



185

VISTOS:

La querrela infraccional y demanda civil de indemnización de perjuicios, rolantes a fojas 21 y siguientes, interpuestas por doña **CAMILA JOSÉ VALDIVIA SAGREDO**, abogada, cédula nacional de identidad N° 17.234.793-2, con domicilio en Avenida San Juan N° 1592, Villa Parque San Juan, comuna de Machalí, Región de Libertador General Bernardo O'Higgins, en contra de **INMOBILIARIA VÍAS MACHALÍ SpA**, Rut N° 77.148.377-1, representada por don **Daniel Jorge García Fernández**, se ignora profesión u oficio, cédula nacional de identidad N° 13.905.414-8 y por don **Felipe Boetsch Domínguez**, se ignora profesión u oficio, cédula nacional de identidad N° 16.209.289-8, todos con domicilio en calle Román Díaz N° 205, oficina 202, comuna de Providencia, Región Metropolitana, en adelante "Inmobiliaria Vías Machalí", por las que solicitan al tribunal se declare la nulidad de las cláusulas 6°, 7° y 15° del contrato de promesa de compraventa suscrito con fecha 27 de julio de 2022; que se imponga a la querellada el pago de una multa de 300 UTM por las infracciones a la Ley 19.496 y de las costas procesales; que se declare la nulidad de la eliminación del subsidio habitacional y que se ordena su restitución, junto con el resarcimiento de los daños y perjuicios ocasionados y, se condene a la querellada a pagar, a título de indemnización de perjuicios, la cantidad de U.F. 265.05.-, por concepto de daño emergente y, la cantidad de \$ 5.000.000.-, a título de daño moral, más intereses, reajustes y costas, por la presunta infracción de los Artículos 12 y 16 letra h) de la Ley 19.496, en relación al Artículo 1546 del Código Civil.

A fojas 40, rola atestado receptorial que da cuenta de la notificación de la querellada y demandada civil, realizada con fecha 02 de agosto de 2025.

De fojas 1 a 18 y, de fojas 71 a 103, rolan los documentos acompañados por la querellante y, de fojas 104 a 178, los instrumentos acompañados por la querellada.

A fojas 66 y siguientes, la querellada, en lo principal de su presentación, contestó la querrela infraccional y demanda civil de indemnización de perjuicios.

El acta del comparendo de conciliación, contestación y prueba, que rola a fojas 180 y siguientes, celebrado con fecha 20 de octubre de 2025, con la asistencia de la querellante y demandante civil y del apoderado judicial de querellada y demandada civil.

A fojas 182, rola resolución que ordena traer los autos para dictar sentencia.

Y CONSIDERANDO:

A. EN CUANTO AL ASPECTO INFRACCIONAL.

PRIMERO: Que, en estos autos, doña **CAMILA JOSÉ VALDIVIA SAGREDO**, abogada, cédula nacional de identidad N° 17.234.793-2, con domicilio en Avenida San Juan N° 1592, Villa Parque San Juan, comuna de Machalí, Región de Libertador General Bernardo O'Higgins, deduce querrela infraccional y demanda civil de indemnización de perjuicios en contra de **INMOBILIARIA VÍAS MACHALÍ SpA**, Rut N° 77.148.377-1, representada por don **Daniel Jorge García Fernández**, se ignora profesión u oficio, cédula nacional de identidad N° 13.905.414-8 y por don **Felipe Boetsch Domínguez**, se ignora profesión u oficio, cédula nacional de identidad N° 16.209.289-8, todos con domicilio en calle Román Díaz N° 205, oficina 202, comuna de Providencia, Región Metropolitana, en adelante "Inmobiliaria Vías Machalí", por las que solicitan al tribunal se declare la nulidad de las cláusulas 6º, 7º y 15º del contrato de promesa de compraventa suscrito con fecha 27 de julio de 2022; que se imponga a la querellada el pago de una multa de 300 UTM por las infracciones a la Ley 19.496 y de las costas procesales; que se declare la nulidad de la eliminación del subsidio habitacional y que se ordena su restitución, junto con el resarcimiento de los daños y perjuicios ocasionados y, se condene a la querellada a pagar, a título de indemnización de perjuicios, la cantidad de U.F. 265.05.-, por concepto de daño emergente y, la cantidad de \$ 5.000.000.-, a título de daño moral, más intereses, reajustes

y costas, por la presunta infracción de los Artículos 12 y 16 letra h) de la Ley 19.496, en relación al Artículo 1546 del Código Civil.

