

Corte Suprema, 19 de enero de 2015

Carmen Parada con Inmobiliaria Plaza Santo Domingo S.A.

Rol Nº	28557-2014
Recurso	Recurso de queja
Resultado	Acogido
Voces	Querrela infraccional, demanda civil, daño moral, daño emergente, indemnización perjuicios.
Normativa relevante	Artículo 23 de la Ley 19.496

Resumen

Doña Carmen Gloria Parada Maureira dedujo querrela infraccional y demanda civil en contra de Inmobiliaria Plaza Santo Domingo S.A por infracción al inciso primero del artículo 23 de la Ley N°19.496 sobre Protección de los Derechos de los Consumidores (en adelante “LPDC”), en razón de las inundaciones con aguas servidas que afectaron al estacionamiento y bodega que la demandante adquirió de la demandada, debido a fallas o deficiencias en la calidad de estos. Por lo anterior, solicita se condene al pago de \$4.500.000 por concepto de daño emergente y daño moral.

En su defensa, la demandada señala que el estatuto aplicable para este caso no es la LPDC sino la Ley General de Urbanismo y Construcciones, específicamente en su artículo 18 inciso primero.

El 11 de octubre de 2013, el Tercer Juzgado de Policía Local de Santiago condenó a Inmobiliaria Plaza Santo Domingo S.A al pago de una multa de 50 UTM por infringir el artículo 23 de la LPDC y acogió la demanda civil en cuanto condenó a la demandada al pago de \$2.000.000 por concepto de daño moral y costas.

Esta sentencia fue apelada ante la Corte de Apelaciones de Santiago, decidiendo esta Corte, con fecha 4 de noviembre de 2014, revocar la decisión de primera instancia.

Ante esto, la demandante interpone recurso de queja en contra de los integrantes de la Segunda Sala de la Corte de Apelaciones, debido a que se aplica de manera incorrecta la Ley General de Urbanismo y Construcciones y reglas del Código Civil, cuando la acción ejercida tenía relación a la LPDC.

Resolviendo el recurso interpuesto, la Corte Suprema sostiene que la acción ejercida por la demandante fue la contemplada en el artículo 23 de la LPDC en concordancia con el artículo 2 letra e) de la misma, que señala que quedan sujetos a dicha ley “Los contratos de venta de viviendas realizadas por empresas constructoras, inmobiliarias (...) en lo que no digan relación con las normas sobre calidad contenidas en el a ley N° 19.472”. Quedando claro que la demandante no ejerció las acciones contempladas en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones o artículos 2000, 2003, 2004 y 2324 del Código Civil, siendo aplicable la LPDC.

Por lo tanto, los jueces al revocar la sentencia de primera instancia dictada por el Tercer Juzgado de Policía Local de Santiago han incurrido en una falta grave que justifica que el recurso de queja sea acogido.

Hechos

Ocurrieron inundaciones con aguas servidas afectaron al estacionamiento y bodega que adquirió doña Carmen Parada por parte de Inmobiliaria Plaza Santo Domingo S.A.

“Primero: Que para una adecuada decisión de lo planteado, es necesario considerar que en su oportunidad compareció Carmen Gloria Parada Maureira y dedujo querrela infraccional y demanda civil en contra de Inmobiliaria Plaza Santo Domingo S.A. por la responsabilidad que le pudiese caber en la infracción al inciso primero del artículo 23 de la Ley N° 19.496 sobre Protección de los Derechos de los Consumidores, en razón de las inundaciones, con aguas servidas, que afectaron al estacionamiento y bodega que adquirió de la demandada, y que la hace detentar la calidad de proveedor que ha vendido un bien que ha causado menoscabo al consumidor debido a fallas o deficiencias en la calidad del mismo, a lo que se suma el haber desarrollado una conducta pasiva en la administración que realizaba y por la cual cobraba. En base a estos hechos, que estima configurativos de una infracción a la Ley N° 19.496 deduce demanda civil solicitando se condene a la Inmobiliaria al pago de \$4.500.000 por concepto de daño emergente y daño moral”.

Cuestión jurídica

El problema a resolver por parte de la Corte Suprema residió en determinar si los magistrados de la Corte de Apelaciones de Santiago, al considerar que la normativa aplicable es la Ley General de Urbanismo y Construcciones y el Código Civil y no la Ley de Protección de los Derechos de los Consumidores, y, por lo tanto, revocar la sentencia de primera instancia, cometen una falta o abuso que deba ser enmendado por la vía disciplinaria.

Decisión

“Quinto: Que como se señalara en el fundamento primero de la presente sentencia la acción ejercida por la demandante fue la contemplada en el inciso primero del artículo 23 de la Ley N° 19.496 sobre Protección de Derechos de los Consumidores y lo hizo en tanto el artículo 2 letra e) señala que quedan sujetos a dicha ley “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”. Es claro entonces que la demandante no ejerció las acciones contempladas en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones o en los artículos 2000, 2003, 2004 y 2324 del Código Civil, cuestión que por lo demás había quedado zanjado en virtud de rechazarse las excepciones dilatorias y que no fueran renovadas, en tanto excepciones, en el recurso de apelación que confirió competencia a la Corte de Apelaciones.

Sexto: Que si bien el principio iura novit curia, que hace referencia a la vinculación que tiene el juez con la calificación jurídica que plantean las partes, no se trata sino de una manifestación del poder del juez para aportar el material jurídico de la controversia, facultad no puede traducirse en una vulneración de la causa de pedir.

Séptimo: Que en razón de lo expuesto y razonado precedentemente, en la especie los ministros y la señora abogada integrante recurridos, al resolver sobre los estatutos legislativos que regulan la responsabilidad de los constructores y primeros vendedores en las eventuales fallas que se pudiesen presentar en las edificaciones, realizan una aplicación normativa errónea, por lo que al revocar la sentencia de primera instancia dictada por el Tercer Juzgado de Policía Local de Santiago han cometido una falta grave que justifica el acogimiento del recurso de queja, toda vez que dicha conducta ha afectado sustancialmente las normas que regulan la responsabilidad derivada de 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, defecto que, por último, sólo puede ser corregido en este caso por medio de este arbitrio disciplinario.

Por estas consideraciones y de acuerdo, además, a lo dispuesto en los artículos 545 y 549 del Código Orgánico de Tribunales, se acoge el recurso de queja deducido en lo principal de fojas 7, por don Alex Muñoz Miño y, en consecuencia, se deja sin efecto la sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago, de cuatro de octubre de dos mil catorce, en cuanto revocó la sentencia definitiva de primera instancia, decidiéndose en cambio que se confirma la de once de octubre de dos mil trece, dictada por el Tercer Juzgado de Policía Local de Santiago.”

Comentario

La Corte Suprema decide acoger el recurso de queja y, por tanto, confirmar la sentencia de primera instancia que condenaba a la Inmobiliaria Plaza Santo Domingo S.A al pago de una multa, daño moral y las costas.

Esta decisión nos parece correcta, pues los integrantes de la segunda sala de la Corte de Apelaciones yerran al aplicar la ley N°19.472, cuando la acción ejercida por la denunciante entraba dentro del ámbito de aplicación, y fue fundamentada en virtud de la ley N°19.496 o Ley de Protección de los Derechos del Consumidor, más específicamente, en el artículo 23 de esta ley.

Por lo tanto, revocar la sentencia de primera instancia haciendo aplicación de un cuerpo normativo que no aplicaba al caso significa una falta grave que justifica el acogimiento del recurso de queja.