

C.A. de Santiago

Santiago, dieciocho de junio de dos mil veintiséis.

Vistos:

Se reproduce la sentencia apelada, con excepción de sus fundamentos séptimo a décimo séptimo, que se eliminan.

Y se tiene en su lugar y además presente:

1° Que, para pronunciarse sobre el recurso de apelación de la parte demandante, corresponde determinar si se configuran circunstancias que permitan asentar la competencia de la judicatura de Policía Local, debido a la materia sometida a su conocimiento en lo principal y primer otrosí de la denuncia de fojas 1. Se trata de una acción por la que, en síntesis, se busca hacer efectiva la responsabilidad infraccional del proveedor inmobiliario conforme las prescripciones de la Ley N°19.496 por cláusulas contractuales abusivas contenidas en una promesa de compraventa de inmueble, junto a la nulidad de dichas estipulaciones.

El punto estriba sobre sí los efectos derivados del presunto incumplimiento del contrato de promesa de compraventa del bien raíz de marras, se sujeta a lo dispuesto en el artículo 2°, letra e), de la Ley N°19.496 o, dicho de otro modo, dilucidar si la promitente compradora ostentaba o no la calidad de consumidora para los efectos previstos en la citada legislación.

2° Que, cómo se expresa en el contrato preparatorio de una compraventa celebrado el 27 de junio de 2022, el interés palmario de las partes no es otro que la celebración del contrato definitivo de compraventa o, en su defecto, hacer efectivas las consecuencias de



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: XUUNCLPXVPT

la infracción de esa obligación de hacer, premuniéndose de los medios para llevar a cabo tal propósito y de las vías para extinguir las obligaciones emanadas de la convención.

Se trata, además, como es de común ocurrencia, de la vía prevista y comúnmente utilizada en negociaciones inmobiliarias concernidas por una enajenación onerosa, para dar lugar a la compraventa correspondiente, acordándose todos los términos contractuales en la promesa., como ocurre en este caso, según se advierte de la lectura del documento fundante de las pretensiones de la actora.

De tal suerte, el régimen contractual preparatorio queda comprendido por la finalidad o propósito práctico que mueve a las partes a su celebración, plasmando a cabalidad la voluntad que éstas expresan, su propósito práctico y las vías concretas para llevarlo a cabo; del contenido de que dotaron a estos cauces y la previsión expresa de los medios para exonerarse de sus responsabilidades. Este objeto fundamental de la negociación no es otro que el aparejar todo cuanto fuere necesario y conveniente para la compraventa en sentido estricto, la que funge en este recorrido, como el desenlace que es propio a la reserva, promesa, obtención de financiamiento y autorizaciones administrativas. En tales condiciones, se ha perfeccionado en la especie una convención de aquellas de que trata el artículo 2º, letra e), de la Ley N°19.496, llamada a hacerse cargo de todo el contenido contractual y que desemboca en el pacto definitivo subsecuente, una vez superadas cuestiones prácticas ínsitas en el tránsito rutinario de los intercambios en materia inmobiliaria.

3º Que, en la especie, no puede soslayarse que se trata de un consumidor potencial (denunciante), enfrentado a un proveedor



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: XUUNCLPXVPT

inmobiliario profesional, en torno a un acto con un objeto, propósito y fisonomía específicos, que funge como hito inaugural, a la par de configurador, del proceso de adquisición de una vivienda. Este acto consulta, además, las estipulaciones necesarias para tornar vinculante sus prescripciones y tornar probable la celebración del contrato definitivo, según los márgenes y contenido acordados pormenorizadamente por los contratantes.

Este cúmulo de circunstancias determinan la procedencia de aplicar el criterio interpretativo “pro-consumidor” de que trata el artículo 2° Ter de la Ley 19.496, adscribiendo un significado suficientemente comprensivo de la realidad que capta la mencionada preceptiva bajo la voz “contratos de venta de viviendas” (artículo 2°, letra e), de la mentada Ley protectora).

4° Que, conforme lo razonado, resulta improcedente la incompetencia absoluta decretada por el juez *a-quo* en la resolución en alzada, por lo que esta será revocada, al no avenirse a los hechos del proceso que constan en los antecedentes y al régimen jurídico especial aplicable previamente reseñado, como se dirá en la conclusión.

Y visto, además, lo dispuesto en los artículos 2°, letra e), 2° Ter y 50 de la Ley N°19.496, 1437, 1545 y 1546 del Código Civil; 3°, 160, 170, 189 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la resolución apelada que aparece suscrita el día veintinueve de diciembre de dos mil veinticinco, escrita de fojas ciento ochenta y cinco a ciento noventa y seis, librada por el Primer Juzgado de Policía Local de Santiago en los antecedentes rol 5.198-2025, y **en su lugar se declara que el referido tribunal es competente** para conocer de la presente causa en razón de la



materia, debiendo dictar la sentencia sobre el fondo de la cuestión debatida.

Comuníquese y devuélvase, en su oportunidad.

N°Policia Local-1147-2026.



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: XUUNCLPXVPT

Pronunciado por la Octava Sala de la C.A. de Santiago integrada por Ministro Rodrigo Ignacio Schnettler C., Ministro Suplente Christian Carvajal S. y Abogado Integrante Jorge Gomez O. Santiago, dieciocho de junio de dos mil veintiseis.

En Santiago, a dieciocho de junio de dos mil veintiseis, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: XUUNCLPXVPT