Santiago, veinticinco de agosto de dos mil veintiséis.

Vistos:

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de sus motivos sexto, séptimo, octavo y noveno, que se eliminan.

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

1° Que la calificación de un contrato como de adhesión, en los términos del artículo 1 N° 6 de la Ley N° 19.496, constituye una cuestión de derecho que el sentenciador debe resolver sobre el mérito del instrumento acompañado y no una exigencia de prueba adicional a cargo del consumidor. Como se encuentra agregado el contrato de promesa a fojas 1 y siguientes y ha sido establecida la relación de consumo en el motivo quinto -que se mantiene-, correspondía al sentenciador examinar el contenido de dicho contrato para determinar si sus condiciones fueron predispuestas por el proveedor sin posibilidad real de discusión, examen que el fallo omitió.

2° Que a lo anterior se suma que la denunciada no controvirtió el carácter atribuido al contrato ni rindió prueba alguna destinada a demostrar que su contenido hubiese sido objeto de negociación individual, limitando sus defensas a la incompetencia del tribunal, al ofrecimiento de alternativas de solución de carácter indeterminado y a la atribución de los retrasos a factores externos. Como es el proveedor quien dispone de los antecedentes relativos a la formación del contrato, es a él a quien incumbe acreditar que hubo negociación, sin que pueda exigirse a la consumidora la demostración de un hecho negativo.

3° Que, en consecuencia, apreciados los antecedentes que obran en el proceso conforme a las reglas de la sana crítica, según lo previene el artículo 14 de la Ley N° 18.287, con el mérito de la prueba documental agregada a los autos y atendida la ausencia de controversia sobre los incumplimientos acusados en la querella, se tienen por establecidos los siguientes hechos:

a) que con fecha 9 de junio de 2022, la querellante celebró con la denunciada un contrato de promesa de compraventa respecto de la casa 42, modelo mallorca, batería 14D, perteneciente a la segunda etapa del

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

Código: HWXUCVKVXLX

proyecto inmobiliario Condominio Altos de Rumie, ubicada en el terreno descrito en la cláusula segunda del contrato suscrito;

b) que el precio de la compraventa prometida se fijó en 5.773 UF, del cual el promitente comprador pagó 20 UF, entregados por concepto de fondo de iniciación del condominio; y 730 UF , mediante la entrega de 10 cheques a partir del 30 de julio de 2022, íntegramente pagados a la época de presentación de la querella y demanda; en tanto que el saldo correspondiente al 7% (404 UF) debían ser enterados al contado al momento de la suscripción de la compraventa prometida, y el 80% restante, equivalente a 4619 UF, al momento de la firma de la escritura definitiva;

c) que la entrega del inmueble se encontraba proyectada para agosto de 2023, término que la querellada no cumplió, prometiendo nuevas fechas, las que tampoco fueron observadas;

d) que, ante las dilaciones, en septiembre de 2024 la querellante solicitó formalmente la resciliación del contrato, lo que fue rechazado por la denunciada, haciendo presente que tal desistimiento haría aplicables las multas establecidas en el contrato, equivalentes a un 20% del precio de la compraventa prometida; negándose a la restitución de lo ya pagado, que equivale al 13% del precio de la compraventa;

e) Que el mismo contrato avalúa anticipadamente en un 10% del total del precio, los perjuicios que los incumplimientos del promitente vendedor pudieran causar a la promitente compradora, entregándole la facultad de retener los dineros que se le hubieren entregado.

4° Que, acerca del presunto carácter abusivo de las cláusulas impugnadas planteado por la parte querellante, debe tenerse en cuenta que tal atributo está determinado por el desequilibrio notable e injustificado en las prestaciones que la estipulación impone en perjuicio del consumidor y en beneficio del proveedor.

