

## Corte Suprema, 1 de Septiembre de 2011

*“Elías Bravo Paulo Antonio y otros con Inmobiliaria Club Oceánico de Antofagasta”*

<b>Rol N°</b>	2239-2010
<b>Recurso</b>	Casación en el fondo
<b>Resultado</b>	Rechaza
<b>Voces</b>	Publicidad engañosa, integración publicitaria, mercado inmobiliario, ámbito de aplicación Ley N°19.496
<b>Normativa relevante</b>	artículos 18, 50 letra A de la Ley N°19.496

### Resumen

Con fecha 20 de marzo de 2008, a fojas 14, don Oscar M. Retamal Pino, en representación de 40 personas naturales y jurídicas, deduce demanda de cumplimiento de contrato e indemnización de perjuicios en contra de Inmobiliaria Club Oceánico de Antofagasta. Señala la parte demandante se vendió mediante publicidad engañosa al ocurrir una controversia acerca de una de las condiciones del inmueble.

En la publicidad ofertada por la demandante se señalaba que el inmueble contaría con una vista plena al mar que, si bien sí se cumplió con departamentos con vista al mar, se empezaron construcciones de edificios de aproximadamente 20 pisos que en un futuro medianamente próximo arruinarían dicha vista.

Por lo anteriormente señalado, y por haber visto incumplida su pretensión de una vista al mar adecuada se demanda por daño emergente equivalente al 20% del precio de cada vivienda por la pérdida del valor comercial de estas. Además se exige daño moral, pues se demanda una suma de \$10.000.000 para cada propietario por el daño que sufrirá su calidad de vida.

La demandada se defiende señalando que cumplió con las condiciones ofertadas, pero que no le corresponde asegurar que dichas condiciones se mantengan en el futuro, toda vez que los terrenos en los cuales se construirán los edificios que arruinaran la vista no son de su propiedad.

Por sentencia de diecinueve de junio de dos mil nueve, de fojas 442, la juez titular del tribunal de primer grado, rechazó, sin costas, la demanda, la que apelada por la demandante y habiéndose adherido la demandada, fue confirmada por resolución de la Corte de Apelaciones de Antofagasta.

Ante dicha situación se presenta por la parte demandante un recurso de casación en el fondo, que resulta rechazado por la Corte Suprema. Lo anterior en consideración a que efectivamente no se contrajo la obligación por parte de la inmobiliaria de asegurar permanente la vista al mar ofrecida, sino, solamente se ofreció que fuera una de las características del inmueble al momento de la venta.

### Hechos

Con fecha 20 de marzo de 2008, a fojas 14, don Oscar M. Retamal Pino, en representación de 40 personas naturales y jurídicas, deduce demanda de cumplimiento de contrato e indemnización de perjuicios en contra de Inmobiliaria Club Oceánico de Antofagasta.

Señala que las 40 personas que representa, naturales y jurídicas, son propietarias de 39 viviendas, del conjunto habitacional Punta Sur, adquiridos de la primera vendedora, Inmobiliaria Club Oceánica de Antofagasta S.A., ello conforme al permiso de edificación N° 1818 de 21 de agosto de 2001, reducido a escritura pública el 30 de agosto del mismo año, y sus modificaciones posteriores.

La recepción de las obras, consistente en 63 viviendas de dos pisos cada una, se efectuó el 17 de julio de 2003.

La sociedad vendedora promociona ampliamente la venta de este conjunto habitacional mediante propaganda radial y escrita, especialmente trípticos y dípticos explicativos y demostrativos no sólo de la ubicación del conjunto y la distribución del inmueble, sino de su entorno, comodidades, embellecimiento, instalaciones, equipamiento y beneficios para la tranquila vida familiar de los adquirentes, destacando en forma expresa y especial la situación de excelente ubicación, espectacular vista al mar, áreas verdes, tendido eléctrico subterráneo. Agregan que estas condiciones no podrían ser modificadas a futuro.

Posteriormente, y contrariando toda esta propaganda, aceptada de buena fe por los demandantes, con profundo desagrado pudieron constatar que a fines del año 2007, empezaron a realizarse trabajos de excavación profunda en un paño de terreno cercano al lugar en que se encuentran emplazados los inmuebles de los actores, en donde los vecinos del sector averiguaron que se construirían 4 torres de más de 20 pisos cada una. Añaden que el terreno en el que se construirían las 4 torres referidas era de propiedad de la demandada y fue vendido a una empresa de Santiago, lo que acreditará, en su opinión, la intención dañosa de la demandada.

Todo ello traería diversos perjuicios a sus representados, entre ellos, el aumento natural de la densidad poblacional, el impacto vial, la proyección de sombra hacia las casas, la eliminación de la vista al mar, el impacto en el sistema de alcantarillas calculadas para un conjunto de 63 casas, la alteración de la vida doméstica y familiar de este lugar, etcétera.

