

Corte Suprema, 2 de junio de 2021

Francine Freres Hellebaut con Habita Inmobiliaria S.A.

Rol N°	24335-2020
Recurso	Recurso de Casación en el Fondo
Resultado	Rechazado
Voces	Recurso de casación en el fondo, competencia Juzgados de Policía Local, cláusulas abusivas, mercado inmobiliario, aplicación de la LPDC
Normativa relevante	Artículos 16, 16 A, 16 B, 50, y 50 de la Ley N°19.496, Código Civil

Resumen

Francine Freres Hellebaut interpone acción de nulidad absoluta en contra del contrato celebrado con Habita Inmobiliaria S.A por adolecer este de objeto ilícito. Con fecha 6 de agosto de 2018, el 2° Juzgado Civil de La Serena, rechazó la demanda principal.

Posteriormente, la demandada interpuso recurso de apelación ante la Segunda Sala de la Corte de Apelaciones de La Serena quién confirmó el fallo de primera instancia. A raíz de esto, la demandante recurre de casación en el fondo ante la Primera Sala de la Corte Suprema.

Hechos

Los hechos establecidos por el tribunal de primera instancia en la sentencia de la causa Rol C-3885-2016 fueron los siguientes:

- “Con fecha 04 de junio de 2015, doña Francine Melodie Freres Hellebaut, firmó una carta de oferta de compra de inmueble y un detalle de cierre de negocio respecto del departamento N°504 del Edificio F, bodega N°40 y estacionamiento N°96 del Conjunto Habitacional Terrazas de San Joaquín II de La Serena, cuyo precio asciende a 4.150 Unidades de Fomento”.
- “Posteriormente, con cheques pagados entre los meses de junio de 2015 y enero de 2016, la actora enteró la suma equivalente a 70 Unidades de Fomento por concepto de garantía de seriedad de la compra”.
- La demandante manifestó su intención de desistirse del contrato por cambio de trabajo.
- “El 20 de noviembre de 2015 (..) la demandada principal (Habita inmobiliaria S.A) restituyó a la Sra. Freres la suma ascendente a \$872.340”; correspondiente a la mitad de la cantidad dada en garantía -\$1.744.679-.”

Cuestión Jurídica

La recurrente argumentó que la carta de oferta de compra del inmueble y el detalle de cierre de negocios que suscribió con Habita Inmobiliaria S.A. infringen el artículo 14 de la LPDC al contener cláusulas abusivas. Estas, a juicio de la recurrente, debieran ser sancionadas con nulidad absoluta, mas no con las reglas generales sobre nulidad de los actos jurídicos establecidos en los artículos 10, 12, 1461, 1467, 1682 y 1683 del Código Civil.

Además sostiene que, si bien la definición de contratos de adhesión y de cláusulas abusivas, así como la sanción frente a la inclusión de las mismas se extraen de la LPDC, “ello no obsta a que

sean aplicadas a cualquier tipo de procedimiento, toda vez que, constituyen normas de orden público económico irrenunciables que restringen la autonomía de la voluntad en consideración al bienestar general de la sociedad, por lo que, conforme al inciso final del artículo 1461 del Código Civil, la inserción de cláusulas abusivas que afecten los derechos de aquella parte que ha debido adherir a un acto íntegramente redactado por la otra, vicia la integridad del acto o contrato por objeto ilícito, consecuentemente, atendido lo establecido en el artículo 1682 del mismo cuerpo legal adolece de nulidad absoluta”.

Subsidiariamente la recurrida solicitó “declarar que inmobiliaria Habita S.A. tiene la obligación de restituir los dineros entregados en garantía, por haberse retractado con anterioridad a la verificación de la condición suspensiva a partir de la cual entraba en vigencia la carta oferta”.

Según consta en autos, la recurrida solicitó en su contestación el rechazo de las pretensiones planteadas en la demanda, señalando que la acción innominada en juicio ordinario no es procedente en sede civil, puesto que se basa en normas de la LPDC, normativa que establece un procedimiento especial que se sigue ante los Juzgados de Policía Local, no siendo aplicables las normas generales de competencia.

Decisión

“SEXTO: Que no debe perderse de vista que el recurso de casación en el fondo persigue instar por un examen analítico conclusivo de la cuestión principal, desplegado en la sustancia misma de la sentencia definitiva o interlocutoria que se busca anular, cuyos desaciertos jurídicos sólo autorizarán una sanción procesal de esa envergadura en la medida que hayan trascendido hasta la decisión propiamente tal del asunto, definiéndola en un sentido distinto a aquel que se imponía según la recta inteligencia y aplicación de la normativa aplicable.

De este modo, entonces, aun bajo los parámetros de desformalización y simplificación que caracterizan a este arbitrio desde la entrada en vigor de la Ley N°19.374, no se exige a quien lo plantea de indicar la ley que se denuncia como vulnerada y que ha tenido influencia sustancial en lo resolutivo de la sentencia cuya anulación se persigue.

SÉPTIMO: Que así, aun en el evento de que esta Corte concordara con la recurrente en el sentido de haberse producido los yerros que se denuncian, tendría, no obstante, que declarar que los mismos no influyen en lo dispositivo de la sentencia, pues las normas que debieron haberse denunciado como infringidas no han sido consideradas al puntualizar las infracciones preceptivas descrita en el arbitrio procesal que se examina.”

Comentario

Esta sentencia resulta especialmente relevante dado que la parte demandante cuestiona el marco de aplicación de la Ley N°19.496. Como se desprende de lo expuesto anteriormente, la recurrente plantea en su argumentación que la aplicación de la LPDC no se limita a aquellas causas conocidas por los tribunales que detentan competencia exclusiva sobre materia de consumo (Juzgado de Policía Local) sino que es extensible a casos que son de competencia de los tribunales civiles, siempre que sea pertinente pues se trata de normas de orden público.

Además, argumenta que, si bien los Juzgado de Policía Local pueden declarar la nulidad de cláusulas abusivas contenidas en actos jurídicos, la nulidad del acto en su totalidad debe ser declarada por tribunales civiles ante lo cual resulta lógico considerar que en casos donde tanto el acto como las cláusulas contenidas en él adolezcan de vicios que acarreen la nulidad, sería aplicable la Ley N°19.496 en sede civil ordinaria.

Nos parece que la argumentación de la consumidora puede no ser del todo correcta pues las normas de la LPDC que consagran la nulidad como la sanción frente a cláusulas abusivas en contratos de adhesión son excepcionales, por tanto, deben ser interpretadas de manera restrictiva no siendo aplicables a casos donde no estemos frente a contratos de adhesión. En este sentido, la decisión de la Corte, de rechazar el recurso, fue correcta, aunque dicho rechazo se fundamente en cuestiones de índole procesal y no se mencione la LPDC.