SEGUNDO: Que, la querellante fundamenta su acción contravencional en los siguientes hechos:

- a) Que, con fecha 27 de julio de 2022, la actora celebró contrato de promesa de compraventa con la querellada respecto del departamento N° 302 Torre E, ubicado en Proyecto Parque Machalí, ubicado en Avenida San Juan N° 724, Villa Parque San Juan de la comuna de Machalí, pactándose el precio de U.F 2.200.-, que la promitente compradora se obligó a pagar en las siguientes condiciones: 1.- Pago de la cantidad de U.F. 80.-, equivalentes a \$ 2.668.749.-, realizado mediante dos transferencias electrónicas, los días 21 y 25 de julio de 2022 a la cuenta del Banco de Crédito e Inversiones, últimos 4 dígitos 9250. 2.- Pago de U.F. 325, que se pagarían a través de subsidio habitacional al otorgarse el contrato prometido y, 3.- Pago de la cantidad de U.F. 1.795.-, que debían pagarse al momento de suscribir la escritura de promesa de compraventa.
- b) Que, con fecha 11 y 17 de noviembre de 2022, la actora pagó, oportuna e íntegramente, el total del estacionamiento 102 del Parque Machalí, correspondiente a U.F 150, equivalentes a \$ 5.210.496.-
- c) Que, conforme a la cláusula 6° del contrato de promesa de compraventa, la fecha de entrega del departamento estaba prevista para el segundo semestre de 2023.
- d) Que, en el mes de diciembre de 2023, el proyecto obtuvo su recepción municipal y de copropiedad, incumpliendo el plazo establecido en la aludida cláusula 6°, al atrasarse en 120 días.
- e) Que, la actora, mujer soltera y con 2 hijos, en el mes de enero de 2024, firmó contrato de arrendamiento con vigencia anual, de una un valor mensual de \$ 500.000.-

- f) Que, con fecha 01 de marzo, la actora recibió correo electrónico de parte de la inmobiliaria, por el que le informó que, junto a Bancoestado, entidad que formalizó su crédito hipotecario, se iniciara proceso de escrituración, haciendo presente que existía un saldo pendiente en su negocio y que debe regularizar esta situación a la brevedad posible para garantizar la continuidad del proceso de firmas correspondientes.
- g) Que, la actora consultó si el valor de la U.F. sería el correspondiente a la fecha de entrega del año 2023, pero le indicaron que el valor de la U.F. era del día en que realizó transferencia.
- h) Que, de igual modo, aunque la U.F. era más alta, con fecha 25 de abril de 2023, realizó transferencia por la cantidad de U.F 35,02.-
- i) Que, con fecha 08 de marzo de 2024, aun no entregaban los departamentos, lo que se encuentra comprobado por correo de fecha 08 de marzo de 2024.
- j) Que, pasaron los meses de enero, febrero y marzo de 2024 y, ante la incertidumbre de la fecha real de entrega, la actora no pudo dejar sin efecto el contrato de arrendamiento, por lo que el día 16 de mayo de 2024 y, dando cumplimiento al contrato de promesa firmado, envió carta certificada a la inmobiliaria manifestando su deseo de desistirse de dicho contrato y, la devolución de la cantidad de U.F, 265,05, por incumplimiento de la cláusula 6º, dado que, la fecha de entrega correspondía al 14 de agosto de 2023, procediendo la devolución de las sumas de dinero pagadas, debidamente reajustadas, conforme lo establece la cláusula 7º del citado contrato.
- k) Que, en el mes de agosto de 2024, doña Mariela Torres, ejecutiva de ventas de la inmobiliaria, contacta por teléfono a la actora, manifestándole que le devolverían todo el dinero.
- l) Que, con fecha 30 de agosto de 2024, la actora concurrió a firmar la documentación y se encontró con la sorpresa que la devolución

del dinero era en el plazo de 180 días, no reajustando el valor de la U.F. y, además, se le quería cobrar un seguro, lo que no aceptó la actora y no firmó la documentación.

