



VOZ: INMOBILIARIA  
FICHAJE DE SENTENCIAS  
CLÁUSULAS ABUSIVAS

COORDINADOR  
Hernán Cortez López

Academia de Derecho y Consumo  
2017

FICHA ANÁLISIS DE SENTENCIA - N°49

IDENTIFICACIÓN

Partes:	SERNAC con INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLÉN S.A.
Tribunal:	23° Juzgado Civil de Santiago
Ministros:	Sin registro
N° Rol:	C-14872-2008
Fecha:	27 de noviembre de 2008
Sentencia:	Declara inadmisibile la demanda

**Voces:** Inmobiliaria, modificación unilateral, publicidad engañosa, fallas, multa, indemnización.

**Hechos:**

El SERNAC interpone denuncia y demanda por interés colectivo en contra de INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLÉN S.A. señalando que los contratos de ofertas de compra de la empresa poseen cláusulas abusivas y que habría entregado las viviendas con defectos de habitabilidad y seguridad. El tribunal declara inadmisibile la demanda.

**Argumento:**

El *SERNAC* señala que cada uno de los 415 propietarios fue motivado a adquirir las viviendas atendidas las características anunciadas del proyecto en relación a la calidad de la construcción, el sector y la marca de la empresa. Una vez celebradas las compras de las viviendas los adquirentes se percataron de diversos problemas de los inmuebles que se debían a la utilización de un material distinto al informado originalmente. Cambio que fue realizado por el proveedor amparado en una de las cláusulas dispuestas en las especificaciones técnicas que lo autoriza a la modificación de los materiales en determinadas circunstancias sin necesidad de informar a los compradores, ninguna de las cuales concurrió en este caso. Debiendo, en todo caso, ser calificada tal estipulación como abusiva.

El *demandado* solicita que se declare la inadmisibilidat de la acción, argumentando que el SERNAC carece de legitimación activa para deducir la demanda. Agrega que el tribunal es incompetente por tratarse de materias propias de construcción que no guardan relación con la Ley 19.496. Además, señala que los cuestionamientos que se formulan dicen relación con ofertas de compra y no con contratos de viviendas.

**Resumen de la decisión del tribunal:**

El tribunal señala que, si bien el SERNAC es legitimado activo para la interposición de acciones en representación del interés colectivo, en este caso lo ha hecho fuera de la esfera de sus atribuciones por tratarse de problemas que dicen relación con la calidad de la

construcción regulados en la Ley General de Urbanismo y Construcción y la Ley 19.472, por lo que se encuentra fuera de las competencias que la Ley 19.496 otorga al SERNAC. Dicho esto, el tribunal declara inadmisibile la demanda.

**Artículos que fundamentan la decisión:** 51 y 52 de la Ley 19.496.

FICHA ANÁLISIS DE SENTENCIA - N°66

IDENTIFICACIÓN

Partes:	Sin registro
Tribunal:	Corte de Apelaciones de Copiapó
Ministros:	Sin registro
N° Rol:	24-2010
Fecha:	16 de agosto de 2010
Sentencia:	Acoge

**Voces:** Inmobiliaria, indemnización.

**Hechos:**

Se acciona contra una inmobiliaria señalando que el contrato de promesa de venta que celebró con un comprador contendría cláusulas abusivas en sus estipulaciones novena y décima. El tribunal de primera instancia acogió la pretensión del actor determinando la abusividad de estas, decisión revocada por la Corte de Apelaciones solo respecto al daño moral.

**Argumento:**

*El actor* señala que la cláusula novena dispone el plazo en el cual debía celebrarse el contrato definitivo. Mientras que la cláusula décima imponía una multa en caso de que el comprador se desistiera del negocio por causas que le fueran imputables, se retrasara en la firma del contrato definitivo, entre otras. Tras lo cual el contrato se resolvería de pleno derecho.

Añade que se establece como condición para la celebración del contrato definitivo que la compradora pagara parte del precio. Y que en caso de mora o retardo de una o más cuotas se cobraría interés ascendente al máximo convencional, pudiendo la vendedora resolver unilateralmente el contrato de promesa luego de un plazo. Luego de lo cual podría vender o prometer vender el inmueble, obligándose además el comprador al pago de una multa.

**Resumen de la decisión del tribunal:**

El tribunal determina que las cláusulas son abusivas ya que confieren derechos desmedidos al vendedor. Las cláusulas penales que avalúan anticipadamente los perjuicios en su beneficio conllevan una desproporción contraria a la buena fe. Añade que no es aceptable que, ante cualquier circunstancia que afecte al comprador, este deba pagar el monto establecido en la cláusula penal y (por valuación anticipada de perjuicios) el 10% del precio convenido. Mientras que la vendedora se encuentra exenta de esta sanción si se produce un retardo en la obtención de la certificación de recepción definitiva de las obras, debiendo sólo devolver al comprador las sumas recibidas con ocasión del contrato.

Finalmente, el tribunal señala que, si bien las cláusulas penales se encuentran permitidas en el Título XI del Libro IV del Código Civil, estas han de estar legitimadas por la equidad

y de la manera que se prescribe en el artículo 16 letra g).

Dicho esto, el tribunal revoca la sentencia que condena a la demandada al pago de una indemnización por daño moral y rechaza la demanda, confirmando en lo demás la sentencia.

**Artículos que fundamentan la decisión:** 3 letra e), 16 letra g) de la Ley 19.496.

FICHA ANÁLISIS DE SENTENCIA - N°67

IDENTIFICACIÓN

Partes:	JUAN GOMEZ GARCÍA con INMOBILIARIA ECOMAC S.A.
Tribunal:	1° Juzgado de Policía Local de Copiapó.
Ministros:	Bondi Ortiz de Zárate, Jean Pierre
N° Rol:	3282-2009
Fecha:	17 de agosto de 2010
Sentencia:	Acoge

**Voces:** Inmobiliaria, cobros indebidos, restitución, multa, indemnización.

**Hechos:**

Un consumidor interpone denuncia infraccional en contra de INMOBILIARIA ECOMAC S.A. debido a que ésta se negó a la devolución de la suma pagada como garantía o reserva de una casa, aun cuando este se desistió del contrato. A la vez, demanda civilmente por la devolución del precio pagado, garantía de costas y daño moral por la suma de \$304.203.

**Argumento:**

*El denunciante* señala que el documento “Carta Oferta” debe ser considerado a luz de lo dispuesto en el artículo 98 del Código de Comercio. Es decir, la oferta no resulta vinculante para el denunciante al no haberse verificado la aceptación de la denunciada. Además, dicho documento vulnera lo dispuesto en el artículo 16 letra g).

**Resumen de la decisión del tribunal:**

El tribunal señala que el actuar de la denunciada fue negligente por negarse a la devolución de las sumas recibidas sin ninguna causa o motivo que la justificase. Causando perjuicios al consumidor que debe reparar por la vía de la indemnización del daño moral por las molestias sufridas por el demandante. Dicho esto, el tribunal acoge la demanda y la denuncia infraccional condenando a la empresa al pago de una multa.

**Artículos que fundamentan la decisión:** 16 letra g), 23 de la Ley 19.496.

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.