5° Que el desequilibrio puede ser concretado en diversos ámbitos del contrato y puede ser de aquellos que: a) confieren derechos exorbitantes al proponente, como las que le otorgan facultades de fijar o modificar elementos del contrato; b) excluyen o restringen derechos de los

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

Código: HWXUCVKVXLX

consumidores, como las que imponen renuncias al ejercicio de acciones judiciales, reducen los medios de prueba, alteran la carga de la prueba; c); disminuyen las obligaciones del predisponente, como la exoneración o restricción de su responsabilidad por incumplimiento o cumplimiento defectuoso y d) imponen al consumidor cargas desproporcionadas para el ejercicio de sus derechos, como pagar gravosas indemnizaciones o establecer plazos excesivamente breves para reclamos.

6° Que el tenor de la cláusula 11ª del contrato que impone al consumidor una multa equivalente al veinte por ciento del precio total en el caso de desistimiento, facultando al proveedor para retener lo entregado, y que frente al incumplimiento de éste sólo reconoce en favor del primero un diez por ciento del precio ya referido, previa acción judicial, generándose un desequilibrio importante en los derechos y obligaciones que para las partes se derivan del contrato, en perjuicio del consumidor, al gravarle de manera desproporcionada y en contravención a las exigencias de la buena fe, por lo que se configura la hipótesis de la letra g) del artículo 16 de la Ley N° 19.496.

Por lo demás, los ofrecimientos de la querellada de soluciones alternativas han sido indeterminados, lo que los priva de seriedad, impide su consideración en su favor y consolida la convicción del tribunal sobre la procedencia de la denuncia incoada.

7° Que, en cambio, la decisión que tuvo por no interpuesta la demanda civil se ajusta a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 9 de la Ley N° 18.287, atendidas las fechas de ingreso y de notificación que el motivo decimocuarto establece y que el recurso no controvierte, de manera que en esa parte la sentencia será confirmada.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 1 N° 6, 16 letra g) y 24 de la Ley N° 19.496 y 32 y siguientes de la Ley N° 18.287, **se revoca** la sentencia apelada de nueve de octubre de dos mil veinticinco, dictada por el Quinto Juzgado de Policía Local de Santiago en la causa Rol N° 12.979-M-2024/PLM, sólo en cuanto por su decisión primera no dio lugar a la denuncia infraccional, y en su lugar se declara que se acoge dicha denuncia y se condena a Inmobiliaria Altos de Rumié

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

Código: HWXUCVKVXLX

SpA al pago de una multa de cincuenta unidades tributarias mensuales por infracción al artículo 16 letra g) de la Ley N° 19.496.

Se confirma en lo demás apelado la aludida sentencia.

Regístrese y devuélvase.

Redacción de la ministra señora Graciela Gómez Quitral.

N° Policía Local-2196-2026.

No firma el abogado integrante señor Llantén, por ausencia, sin perjuicio de haber concurrido a la vista y acuerdo de la causa.

Pronunciada por la **Tercera Sala de esta Iltma. Corte de Apelaciones de Santiago**, presidida por la ministra señora Graciela Gómez Quitral, conformada por el ministro señor José Pablo Rodríguez Moreno y el abogado integrante señor Sebastián Llantén Morales.

Graciela Del Carmen Gómez Quitral
Ministro
Corte de Apelaciones
Veinticinco de agosto de dos mil veintiséis
13:46 UTC-4

José Pablo Rodríguez Moreno
Ministro
Corte de Apelaciones
Veinticinco de agosto de dos mil veintiséis
13:39 UTC-4

María Laura Gjurovic Manríquez
Secretario(a)
Corte de Apelaciones
Veinticinco de agosto de dos mil veintiséis
13:48 UTC-4

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

Código: HWXUCVKVXLX

Pronunciado por la Tercera Sala de la C.A. de Santiago integrada por los Ministros (as) Graciela Gomez Q., Jose P. Rodriguez M. Santiago, veinticinco de agosto de dos mil veintiseis.

En Santiago, a veinticinco de agosto 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: HWXUCVKVXLX