuten en la misma causa. La parte denunciada y demandada civil acompañó documentación rolante a fojas 116 a fojas 117, consistente en entre las partes denominado "Nota venta Gran Terra Elqui", de fecha 29 de Julio de 2018; a fojas 118 a fojas 119, rola acta de registro de visita, de fecha 26 de Julio de 2018, donde consta visita realizada por la denunciante y demandante civil; a fojas 120 a fojas 126, rola reglamento de arquitectura y construcción parcelación Gran Terra Elqui; a fojas 127, rola plano del inmueble denominado Lote 1-3-7, de la Estancia Las Animas Oriente, El Rosario, IV Región; a fojas 128 a fojas 145, rola capturas de pantallas de WhatsApp entre el representante legal de inmobiliaria Mar Amarillo SpA, don Santiago Lay y doña [REDACTED] y su marido.

#### Prueba Testimonial

La parte denunciante y demandante civil hizo deponer a su favor a don [REDACTED] y a don [REDACTED].

- 3.- A fojas 157A, rola presentación del abogado don **GONZALO PHILLIPS DEL POZO**, en representación de la parte denunciada y demandada civil, solicitando que se tenga presente al resolver.
- 4.- A fs. 161 a fs. 162 rola Informe pericial elaborado por el perito caligráfico don Rubén Molina Núñez.
- 5.- A fojas 167 a fojas 168, rola presentación del abogado doña **KATHERINA LUCILA ROJAS DUBÓ**, en representación de la parte denunciada y demandada civil objetando informe pericial emanado y efectuado por el perito caligráfico don Rubén Molina Núñez.-

Fs. 183/ CIENTO OCHENTA Y TRES.

6.- A fojas 174 a fojas 175, rola presentación del abogado don **PABLO ARRIAGADA DIAZ**, en representación de la parte denunciante y demandante civil, evacuando traslado conferido de fecha 28 de Diciembre de 2020, recaída en la objeción del informe pericial.

#### **EN CUANTO A LO INFRACCIONAL**

**PRIMERO:** Que en la audiencia de prueba la parte querellada y demandada civil dedujo tacha en contra del testigo don [REDACTED], en virtud del artículo 358 N° 6 y N° 7 del Código de Procedimiento Civil, por declarar tener amistad con la denunciante. Que conferido el traslado la parte querellante y demandante civil solicitó el rechazo fundado en el artículo 14 de la ley 18.287. El Tribunal, viene en rechazar la tacha deducida en contra del testigo Riarte Ramírez, respecto de lo infraccional acogéndola respecto de la acción civil.

**SEGUNDO:** Que la abogado doña Katherina Rojas Dubó, a fs. 167 objetó el informe pericial elaborado por don Rubén Molina Núñez, de fecha 17 de enero de 2020, señalando que el perito debía analizar y emitir un estudio caligráfico al estudio de la Nota de Débito de fecha 29 de Junio de 2018, documento que rola en el expediente. De esta forma, lo que tuvo que analizar el perito, ciertamente es la Nota de Débito, de fecha 29 de Junio de 2018, no pudiendo hacer un estudio de otro documento distinto al que juramentó realizar. Además el informe pericial carece de mérito probatorio válido, todas vez que no se encuentra respaldado de forma alguna por fotografías que expresen las medidas de las letras del documento estudiado, tampoco se da cuenta de los métodos aplicados, ni mucho menos se informa cual fue la herramienta ocupada para llegar a sus conclusiones. Que conferido el traslado alegada por la denunciada y demandada en autos, señaló que la objeción planteada carece de fundamento legal, ya que no contiene cita a norma legal alguna que le sirva de fundamento, ni a las causales esgrimidas, por tanto, la objeción planteada carece de todo fundamento legal, razón por la que debe ser rechazada dado que el perito cumplió con lo ordenado por el Tribunal que consistía en determinar si la letra del referido contrato es igual o superior a 2.5 mm o inferior, sin que se haya solicitado que este fuese respaldo con fotografías, por tanto, la falta de integridad alegada resulta del todo improcedente.

fs. 104/ciento ochenta y cuatro.

Que el Tribunal resolviendo la objeción del informe pericial, no hace lugar a ella, rechazándola, en mérito de no haberse fundado legalmente dicha impugnación. Para llegar a tal decisión se ha tenido en consideración, que la objeción deducida como tal como aparece planteada, dice relación con el mérito probatorio que ha de asignárseles al informe del perito y no como un eventual vicio que adolezca conforme a la ley.