- m) Que, con fecha 23 de diciembre de 2024, la querellada, de mala fe, presentó ante Serviu solicitud de eliminación del subsidio habitacional de la actora, invocando como fundamento que ésta se encontraba inubicable y que no había regularizado su crédito hipotecario, lo que es falso, dado que, en tiempo y forma, envió carta manifestando su intención de desistirse de la compraventa, atendido los incumplimientos de la inmobiliaria.
- n) Que, con fecha 13 de febrero de 2025, la actora recibió correo electrónico de Serviu, por el que le informa de la eliminación del proyecto de integración social y territorial Condominio Parque Machalí, por Resolución Exenta N° 21 del mes de enero de 2025, esto es, con posterioridad a la recepción municipal del proyecto, lo que ocurrió con fecha 29 de noviembre de 2023.
- o) Que, la eliminación del subsidio ha generado a la actora un perjuicio grave y permanente, dado que, la actora se ve impedida de reservar y adquirir una vivienda en otro proyecto inmobiliario seleccionado bajo el mismo programa de integración social.
- p) Que, hasta la fecha no ha sido posible obtener de parte de la querellada la devolución del dinero de la actora.
- q) Que, en cuanto a las normas que la actora estima infringidas, señala los Artículos los Artículos 12 y 16 letra h) de la Ley 19.496, en relación al Artículo 1546 del Código Civil.
- r) Que, en cuanto a las cláusulas presuntamente abusivas, señala la actora que lo serían, las cláusulas 6ª, 7ª y 15ª del contrato de promesa de compraventa, suscrito con fecha 27 de julio de 2022, dado que, otorgan ventajas unilaterales a la promitente vendedora, limitando la capacidad del comprador para negociar condiciones esenciales; además, se imponen sanciones

desproporcionadas al comprador sin garantizarle compensaciones justas en caso de incumplimiento del proveedor e incluye mecanismos que restringen indebidamente el derecho del comprador a desistirse del contrato y acceder a una indemnización.

- s) Que, en el presente caso, la entidad desarrolladora, Vías Machali SpA, ha incurrido en una actuación contraria a la buena fe contractual y a los principios generales del derecho, al solicitar la eliminación unilateral del subsidio habitacional de la actora, sin haber agotado las instancias necesarias para su localización efectiva y la regularización del crédito hipotecario, con la finalidad de disponer nuevamente del inmueble para su reventa.

TERCERO: Que, la querellada, en lo principal de su escrito de fojas 66 y siguientes, contestó la querrela infraccional deducida en su contra, solicitando su completo rechazo, con costas. En síntesis:

1. Niega la inmobiliaria haber incumplido los términos del contrato de promesa de compraventa, dado que, al momento de cumplirse el plazo tope para enviar la escritura del contrato prometida a la notaría, esto es, el día 14 de agosto de 2023, no estaban cumplidos dos requisitos indispensables para hacerlo, como lo eran, la recepción definitiva del inmueble y la resolución de la referida copropiedad inmobiliaria, prorrogándose de pleno derecho ese plazo para el mes de diciembre de 2023.
2. Teniendo presente lo anterior, el plazo que tenía la promitente vendedora para enviar la escritura de compraventa a notaría vencía el 01 de marzo de 2024, lo que hizo, enviando correo electrónico, con fecha 08 de marzo de 2024, en el que informó a la actora la forma de realizar el proceso de firma de la escritura del contrato de compraventa definitivo, con intervención de Bancoestado, quien había aprobado crédito a

- la promitente compradora, con fecha 7 de diciembre de 2023 y, además, había aprobado la redacción de la escritura hacia fines del mes de marzo de 2024.
3. Considerando que el crédito vencía con fecha 30 de abril de 2024, con fecha 28 de marzo de 2024, la inmobiliaria notificó a la actora que la escritura ya se encontraba en notaría para su firma, la que debía concretarse en las 48 horas siguientes.
 4. La actora recién concurrió a firmar el día 26 de abril de 2024, no pudiéndose firmarse la escritura, dado que, debido al atraso, Bancoestado debió actualizar y reevaluar a la actora, lo que hizo, quedando la escritura lista para su firma, con fecha 29 de abril de 2024, sin que tampoco concurriese la actora a firmarla, lo que produjo que quedara sin efecto el CAE y el crédito conferido por Bancoestado.
 5. Con fecha 16 de mayo de 2024, la actora envió a la inmobiliaria carta certificada desistiéndose del contrato de promesa suscrito y solicitando la devolución del dinero pagado, a lo que dio curso esta última, encontrándose el dinero pagado a disposición de la querellante y el inmueble prometido comprar a disposición de la inmobiliaria.

CUARTO: Que, para decidir lo pertinente en relación a la acción contravencional y civil incoadas en autos, lo primero que cabe determinar es si la Ley 19.496 resulta aplicable a la contienda de autos, lo que permitirá comprobar si éste Tribunal es absolutamente competente o no para juzgar los hechos sometidos a su conocimiento.

