

Santiago, dieciséis de abril de dos mil veintiséis

Vistos:

Se reproduce la sentencia apelada con excepción de los considerandos octavo al vigésimo séptimo los que se eliminan.

Y se tiene en su lugar, y, además presente:

Primero: Que la parte demandada dedujo recurso de apelación en contra de la sentencia de veintiséis de abril de dos mil veintitrés, dictada por el Cuarto Juzgado de Policía Local de Santiago, que acogió la denuncia infraccional de fojas 1 y que condenó a la apelante al pago de una multa de 40 U.T.M por haber cometido una infracción a la ley 19.496, sentencia que además declaró nulo el contrato de promesa de compraventa de inmuebles objeto del juicio previamente suscrito por las partes. La misma sentencia hizo lugar a la demanda civil interpuesta en el proceso por la actora y obligó a la demandada a la restitución a aquella parte de la suma de 330, 85 U.F. y al pago en favor de ésta de una indemnización por daño moral fijado en la suma de \$500.000.

Segundo: Que, conforme emana de los antecedentes del proceso, los motivos de la apelación dicen en primer término relación con el hecho que el juez *a quo* rechazó la excepción de prescripción planteada por la parte demandada, haciendo presente que el contrato que originó la litis se firmó por las partes en 2017 y la denuncia infraccional recién fue presentada en noviembre de 2021, transcurriendo con creces el plazo de seis meses establecidos en el artículo 26 de la ley del consumidor vigente a la fecha de sucedidos los hechos.

Explica el recurrente, que el juez de primera instancia realizó una errónea interpretación de la ley de efectos retroactivos de las leyes y rechazó su petición de prescripción sin contabilizar correctamente los plazos involucrados.

En este sentido analiza el artículo 25 de la citada ley le da la opción a quien es favorecido con el plazo que estaba ya corriendo, a optar por la nueva ley o por la antigua, pero con la condición que en el caso que se utilice el plazo de la nueva ley, éste comenzará a correr desde la entrada en vigencia de aquella.

Siguiendo su análisis, sostiene que en cualquiera de las hipótesis del artículo 25 de la ley, la acción del denunciante se encontraba prescrita, pues la norma exige que el plazo no se haya encontrado vencido y en criterio de su parte esto sucedió pasado los seis meses desde la suscripción del contrato firmado en 2017. Sin embargo, afirma de igual modo que incluso si se aplicase la segunda de las hipótesis de la regla del artículo 25 y se computa el plazo de prescripción desde el 14 de marzo de 2019, fecha en que inició su vigencia la ley 21.081 que modificó la ley 19.496, de igual modo han transcurrido los dos años desde esa fecha hasta la presentación de la denuncia de fecha 4 de noviembre de 2021.

Tercero: Que, como segundo motivo de apelación, la demandada expresó que el sentenciador acogió la petición de declarar que las cláusulas del contrato de promesa eran abusivas, pese a que el denunciante no precisó en su denuncia cuales serían de aquel carácter, ni tampoco los motivos por las cuales estima aquella circunstancia, deficiencia que fue subsanada por el juez de primera instancia quien en la sentencia declaró abusivas sin más, las cláusulas segunda, cuarta, quinta, sexta, octava y décimo cuarta del contrato, para posteriormente invalidarlo, ordenando el pago de una multa a su parte, afectando de este modo el principio de bilateralidad de la audiencia, pues el recurrente señaló que sólo pudo enterarse, de que en opinión del tribunal, aquellas



cláusulas eran abusivas al momento de notificarse de la sentencia definitiva y no durante el proceso.

Al respecto argumenta que aquellas cláusulas no son abusivas, pues fueron libremente pactadas por las partes en lo que dice relación con la cosa objeto de la futura venta, su precio, las modalidades de pago, la exigencia de garantías para el actor y querellante de autos y la existencia de multas recíprocas, por lo que niega el carácter de abusivas dado a las cláusulas por la sentencia del tribunal *a quo*.