**TERCERO;** De los antecedentes acompañados, ponderados conforme al principio de sana crítica prescrito en el artículo 14 de la Ley N° 18.287, es posible determinar que el día 29 de julio de 2018 doña [REDACTED] celebró contrato de promesa denominado "Nota de venta Gran Terra Elqui" con la denunciada y demandada Santiago Lynyu Lay Gutiérrez. Instrumento suscrito en conformidad con lo contemplado en el artículo 1° N° 6 de la Ley N° 19.496, hecho que no es desvirtuado por la parte denunciada al señalar a fs. 27 "... esta parte advierte que efectivamente hay un consentimiento prestado libremente para adherirse al contrato denominado "Nota de Venta Gran Terra Elqui...".

Que es posible tener por acreditado, de igual manera, en virtud del documento rolante a fs. 116 a fs. 117 que la denunciante, pagó a la denunciada con ocasión del contrato de adhesión, mediante transferencia de fondos, la suma de \$ 3.000.000.- pago realizado en virtud de la cláusula tercera del contrato de promesa antes enunciado, hecho que se tiene por comprobado con el documento de fs. 45.-

De conformidad al documento rolante a fs. 39 es posible tener por establecido que la denunciante con fecha 07 de septiembre de 2018, mediante correo electrónico comunico el desistimiento de celebrar el contrato de compraventa, fundado en el incumplimiento de la parte denunciada y demandada civil.

**CUARTO:** Que de la apreciación del contrato de adhesión denominado "Nota de venta Gran Terra Elqui" celebrado entre las partes en esta causa, es posible determinar que la forma en que fue redactado el contrato, se infringieron las normas contenidas en el artículo 16 letra "g", en atención que la cláusula séptima existe un evidente desequilibrio entre las partes, como se puede apreciar a fs. 117 en la cláusula VI al señalar "...De no llegar a formalizarse la misma en contrato de

fs. 185/ciento ochenta y cinco  
promesa en el plazo pactado por causas imputables al futuro comprador, este perderá la cantidad entregada en concepto de cláusula penal, quedando resuelto de pleno derecho el presente compromiso, pudiendo disponer libremente de la propiedad...". De lo que es posible apreciar que existe claramente un desmedro de los derechos al consumidor, frente a la facultad del proveedor, las que de acuerdo al tenor de lo consignado en la cláusula, no existe ningún mecanismo de protección a favor de la actora ante un incumplimiento por parte de la denunciada y demandada civil. .

Que en virtud de lo anteriormente expuesto la cláusula Séptima no puede producir efecto alguno de conformidad al artículo 16 de la Ley 19.496-

**QUINTO:** Que en el contrato de adhesión denominado "Nota de venta Gran Terra Elqui" de fs. 116 a fs. 117 se ha transgredido lo dispuesto en el inciso 1º del artículo 17 de la Ley del Consumidor, de igual forma, no puede producir efecto alguno a la denunciante y demandante civil, el contrato de promesa de fecha 29 de julio de 2018 celebrado on la denunciada y demandada civil.- En el mismo orden de ideas, la denunciada y demandada civil no desvirtuó de manera alguna que la mayoría de las cláusulas del contrato fueron redactadas con un tamaño de letra inferior a los 2.5 milímetros siendo concluyente, para esta sentenciadora para tener por hecho establecido lo señalado en el Informe Pericial emitido por don Rubén Molina Núñez de fs. 161 y fs. 162.- Por lo tanto en virtud de lo dispuesto en el artículo 17 inciso primero el contrato de adhesión denominado "Nota de venta Gran Terra Elqui" de fs. 116 a fs. 117 no producirá efecto alguno.

Que, igualmente, corroboran los hechos tenidos por acreditados la declaración del testigo hábil [REDACTED] y la declaración del testigo hábil respecto de la parte infraccional don [REDACTED].-

**SEXTO;** Que en virtud de lo dispuesto por el artículo 3 letra b, 12, 16 letra "g" y 17 inciso primero, 23 de la Ley del Consumidor establece en lo pertinente: "Cómete 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, cantidad, identidad, sustancia, procedencia, seguridad, pesos o medida del

Fs. 186/aumento ochenta y seis.

respectivo bien o servicio...". Que de lo expuesto en la norma precitada, es posible concluir que los prestadores **"INMOBILIARIA MAR AMARILLO SPA"**, representada por don **SANTIAGO LYNJU LAY GUTIERREZ**, infringiendo con ello lo dispuesto en los artículos 3º letra b), 12 16 letra G, 12, 17 inciso primero y 23 de la Ley del Consumidor, debiendo ser sancionado por estas infracciones tenidas por acreditadas.

### EN CUANTO A LA DEMANDA CIVIL

I.- Que por el Primer Otrosí a fs. 03 de autos, doña [REDACTED] interpone demanda civil de indemnización de perjuicios en contra de **"INMOBILIARIA MAR AMARILLO SpA"**, representada por don **SANTIAGO LYNJU LAY GUTIERREZ**, demanda que se funda en los hechos ilícitos que han conllevado un **daño emergente** ascendente a la suma de **\$ 3.000.000**, y por **daño moral**, ascendente a la suma de **\$ 3.000.000**, más intereses, reajustes y costas.

