

## Corte Suprema, 09 de julio de 2014

*Servicio Nacional del Consumidor con Alto Gestión Inmobiliaria S.A. y Fondo de Inversión Privado Altomar Inmobiliaria S.A.*

<b>Rol N°</b>	9623-2014
<b>Recurso</b>	Recurso de queja
<b>Resultado</b>	Rechazado
<b>Voces</b>	Acción colectiva, vulneración de interés colectivo y difuso, acción infraccional
<b>Normativa relevante</b>	Artículos 3, 28 y 33 de la Ley N°19.496

### Resumen

Con fecha 25 de Noviembre de 2011, la Directora Regional del Servicio Nacional del Consumidor (en adelante SERNAC), interpuso demanda de interés colectivo y difuso ante el Juzgado de Policía Local de Puchuncaví bajo el Rol N° C-2846-2011, por vulneración de los artículos 3, 28 y 33 de la Ley N°19.496 (funda su alegación en publicidad engañosa). El Tribunal de primera instancia dio lugar a la demanda. En contra de dicha resolución, se interpuso recurso de apelación.

En contra de la sentencia de fecha 23 de abril de 2014 emitida por la Corte de Apelaciones de Valparaíso, que revocó la sentencia de primera instancia de 26 de febrero de 2013, y en su lugar, declaró que no se hacía lugar a la demanda en todas sus partes (con costas), Condominio Edificio Alto Mar interpuso recurso de queja solicitando que se deje sin efecto la sentencia recurrida, confirmando la sentencia de primer grado, y disponiendo se apliquen las sanciones a los recurridos en su caso. Ante esto, la Corte Suprema rechazó el recurso por considerar que la alegación impetrada por la demandante no constituía una falta o abuso grave que ameritara la interposición de un recurso de tal naturaleza disciplinaria.

### Hechos

“(…) se reclama en contra de la demandada por publicidad engañosa en que habría incurrido ésta, tanto en la propaganda de los folletos de venta como en Internet, en que se ofrecía departamentos con un acceso directo a una exclusiva playa, situación que se habría alterado a partir del 27 de Mayo del 2011, oportunidad en que los propietarios afectados se enteraron que el acceso a la playa era una concesión marítima transitoria y que ella debía ser renovada de acuerdo a las normas pertinentes, situación que debió ser informada a los consumidores, ya que en muchos casos contar con un acceso directo a la playa, fue un elemento decisivo al momento de adquirir un departamento (fojas 19 del libelo)<sup>1</sup>”.

“(…) los copropietarios cuyo reclamo recoge el SERNAC en la denuncia que este organismo presenta ante el Tribunal ya mencionado, en términos generales, hacen consistir el acto que imputan a la empresa denunciada, Alto Gestión Inmobiliaria S.A., en haber vendido a cada uno

<sup>1</sup> Corte de Apelaciones de Valparaíso, *Servicio Nacional del Consumidor con Alto Gestión Inmobiliaria S.A. y Fondo de Inversión Privado Altomar Inmobiliaria S.A.*, Rol N° 603-2013.

de ellos un departamento en el Condominio Edificio Alto Mar, ofertando un acceso directo a la playa, en circunstancias que la Capitanía de Puerto hace presente el 27 de mayo de 2011 -aluden al Ord. N° 12.210/159 que luego se mencionará- al representante de la denunciada, que debía regularizar la escala de acceso a la playa, construcción que no cuenta con permiso de la autoridad marítima. La mayoría de los reclamantes expresan sentirse engañados, frente a una actuación ilegal que les era difícil conocer y, en su mayor parte, piden que se regularice la situación ante la autoridad marítima, mediante la correspondiente concesión<sup>2</sup>.

### **Cuestión jurídica**

“7°) Que, aún más, en relación a la infracción de publicidad engañosa que se atribuye a las denunciadas, concluir si la escalera originalmente levantada por éstas y que habría sido elemento determinante en la decisión de compra de los reclamantes, sobrepasaba o no la línea de playa, debía efectuarse atendiendo a los dictámenes de la autoridad competente, vigentes a la época de su construcción y ofrecimiento a los aludidos comuneros disconformes, esto es, a la línea fijada mediante Ordinario N° 12.200/11 VRS, agregado a fs. 164, de fecha 12 de agosto de 2005, con el cual la Dirección General de Territorio Marítimo y de Marina Mercante, fija las líneas de más alta y baja marea, señaladas en el plano DIRINMAR-44, en sector Playa Horcón, Comuna Puchuncaví.