Por otra parte, expresa que la multa a que fue condenado no debe aplicársele al no ser abusivas las cláusulas del contrato y que, en caso de ser consideradas de esa manera por la Corte, recuerda que la única sanción posible es la invalidación de las cláusulas, pero que no deben operar además las sanciones del artículo 24 de la ley 19.496.

Cuarto: Que, finalmente y como consecuencia de lo alegado en los considerandos anteriores apela también de la decisión del tribunal de obligarlo a la restitución de los dineros entregados por este a la inmobiliaria, afirmando que debía descontarse al menos los gastos operacionales realizados por su parte, argumentando, además, que no corresponde el pago del daño moral por cuanto no hay prueba de aquello en el proceso.

Por todo lo anterior solicita tener por interpuesto el recurso de apelación requiriendo que este sea acogido en cuanto a su petición principal, esto es, la excepción de prescripción o en subsidio se declare que no hubo infracciones a la ley 19.496 en la suscripción del contrato de promesa de autos o en su subsidio, que se deje sin efecto la multa a que fue condenado por ser está improcedente y que en lo civil se revoque la sentencia que lo condenó a pagar los daños emergentes y daño moral y en subsidio, si se considera que su parte es responsable, se adecúe el monto a responder atendido el mérito del proceso.

Quinto: Que, así las cosas, lo que corresponde resolver primeramente es si acaso las acciones intentadas por el demandante fueron presentadas dentro de plazo o sí, por el contrario, la denuncia que dio inicio a este procedimiento ya estaba prescrita.

En este orden de ideas es menester expresar que a la fecha de la celebración del contrato de promesa de compraventa objeto del juicio, el artículo 26 de la ley 19.496 sostenía que las acciones contravencionales prescribían en seis meses contados desde la fecha desde la infracción, norma que fue modificada por la ley 21.081 que amplió dicho plazo a dos años y que comenzó a regir el día 14 de marzo de 2019 luego de la vacancia legal dispuesta en la misma norma, la que fue publicada en el diario oficial el 13 de septiembre de 2018.

Por otra parte, y dada la redacción de la norma contenida en el artículo 26 de la ley 19.496 el plazo de prescripción debe contarse desde la fecha en que se produce la infracción, lo que en este caso, tratándose de cláusulas redactadas supuestamente en forma abusiva, ha de contarse desde la celebración del contrato, pues es en ese momento donde se plasma o se exterioriza el abuso de poder de negociación en que se fundamenta la infracción por la existencia de tales cláusulas.

Así las cosas, y dado que el contrato de promesa de compraventa de marras se firmó por las partes el día 29 de noviembre de 2017, la acción respectiva para reclamar prescribió el 29 de mayo de 2018, no obstante, lo cual el denunciante recién el 4 de noviembre de 2021 presentó su denuncia contravencional.



A esta misma conclusión se llegaría si se decidiese aplicar el artículo 25 de la ley de efecto retroactivo de las leyes que establece que ***“La prescripción iniciada bajo el imperio de una ley, i que no se hubiere completado aun al tiempo de promulgarse otra que la modifique, podrá ser rejida por la primera o segunda, a voluntad del prescribiente, pero elijiéndose la última, la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha en que aquella hubiese empezado a rejir”***. En este orden de ideas, si el demandado hubiese decidido aplicar la hipótesis de la antedicha norma que más le perjudicaba a sus intereses, utilizando el plazo de la nueva ley, esto es, dos años para la prescripción de la acción contravencional, contados desde la época de entrada en vigencia de la nueva norma el 14 de marzo de 2019, tal término habría expirado el 13 de marzo de 2021, fecha de todos modos anterior a la época de la denuncia, que como ya se señaló, recién se materializó el 4 de noviembre de 2021, por lo que de todos modos han de considerarse prescritas las acciones interpuestas por el denunciante.

