



VOZ: CUMPLIMIENTO TARDÍO
FICHAJE DE SENTENCIAS
CLÁUSULAS ABUSIVAS

COORDINADOR
Hernán Cortez López

Academia de Derecho y Consumo
2017

FICHA ANÁLISIS DE SENTENCIA - N°74

IDENTIFICACIÓN

Partes:	BORIS AVILA ORTÍZ con INMOBILIARIA INTEGRAL LIMITADA
Tribunal:	Corte de Apelaciones de Concepción
Ministros:	Villa Sanhueza, Juan; Toloza Fernández, Vivian; Montory Barriga, Gonzalo (abogado integrante).
N° Rol:	159-2016
Fecha:	18 de agosto de 2016
Sentencia:	Acoge

Voces: Inmobiliaria, cumplimiento tardío, multa, indemnización.

Hechos:

Se interpone denuncia y demanda en contra de INMOBILIARIA INTEGRAL LIMITADA por una venta en verde de un inmueble cuya construcción demoró más de lo pactado. Además, se señala que el contrato celebrado contendría cláusulas abusivas. En primera instancia se rechazan las pretensiones del actor, decisión revocada por la Corte de Apelaciones.

Argumento:

El consumidor señala que se ha infringido el artículo 12 de la Ley 19.496 al no celebrarse el contrato definitivo en la fecha pactada, ni cumplirse con los plazos establecidos para obtener la recepción municipal.

Agrega que las cláusulas 5, 7 y 8 del contrato de promesa serían abusivas.

Respecto de la cláusula 5, señala que esta establece facultades solo para la inmobiliaria en caso de incumplimiento del comprador pero no derechos para este en caso de incumplimiento de la empresa. Además en ella no se indica quién realizará la notificación necesaria para la celebración del contrato definitivo.

La cláusula 7 establece una multa en caso de que la promitente compradora desista de la compra pero nada se expresa si es el promitente vendedor el que se desiste de la venta.

Finalmente, la cláusula 8 obliga a obtener la pre aprobación comercial de un crédito dentro de un plazo en caso que el comprador pague una parte o todo el precio mediante crédito hipotecario.

Resumen de la decisión del tribunal:

El tribunal determina que el contrato celebrado con la inmobiliaria es un contrato por adhesión atendido la naturaleza del mismo y que no se acreditó en el proceso que las cláusulas fueran libremente discutidas por las partes.

Dicho esto, el tribunal determina que se infringió el artículo 12 de la Ley 19.496, toda vez que la empresa incumplió su obligación de notificar al comprador la notaria en que se celebraría la compraventa definitiva en el plazo estipulado.

En relación a las estipulaciones calificadas de abusivas por el consumidor, determina que las cláusulas 5 y 7 resultan favorables solo para una de las partes, causando un desequilibrio contrario a la buena fe. Descartando el carácter abusivo de la cláusula 8.

Atendiendo a la intención original de los contratantes, el tribunal establece que no es posible declarar la nulidad parcial, producto de lo cual declara nulo el contrato según lo dispuesto en el artículo 16 letra A de la Ley 19.496.

Finalmente, se acoge la demanda solo respecto al daño emergente, rechazando el daño moral por no probarse de forma suficiente.

Artículos que fundamentan la decisión: 12, 16 letra g), 16 A.