Lo anterior ni siquiera ha sido tratado en los autos en examen, sin que conste de modo alguno en el respectivo expediente que la línea de playa aprobada el año 2010, coincida con la aprobada en agosto de 2005 por la autoridad marítima y, por tanto, que a la sazón haya sido necesario obtener concesión marítima para la construcción de la escala objeto de controversia<sup>3</sup>”.

### **Decisión**

“Además, como ya se mencionó, en los reclamos de los copropietarios que motivan la denuncia del SERNAC, se protesta por la falta de autorización de la Autoridad Marítima para la construcción de la escalera de acceso a la playa, sin que forme parte del supuesto engaño acusado, la omisión de información sobre algún otro permiso que emane de otra autoridad administrativa, como la Dirección de Obras de la Municipalidad de Puchuncaví.

9°) Que, entonces, no es posible esgrimir, de la manera que lo hace el fallo de primer grado en su motivo 7°, como algo manifiesto e incontrovertible, la necesidad legal de obtener una concesión marítima en el caso sub lite, puesto que, precisamente la Capitanía de Puerto requiere a la denunciada la elaboración de un plano del condominio en base a la línea oficial de playa que aprueba el Ordinario N° 12.200/19 VRS de 7 de mayo de 2010 para poder determinar tal asunto, información que, como se ha dicho, el representante de la denunciada no hizo llegar a la autoridad requirente, sin que haya noticia en el proceso que se obtuviera por otra vía, o que se reemplazara con otro antecedente idóneo.

---

<sup>2</sup> Corte Suprema, *Servicio Nacional del Consumidor con Alto Gestión Inmobiliaria S.A. y Fondo de Inversión Privado Altomar Inmobiliaria S.A.*, Rol N° 9623-2014.

<sup>3</sup> Corte Suprema, *Servicio Nacional del Consumidor con Alto Gestión Inmobiliaria S.A. y Fondo de Inversión Privado Altomar Inmobiliaria S.A.*, Rol N° 9623-2014.

Refuerza lo expuesto, esto es, que no se determinó en el proceso examinado que la escala ocupara ilegalmente alguno de los bienes a que se refiere el artículo 3° del Reglamento sobre Concesiones Marítimas, el que no se encuentra antecedente que dé cuenta que la autoridad marítima haya solicitado -con anterioridad al destrozamiento de las escaleras por marejadas-, el desalojo de los bienes ocupados indebidamente, o que se persiguiera judicialmente el pago de las indemnizaciones que correspondan por todo el tiempo de esa ocupación ilegal, como regla el artículo 59° del aludido Reglamento.

10°) Que, en este contexto, no es posible reprochar la omisión de información por parte de las denunciadas respecto a la inexistencia de una concesión marítima para la construcción de la escalera que da acceso a la playa a los ocupantes del Condominio Edificio Alto Mar, sin antes dar por cierto que la obtención de dicha concesión, en el caso sub lite, era requerida legalmente al momento de su construcción y ofrecimiento de los inmuebles por superar la línea de playa establecida por la autoridad competente a la época y, no habiéndose ello asentado en ninguna de las instancias, no era posible estimar por configurada alguna de las infracciones en que se fundó la denuncia del Sernac y la sentencia de primer grado, razón por la cual la decisión de los jueces cuestionados de revocar el fallo de primer grado, liberando a las denunciadas del pago de la multa y de las prestaciones a que se le condena por el a quo, no puede estimarse que constituya una falta o abuso grave cometido en la dictación de una resolución de carácter jurisdiccional, aun cuando se haya arribado a tal pronunciamiento revocatorio mediante disquisiciones diversas a las antes expuestas.

Por estas consideraciones y de acuerdo, además, con lo dispuesto en los artículos 545 y 549 del Código Orgánico de Tribunales, se rechaza el recurso de queja deducido en lo principal de fs. 8 por Claudio Wortsman Canovas, en representación del Condominio Edificio Alto Mar<sup>4</sup>.

### **Comentario**

Cómo es posible advertir, la Corte Suprema rechazó el recurso de queja deducido por Condominio Edificio Alto Mar por no constituir falta o abuso grave una diferencia interpretativa legítima entre el recurrente y el Tribunal recurrido.

---

<sup>4</sup> Corte Suprema, *Servicio Nacional del Consumidor con Alto Gestión Inmobiliaria S.A. y Fondo de Inversión Privado Altomar Inmobiliaria S.A.*, Rol N° 9623-2014.