### **Cuestión jurídica**

¿Deben mantenerse en el tiempo las condiciones ofrecidas al consumidor en la compraventa de inmuebles?

### **Decisión**

**“QUINTO:** Que del claro tenor de las normas invocadas como infringidas por la recurrente, no aparece de forma nítida y con la suficiente entidad la primera vulneración esgrimida, esto es, que existieran defectos o vicios en la construcción relativas a la calidad de la obra y materiales empleados en ella (considerando décimo octavo del fallo de primer grado), sino otros elementos, como el haberse asegurado en forma permanente vista al mar, de tal modo que tales alegaciones de hecho no dicen relación ni están referidas con las normas que se arguye habrían sido vulneradas. En efecto, en el desarrollo del recurso, se plantea que se habría incumplido aquella obligación de asegurar una excelente ubicación frente al mar, circunstancia aquella que

no se acreditó en el proceso, ni fue incorporada como elemento de los contratos de venta celebrados entre las partes, como se indicó precedentemente, al sentar los supuestos fácticos establecidos en el proceso, pero sin embargo las reglas que se dan por vulneradas dicen relación con fallas o defectos en la construcción, lo que no se condice con los argumentos y sustento del recurso, luego no constituirían propiamente tal errores de derecho susceptibles de enmendar por la vía de la nulidad sustancial, toda vez que en este contexto no se habrían producido;

**SEXTO:** Que además no resulta compatible el procedimiento seguido en estos autos con aquel establecido de manera precisa en la Ley N°19.496, denominada Ley de Protección al Consumidor, teniendo presente para tal efecto que la acción procesal invocada y su pretensión concreta corresponde a aquella que especifica el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción (demanda de fojas 16 y siguientes);

**SÉPTIMO:** Que en la especie tampoco es concurrente la existencia de perjuicios, toda vez que no resulta especificado como se habrían producido éstos, ya que al invocarse la existencia de daño por parte del invocante del arbitrio, fluye de manera natural una clara inexistencia de perjuicios, puesto que la alegación de un presunto daño al medio ambiente o la calidad de vida de los usuarios, en cuanto a que en un futuro se pueda obstruir la vista, además de molestias consistentes en ruidos, polución, etc. no hacen más que reafirmar la indeterminación de un presunto daño futuro que más bien confluyen en la conclusión de falta de un perjuicio concreto, real y presente;

**OCTAVO:** Que en el recurso de casación en el fondo es esencial que la infracción de ley que se atribuye al fallo reclamado haya influido sustancialmente en lo resolutivo de la cuestión judicial debatida, esto es, que la infracción afecte al derecho sustantivo que se discute.

Esta situación jurídica no se aviene con lo expuesto en el recurso de autos, en el sentido que se habría vulnerado lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, D.F.L. N°458 de 13 de abril de 1976, ya que dicha disposición se refiere específicamente a la responsabilidad del propietario primer vendedor respecto de una construcción por los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos relativos a la ejecución o después de terminada esta, y el fundamento dado por la actora para cimentar su arbitrio, es un presupuesto fáctico diverso de aquel que ha sido establecido en estos autos por los jueces del fondo;

**NOVENO:** Que, el recurso de casación en el fondo es uno de derecho estricto, por lo que no es posible aceptar las aseveraciones de la recurrente, pues todas ellas parten de un supuesto fáctico indeterminado como lo es ¿la obligación de asegurar la excelente ubicación frente al mar?, circunstancia esta que además no se encuentra acreditada en autos, por lo que las normas supuestamente infringidas a su respecto, no pueden ser aceptadas como basamento del presente arbitrio;

**DÉCIMO:** Que como corolario de lo que se viene acotando se llega necesariamente a la conclusión que la sentencia atacada no infringió la preceptiva que se dice conculcada, sino, antes bien, los jueces del grado han aplicado la pertinente a la decisión del litigio de manera adecuada, motivo suficiente para desestimar el recurso de casación intentado.

Por estas consideraciones y lo preceptuado en los artículos 765, 767 y 768 del Código de Procedimiento Civil, se rechaza el recurso de casación en el fondo...”

### **Comentario**

Esta sentencia ayuda a delimitar las obligaciones que se contraen al momento de la venta de inmuebles de manera accesoria a la misma venta. Se da cuenta de que la ley del consumidor se limita en su gran mayoría a proteger al consumidor frente a deficiencias en la construcción, y que las condiciones publicitarias como la vista, el entorno, o la densidad poblacional son consideraciones que se entienden variables en el tiempo, y por lo demás no pesa sobre el vendedor obligación alguna de mantener dichas condiciones a menos que se pacte expresamente. Resulta también relevante para precisar hasta dónde llega la protección a las legítimas expectativas del consumidor, pues, los elementos ambientales ajenos a la construcción puramente del inmueble no parecen tener una protección por defecto en la ley, sin embargo, son muchas veces aspectos de suma relevancia para el consumidor a la hora de contratar.