Sexto: Que, sin perjuicio de lo ya resuelto y que por consecuencia lógica llevará a la Corte a acoger el presente recurso de apelación, a mayor abundamiento parece pertinente hacer referencia a lo que bien expuso el apelante en su recurso, en el sentido de la posición de indefensión en que había quedado su parte al momento de notificarse de la sentencia de marras y observar que el juez *a quo*, había declarado de manera sorpresiva seis cláusulas como abusivas y, que más aún, había decidido invalidar la totalidad del contrato celebrado entre las partes a partir de una denuncia imprecisa que ni siquiera identificaba con claridad cual cláusula, en criterio del denunciante, adolecía de dicho carácter.

En efecto, revisada la denuncia ésta no precisa cual cláusula del contrato consideraba abusiva, cuestión que sólo puede desprenderse luego de revisar el contrato y observar su cláusula sexta, debido a que el denunciante sostiene en su libelo, que era abusivo el acuerdo en aquella parte en que primeramente se le reconoce la facultad de hacer efectivo su derecho a retracto por no haber obtenido un crédito hipotecario, pero acto seguido se le multa por dicha decisión, sin que se le hiciera la devolución de la totalidad del dinero pagado como parte del precio de la compraventa, cuestiones todas definidas en la antedicha cláusula.

Pues bien, y pese a que ese fue el único reclamo expreso del denunciante, el tribunal avanzó mucho más allá de sus atribuciones y declaró abusivas otras cinco cláusulas del contrato sin que el propio actor haya reclamado de aquellas, dejando en la indefensión al denunciado, quien no tuvo oportunidad para justificar la legalidad de éstas, motivo suficiente para dejar sin efecto en aquella parte la decisión del juez *a quo*.

Séptimo: Que, dicho lo anterior, esta Corte estima que la mentada cláusula sexta del contrato de promesa de compraventa y que fue reclamada como abusiva por parte del denunciante y así declarada por el Tribunal, no tiene tal carácter.

En efecto aquella cláusula tiene su origen, a su vez, en la cláusula cuarta de la misma convención y que establecía la obligación del promitente comprador de pagar oportunamente el precio del inmueble prometido, estableciéndose en la cláusula sexta una multa en caso de no pago del precio o desistimiento del contrato en concordancia con la cláusula cuarta.

En este sentido, es dable destacar que la misma cláusula sexta en análisis en su inciso final fija idéntica sanción, esta vez para el promitente vendedor, esto es, una multa para el caso de desistimiento del contrato por dicha parte, lo que no hace más que



mostrar una equivalencia entre las prestaciones exigidas a las partes, del todo alejadas de la asimetría propia de las cláusulas abusivas que pretendía la actora y por tanto, plenamente enmarcada dentro de la legalidad vigente.

Y de conformidad, además, con lo previsto en los artículos 170,186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; se resuelve que:

Se **revoca** la sentencia dictada por el Cuarto Juzgado de Policía Local de Santiago, dictada en fecha veintiséis de abril de dos mil veintitrés, en cuanto acogió la denuncia y demanda interpuestas en autos y, en su lugar, se declara que la acción deducida, que pretendía se declarara la existencia de una infracción a la Ley N°19.496 por existir una cláusula abusiva, se encuentra prescrita; como consecuencia de ello, **se rechaza**, sin costas la denuncia infraccional y demanda civil presentada a fojas 1 en la causa rol N° 13579-11/2021 de dicho tribunal.

Redactó el ministro señor Olave.

Regístrese y devuélvase.

Rol N°2155-2023 JPL.

Pronunciado por la Decimocuarta Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago, integrada por los ministros señor Juan Ángel Muñoz López y señor Mauricio Olave Astorga y por la abogada integrante señora Francisca Amigo Fernández.

No obstante haber concurrido a la vista y acuerdo de la presente causa no firma la señora Amigo por encontrarse ausente.



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: WLHCCCXZXT

Pronunciado por la Decimocuarta (zoom) Sala de la C.A. de Santiago integrada por los Ministros (as)
Juan Angel Muñoz L., Mauricio Alejandro Olave A. Santiago, dieciseis de abril de dos mil veintiseis.
En Santiago, a dieciseis de abril de dos mil veintiseis, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la
resolución precedente.

