

C.A. de Santiago

Santiago, quince de abril de dos mil veintiséis.

Vistos y teniendo presente:

1° Que, para pronunciarse sobre el recurso de apelación de la parte denunciante, corresponde determinar si se configuran circunstancias que permitan asentar la competencia de la judicatura de Policía Local, debido a la materia sometida a su conocimiento en lo principal y primer otrosí de la denuncia de fojas 1. Se trata de una acción por la que, en síntesis, se busca hacer efectiva la responsabilidad infraccional del proveedor inmobiliario conforme las prescripciones de la Ley N°19.496 por cláusulas contractuales abusivas contenidas en una promesa de compraventa de inmueble celebrada con el denunciante, junto a la nulidad de dichas estipulaciones.

El punto estriba sobre sí los efectos derivados del presunto incumplimiento del contrato de promesa de compraventa del bien raíz de marras, se sujeta a lo dispuesto en el artículo 2°, letra e), de la Ley N°19.496 o, dicho de otro modo, dilucidar si la promitente compradora ostentaba o no la calidad de consumidora para los efectos previstos en la citada legislación.

2° Que, se plantea en la denuncia que dio origen a la formación de esta causa, la circunstancia que la fuerza vinculante de la estipulación objetada es sustentada por el propio denunciado en el contexto de la ejecución de un contrato preparatorio de una compraventa, de manera que la promesa da cuenta del interés palmario de las partes, esto es, la celebración del contrato definitivo de compraventa o, en su defecto, hacer efectivas las consecuencias de la infracción de esa obligación de hacer, premuniéndose de los



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

Código: JVUNCCRGXKP

medios para llevar a cabo tal propósito y de las vías para extinguir las obligaciones emanadas de dicho pacto.

Se trata, además, como es de común ocurrencia, de la prevista y comúnmente utilizada para dar lugar a la compraventa correspondiente, acordándose todos los términos contractuales en la promesa., como ocurre en este caso, según se advierte de la lectura del documento fundante de la denuncia infraccional.

De tal suerte, el régimen contractual preparatorio queda comprendido por la finalidad o propósito práctico que mueve a las partes a su celebración, plasmando a cabalidad la voluntad de éstas, su propósito práctico y las vías concretas para llevarlo a cabo, el contenido del que dotaron a estos cauces y la previsión expresa de los medios para exonerarse de sus responsabilidades. Este objeto fundamental de la negociación no es otro que el aparejar todo cuanto fuere necesario y conveniente para la compraventa en sentido estricto; perfeccionándose una convención de aquellas de que trata el artículo 2°, letra e), de la Ley N°19.496, llamada a hacerse cargo de todo el contenido contractual y que desemboca en el pacto definitivo subsecuente, una vez superadas cuestiones prácticas ínsitas en el recorrido ordinario y rutinario de los intercambios en materia inmobiliaria.

3° Que, en la especie, no puede soslayarse que se trata de un consumidor potencial (denunciante), enfrentado a un proveedor inmobiliario profesional, en torno a un acto con un objeto, propósito y fisonomía específicos, que funge como hito inaugural, a la par de configurador, del proceso de adquisición de una vivienda. Este acto consulta, además, las estipulaciones necesarias para tornar vinculante sus prescripciones y tornar probable la celebración del



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

Código: JVUNCCRGXKP

contrato definitivo, según los márgenes y contenido acordados pormenorizadamente.

Este cúmulo de circunstancias determinan la procedencia de aplicar el criterio interpretativo “pro-consumidor” de que trata el artículo 2° Ter de la Ley 19.496, adscribiendo un significado suficientemente comprensivo de la realidad que busca disciplinar la mencionada preceptiva bajo la voz “contratos de venta de viviendas” de que trata la disposición contenida en el artículo 2°, letra e), de la mentada Ley protectora.

4° Que, conforme lo razonado, resulta improcedente la incompetencia absoluta decretada por el juez *a-quo* en la resolución en alzada, por lo que esta será revocada, al no avenirse al régimen jurídico especial aplicable previamente reseñado, como se dirá en la conclusión.

Y visto, además, lo dispuesto en los artículos 2°, letra e), 2° Ter y 50 de la Ley N°19.496, 1437, 1545 y 1546 del Código Civil; 144, 160, 189 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la resolución apelada de diecisiete de octubre de dos mil veinticinco, escrita de fojas 28 a 30, librada por el Primer Juzgado de Policía Local de Las Condes en los antecedentes rol 112.826-2025, y **en su lugar se declara que el referido tribunal es competente** para conocer de la presente causa en razón de la materia.

Comuníquese y devuélvase, en su oportunidad.

N°Policia Local-4414-2025.



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

Código: JVUNCCRGXKP



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

Código: JVUNCCRGXKP

Pronunciado por la Octava Sala de la C.A. de Santiago integrada por los Ministros (as) Patricio Esteban Martínez B., Rodrigo Ignacio Schnettler C. y Abogado Integrante Francisca Amigo F. Santiago, quince de abril de dos mil veintiseis.

En Santiago, a quince de abril de dos mil veintiseis, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



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

Código: JVUNCCRGXKP