

Dpp/

Antofagasta, ocho de octubre de dos mil veinticinco.

Se reproduce la sentencia en alzada, y además se tiene presente:

**PRIMERO:** Que comparece la parte denunciada y demandada civil, Inmobiliaria Rendic SpA, representada por el abogado don Álvaro Quaas Rojas, interponiendo recurso de apelación en contra de la sentencia que acogió la querella infraccional y la demanda civil deducidas por doña Jimena Margarita Portilla Pizarro, declarando abusivas determinadas cláusulas del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes.

Expone el apelante que el fallo le irroga agravio, por cuanto -a su juicio- la judicatura de primera instancia erró en la aplicación de la ley, extendiendo indebidamente la competencia del tribunal y desconociendo la naturaleza jurídica del contrato de promesa.

Sostiene, en primer lugar, que el tribunal carecía de competencia absoluta, toda vez que el contrato contiene una cláusula compromisoria (décimo sexta), que somete los conflictos a un árbitro arbitrador, lo cual excluiría la jurisdicción del Juzgado de Policía Local. Añade que la Ley N° 19.496 es de aplicación excepcional, circunscrita a los contratos de venta de vivienda, sin comprender actos preparatorios como las promesas de compraventa, de modo que no correspondería al tribunal local conocer del asunto.

En segundo término, opone prescripción, alegando que el contrato data del dos de junio de dos mil veintiuno, mientras que la acción fue notificada recién en marzo del presente,



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

Código: JGBDBECQPKP

superando con creces el plazo de dos años previsto en el artículo 26 de la Ley N° 19.496.

En cuanto al fondo, arguye que las cláusulas declaradas abusivas –en particular la cuarta letra e), la décima, la décimo primera y la décimo sexta– no vulneran los principios de la buena fe ni generan desequilibrio, pues reproducen normas del Código Civil aplicables a los contratos bilaterales, como los artículos 1489, 1559 y 1560.

Sostiene que la cláusula de resolución automática, la multa diaria y la penalidad del 10% responden a efectos naturales del incumplimiento y que, por tanto, su declaración de nulidad carece de fundamento legal.

Alega, finalmente, que la multa impuesta y la restitución ordenada son desproporcionadas y que el rechazo de su demanda reconvencional priva a su parte de reparación por los perjuicios que le habría causado el incumplimiento de la compradora.

Solicita, en definitiva, que la Corte revoque la sentencia apelada, acogiendo las excepciones de incompetencia y prescripción, y que rechace en todas sus partes la querella infraccional y la demanda civil, con costas.

**SEGUNDO:** Entonces, el recurso sostiene que el Juzgado de Policía Local era incompetente por existir una cláusula compromisoria arbitral y porque la promesa de compraventa no constituiría un contrato de consumo. Sin embargo, tal alegación no puede prosperar.

El artículo 230 del Código Orgánico de Tribunales dispone que las causas de policía local son materias de arbitraje prohibido, de modo que las partes no pueden



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



Código: JGBDBECQPKP

sustraer de su conocimiento un asunto cuya competencia le ha sido atribuida expresamente por la ley.

A su turno, los artículos 50 C y 50 D de la Ley N° 19.496 atribuyen competencia a los Juzgados de Policía Local del domicilio del consumidor para conocer tanto de las infracciones a dicha ley como de las acciones civiles derivadas de ellas.

Asimismo, el artículo 1º de la Ley N° 19.496 define como relación de consumo aquella existente entre un proveedor que comercializa bienes o servicios y un consumidor que los adquiere para su uso final. En esa lógica, la promesa de compraventa en venta en verde –como la celebrada entre las partes– constituye un acto integrante del proceso de comercialización inmobiliaria, que vincula a la compradora con la proveedora en un marco típicamente de consumo.

Por lo mismo, los contratos preparatorios suscritos por consumidores con proveedores inmobiliarios quedan sometidos a la Ley N° 19.496, por cuanto materializan una oferta de producto habitacional dentro del circuito de consumo.

En consecuencia, el tribunal de primera instancia es competente para conocer de la acción ejercida, y la cláusula arbitral invocada no puede prevalecer sobre una norma de orden público económico que tutela el derecho del consumidor a acceder a una justicia estatal.

**TERCERO:** Que además, el recurso sostiene que la acción se encuentra prescrita, pues el contrato se celebró en junio de dos mil veintiuno y la demanda fue notificada recién en marzo del año en curso superando el plazo de dos años establecido en la Ley N° 19.496. El argumento tampoco puede prosperar.



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



Código: JGBDBECQPKP

El artículo 26 de la citada Ley, fija el plazo de prescripción en dos años contados desde la ocurrencia del hecho infraccional o desde que cesa su ejecución. En la especie, el hecho infraccional no se agota en la sola firma del contrato, sino que se prolonga en el tiempo mediante la subsistencia de las cláusulas abusivas y su aplicación práctica, extendiéndose hasta la comunicación notarial de disponibilidad de la escritura definitiva, efectuada por la inmobiliaria en diciembre de dos mil veinticuatro. A partir de ese último acto, y habiéndose deducido la querella y demanda en marzo de dos mil veinticinco, la acción fue promovida dentro del bienio legal.