QUINTO: Que, para dilucidar ambas interrogantes, este sentenciador, en primer término, tendrá por acreditado, en mérito de lo declarado por ambas partes en sus escritos de Litis y de los documentos acompañados por la querellante, rolantes de fojas 1 a 18 y de fojas 71 a 103 y, de los instrumentos acompañados por la querellada, que rolan de fojas 104 a 178, que lo debatido en autos se refiere a los efectos jurídicos producidos entre

las partes contratantes a resultas de la suscripción de instrumento privado de contrato de promesa de compraventa, de fecha 27 de julio de 2022, por el que doña **Camila José Valdivia Sagredo**, se obligó a comprar a **Inmobiliaria Vías Machalí SpA**, el departamento 302, Torre E, del Proyecto Parque Machalí, de la comuna de Machalí, Región de Libertador General Bernardo O'Higgins.

SEXTO: Que, sobre lo dicho precedentemente, fluye con claridad, que lo debatido en autos es, precisamente, lo concerniente al cumplimiento, efectivo y oportuno, de las obligaciones correlativas que para ambas partes nacieron en virtud de la suscripción del aludido contrato preparatorio, asunto que, debe determinarse, es posible encuadrarla como una relación de consumo o si dicha discusión es de aquellas materias que regula específicamente la Ley 19.496.

SÉPTIMO: Que, a este respecto, según lo dispone el Artículo 2º letra e) de la Ley 19.496, "*Quedan sujetos a las disposiciones de esta ley: e) 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 Nº 19.472.*"

OCTAVO: Que, para dirimir si resulta o no aplicable la Ley Nº 19.496.-, y, por ende, si es o no competente este tribunal para conocer de la querrela y demanda de autos, en conformidad a lo dispuesto en los Artículos 50, 50 A y 50 H de dicha ley, es necesario determinar, en primer término, el tipo de relación jurídica que une a las partes de autos.

NOVENO: Que, según la doctrina nacional, el contrato de promesa o también llamado promesa de celebrar un contrato, está definido como "*aquel contrato por el cual las partes se obligan a celebrar un contrato determinado, en cierto plazo o en el evento de una condición, cumpliéndose con todos los requisitos que establece el artículo 1.554 del Código Civil*", definición de la que se desprenden claramente dos elementos: 1º) El contrato de promesa, cuyo efecto propio es el nacimiento de una obligación de hacer, que se traduce en la celebración del contrato

definitivo y; 2º) El contrato definitivo, con cuya celebración se da cumplimiento a la obligación de hacer, que emana del contrato de promesa, contrato definitivo que, en el caso particular de autos, es el contrato de compraventa de inmueble, del que, a diferencia del contrato de promesa, emana una obligación de dar.

DÉCIMO: Que, como se desprende nítidamente de las alegaciones de ambas partes y, de los instrumentos acompañados por ambos litigantes, la naturaleza jurídica del único contrato celebrado por éstas, con fecha 27 de julio de 2022, es ser un contrato de promesa de compraventa de inmueble, sin que conste en autos que, hasta la fecha, se haya suscrito, efectivamente, el contrato definitivo de compraventa prometido.

UNDÉCIMO: Que, sobre esto último, cabe asentar que, ambos tipos de contratos, no sólo son disímiles en cuanto a su naturaleza jurídica, requisitos de existencia y validez y efectos, sino que, además, poseen la característica que ambos no pueden coexistir simultáneamente, dado que, el contrato prometido (compraventa) nace a la vida del derecho sólo en el momento en el que de promesa se ha cumplido y, por lo mismo, se ha extinguido o dejado de existir, por su cumplimiento.

DUODÉCIMO: Que, nada de lo dicho precedentemente, queda desvirtuado por la circunstancia que, sólo en algunos contratos de promesas de compraventa (y no en todos), como sería el caso de autos, se haya pactado, por parte del promitente comprador, el pago de un pie o cuotas a cuenta del precio estipulado del contrato de compraventa prometido, por no ser dicha estipulación de la esencia de dichos contratos preparatorios, sino que meramente accidental, lo que explica que, si dicho pago no se estipula o realiza, no acarrea la nulidad o invalidez del citado contrato de promesa de compraventa.

DÉCIMO TERCERO: Que, entonces, encontrándose comprobado en autos que, entre las partes se suscribió, sólo y únicamente, un contrato de promesa de compraventa de vivienda y, que no se ha celebrado entre éstas, el correspondiente contrato de compraventa, debe estarse a lo

dispuesto en el artículo 2º y 2º bis de la Ley N° 19.496.- sobre Protección de los Derechos de los Consumidores, especialmente, a lo que indica la letra e) del artículo 2º, en cuanto dispone que: "Quedan sujetos a las disposiciones de esta ley:... e) 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.-", norma que claramente, se refiere únicamente a la "venta de una vivienda", y no a actos preparatorios o contratos anteriores a la misma que imponen a las partes obligaciones de hacer, como es el contrato de promesa de compraventa de autos, quedando, por ende, dicho negocio jurídico fuera de su ámbito de aplicación, por no ser constitutivos de una relación de consumo entre un consumidor y un proveedor, en los términos que lo define la propia LPDC.