Que en virtud de los antecedentes analizados en la parte Infraccional de este fallo, resulta responsable de infracciones a la Ley del Consumidor, **"INMOBILIARIA MAR AMARILLO SPA"**, representada por don **SANTIAGO LYNJU LAY GUTIERREZ**, debiendo responder por los perjuicios causados por su negligencia en su operar administrativo. Que, para que sea procedente una demanda civil de indemnización de perjuicios, es necesario que exista una relación causal entre el hecho ilícito o infraccional y el monto de los perjuicios, lo que fue acreditado en esta causa.

II.- Que en virtud de lo resuelto en la parte infraccional en los considerandos quinto y sexto precedentes, se declara que no produce efecto alguno la cláusula séptima en virtud del artículo 16 letra g de la ley 19.496 y a su vez la demás cláusulas del contrato de adhesión suscrito entre las partes el día 29 de julio 2018, de conformidad al artículo 17 inciso primero. Debiendo restituirse a la parte denunciante y demandante de acuerdo a documentación rolante a fs. 45, fs. 116 y 117, la suma de **\$ 3.000.000.- pesos. (Tres millones de pesos)-**



fs. 134/cinco ochenta y siete

III.- Que en lo referido al **daño moral**, se considerará el padecimiento físico y malestar psicológico sufrido por el demandante de autos, originado por la negligencia y descuido de la parte demandada, lo que es acreditado con la documentación rolante a fs. 46 a fs. 47 y de fs. 50 a fs. 52, no estando obligado, la actora, a sobrellevar tal situación, fijándose por éste concepto la suma **\$ 1.000.000.- (un millón de pesos).**-

**Y VISTOS**, además lo dispuesto por los artículos 1 y siguientes de la Ley 18.287, 14 del mismo texto legal; 3º letra b), 12 16 letra G, 12, 17 inciso primero, 23, 24 y 50 y demás pertinentes de la Ley 19.496, y artículo 22 de la Ley Nº 18.287.

**RESUELVO:**

a) Que se rechaza la tacha deducida en contra del testigo don [REDACTED] respecto a la parte infraccional y se acoge respecto de la acción civil.

b) Que se la objeción del informe pericial de fs. 161 a fs. 162.-

c) Que se Condena la denuncia de fs. 03 a fs. 12 de autos a **"INMOBILIARIA MAR AMARILLO SPA"**, representada por don **SANTIAGO LYNJU LAY GUTIERREZ**, ambos individualizados en autos, al pago de una multa de **\$ 338.471.- (Equivalente a 7.0 UTM)** a beneficio municipal, como autor de las infracciones a los Arts. 3º letra b), 12 16 letra G, 12, 17 inciso primero, 23, 24 y 50 y demás pertinentes de la Ley 19.496. Si no pagare la multa impuesta dentro del término legal, sufrirá por vía de sustitución y apremio **15 días de reclusión diurna.**

d) Que se **Acoge la demanda** de indemnización de perjuicios deducida en el Primer Otrosí de fs. 15 de autos, se declara que no produce efecto alguno la cláusula séptima en virtud del artículo 16 letra g de la ley 19.496 y a su vez la demás cláusulas del contrato de adhesión suscrito entre las partes el día 29 de julio 2018, de conformidad al artículo 17 inciso primero. Debiendo restituírsele a la parte denunciante y demandante la suma de **\$ 3.000.000.- pesos. (Tres millones de pesos)-**. Y por concepto de **daño moral** a la suma de ascendente a **\$ 1.000.000.- pesos (un millón de pesos)**, por cuanto, el hecho denunciado causó un padecimiento y malestar psicológico originado por la negligencia de la parte denunciada. Sumas que deberán pagarse reajustadas

Fs. 188/ ciento ochenta y ocho.

conforme la variación que experimente el Índice de precios al Consumidor, determinado por el INE, entre la fecha en que la sentencia se encuentre firme y ejecutoriada y su pago efectivo, devengándose los intereses corrientes que correspondan a las operaciones reajustables, a partir de la fecha en que, eventualmente el demandado incurriese en mora.

e) Que de acuerdo a lo establecido en el Art. 144 del Código de Procedimiento Civil, por haber sido vencido totalmente el demandado civil en juicio, **se le condena en costas.**

Anótese, notifíquese, archívese en su oportunidad y regístrese en el Libro de Reincidentes.

**Rol N° 20.984-18**

Dictada por doña **NUBIA URRU ROA**, Abogado, Juez Titular. Autoriza doña **XIMENA HIDALGO ESKUCHE**, Secretaria Abogado.