DÉCIMO CUARTO: Que, teniendo presente el claro tenor literal de la norma antes citada y, considerando que, las normas de competencia tienen la naturaleza jurídica de ser normas de orden público y, en consecuencia, no disponibles ni prorrogables, por los jueces ni por las partes, es posible colegir que, la materia sublite no se encuentra regulada por la Ley 19.496 y, consecuentemente, dentro del ámbito de competencia de los Juzgados de Policía Local, sino que de la Justicia Civil.

DÉCIMO QUINTO: Que, en el mismo sentido se ha pronunciado la Ilma. Corte de Apelaciones de Santiago, al confirmar mediante fallo de fecha 24 de julio de 2025, sentencia pronunciada por este Tribunal en los autos Rol C-4692-2024.

DÉCIMO SEXTO: Que, nada de lo razonado precedentemente queda desvirtuado por el hecho que, con fecha 11 de septiembre de 2025, la Ilma. Corte de Apelaciones, conociendo de un recurso de apelación, revocara una sentencia expedida por este Tribunal que, en un caso similar al de autos, había acogido la excepción de incompetencia absoluta opuesta por una sociedad inmobiliaria, por disponer expresamente el inciso 2º del Artículo 3º del Código Civil que, "Las sentencias judiciales no tienen fuerza obligatoria

sino respecto de las causas en que actualmente se pronunciaren.”, lo que explica la jurisprudencia vacilante que sobre esta materia ha tenido dicho Illmo. Tribunal.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que, por todo lo antes expuesto, este Tribunal, en razón de la materia sometida a su decisión, es absolutamente incompetente para seguir conociendo de estos autos, razón por la que se inhibirá del conocimiento de este asunto.

Y teniendo presente además lo dispuesto en la Ley N° 18.287.- sobre Procedimiento ante los Juzgados de Policía Local, Ley N° 15.231.- sobre Organización y Atribuciones de los Juzgados de Policía Local, normas pertinentes de la Ley N° 19.496.- sobre Protección de los Derechos de los Consumidores, y los artículos 1.438 y 1.554 del Código Civil,

SE RESUELVE:

PRIMERO: Que, por ser inaplicable a la controversia de autos la Ley 19.496, **ME DECLARO ABSOLUTAMENTE INCOMPETENTE**, para conocer y juzgar querrela infraccional y demanda civil de indemnización de perjuicios, rolantes a fojas 21 y siguientes, interpuestas por doña **CAMILA JOSÉ VALDIVIA SAGREDO**, abogada, cédula nacional de identidad N° 17.234.793-2, con domicilio en Avenida San Juan N° 1592, Villa Parque San Juan, comuna de Machalí, Región de Libertador General Bernardo O'Higgins, en contra de **INMOBILIARIA VÍAS MACHALÍ SpA**, Rut N° 77.148.377-1, representada por don **Daniel Jorge García Fernández**, se ignora profesión u oficio, cédula nacional de identidad N° 13.905.414-8 y por don **Felipe Boetsch Domínguez**, se ignora profesión u oficio, cédula nacional de identidad N° 16.209.289-8, todos con domicilio en calle Román Díaz N° 205, oficina 202, comuna de Providencia, Región Metropolitana.

SEGUNDO: Que, por lo tanto, este Tribunal no se pronunciará sobre el fondo de la cuestión debatida, por ser ello incompatible con lo resuelto precedentemente. Ocúrrase ante quien corresponda.

TERCERO: Que, cada parte pagará sus respectivas costas.

CUARTO: Que, una vez ejecutoriada la presente resolución, archívense los antecedentes.

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y DÉSE CUMPLIMIENTO a lo establecido en el artículo 58 bis de la Ley N° 19.496.-

Resolvió don Jose Miguel Huidobro Vergara, Juez Titular Primer Juzgado Policia Local, que se individualiza con firma electrónica avanzada, estampada en la presente resolución, expedida en Santiago con la fecha que en ella se indica.

Claudio Salvatierra Estay
Secretario Abogado
Firmada con fecha
veintinueve de diciembre de dos mil veinticinco
12:27 UTC -3



Jose Miguel Huidobro Vergara
Juez Primer Juzgado Policia Local
Firmada con fecha
veintinueve de diciembre de dos mil veinticinco
10:14 UTC -3