**CUARTO:** Que, en el fondo, el apelante cuestiona la declaración de nulidad de las cláusulas cuarta letra e), décima, décimo primera y décimo sexta del contrato de promesa, sosteniendo que ellas reproducen disposiciones del Código Civil y no afectan la buena fe contractual. Argumento que no puede acogerse.

El artículo 16 de la Ley N° 19.496 califica como abusivas aquellas estipulaciones que establecen obligaciones desproporcionadas, importen un desequilibrio significativo o confieran al proveedor facultades unilaterales que afecten la igualdad jurídica entre las partes.

En el caso concreto, la cláusula cuarta letra e), dispone la resolución automática del contrato por falta de pago, con devengo de intereses máximos y sin necesidad de declaración judicial. Tal estipulación traslada toda la carga del incumplimiento al consumidor, le priva de defensa previa y rompe la equidad contractual. La cláusula décima, impone al comprador una multa de 2 UF por día de atraso, sin sanción



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

Código: JGBDBECQPKP

equivalente para el proveedor en caso de incumplimiento, lo que configura una penalidad unilateral y contraria al principio de reciprocidad. De otro lado, la cláusula decimoprimera establece una indemnización fija del 10% del valor del bien sólo para el consumidor, mientras el proveedor, en caso de incumplir, debe restituir simplemente lo pagado con reajustes. La diferencia de trato es manifiesta y vulnera la buena fe objetiva. Finalmente, la cláusula decimosexta, somete cualquier controversia a árbitro arbitrador, contraviniendo el artículo 230 del Código Orgánico de Tribunales, que prohíbe el arbitraje en materias de policía local, además de restringir injustificadamente el acceso del consumidor a la jurisdicción ordinaria, cuestión que ya fue suficientemente abordada a propósito de la alegación de incompetencia.

Estas estipulaciones, insertas en un contrato de adhesión, fueron redactadas unilateralmente por el proveedor y aceptadas por el consumidor sin posibilidad real de negociación, configurando un desequilibrio estructural que justifica su nulidad por abusivas.

La alegación del apelante, en cuanto sostiene que las cláusulas reflejan normas del Código Civil, desconoce la naturaleza protectora e imperativa de la Ley del Consumidor, que actúa como estatuto especial frente al régimen general del derecho civil. La LPDC corrige precisamente los efectos de la desproporción contractual derivada de la posición dominante del proveedor.

Por tanto, las cláusulas impugnadas fueron correctamente declaradas nulas por el tribunal a quo.



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

Código: JGBDBECQPKP

**QUINTO:** Que, sobre la multa y la restitución ordenadas, es conveniente anotar que el artículo 24 de la Ley N° 19.496 faculta al tribunal para aplicar multas de hasta 300 UTM, atendiendo la gravedad de la infracción y la conducta del infractor. La multa de 35 UF impuesta a la inmobiliaria se enmarca en los parámetros legales y se justifica en la persistencia de las cláusulas abusivas y en la relevancia económica del contrato.

La restitución ordenada, equivalente a 389,75 UF, responde a la necesidad de reintegrar al consumidor las sumas pagadas en virtud de un contrato cuya estructura jurídica fue afectada por nulidad parcial. La devolución se funda en el principio de restitución de las prestaciones indebidamente recibidas y en la recomposición del equilibrio contractual, conforme al artículo 23 de la Ley N° 19.496.

Ambas medidas son proporcionales, razonadas y ajustadas al marco normativo, sin que el apelante haya acreditado perjuicio alguno que justifique su reducción.

**SEXTO:** Que, de otro lado, la demanda reconvencional interpuesta por la inmobiliaria, fundada en supuestos daños materiales y morales derivados del desistimiento de la compradora, fue correctamente rechazada. Ello, porque tales perjuicios se relacionan con la aplicación de las mismas cláusulas declaradas abusivas, cuya nulidad impide fundar en ellas una pretensión indemnizatoria. Además, la parte reconviniente no acreditó la existencia de un daño cierto, directo y evaluable que pudiera imputarse a la conducta de la actora.

**SÉPTIMO:** Que, en mérito de todo lo razonado, esta Corte concluye que la sentencia apelada se ajusta plenamente al



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



Código: JGBDBECQPKP

derecho y a los principios que informan la legislación de protección al consumidor. Las excepciones de incompetencia y prescripción fueron correctamente rechazadas, las cláusulas impugnadas fueron calificadas con acierto como abusivas, y la sanción impuesta guarda relación con la entidad de la infracción.

No existiendo error alguno que amerite modificación, el recurso de apelación debe ser desestimado en todas sus partes.

Por lo expuesto y visto, además, lo dispuesto en los artículos 2º, 3, 12, 16, 23, 24, 26, 50 C y 50 D de la Ley N° 19.496, 18 y 23 de la Ley N° 18.287, y 230 del Código Orgánico de Tribunales, **SE CONFIRMA sin costas del recurso**, la sentencia de fecha veintiséis de agosto de dos mil veinticinco, que acogió la querella infraccional y la demanda civil deducidas por doña Jimena Margarita Portilla Pizarro, dictada por el Tercer Juzgado de Policía Local de Antofagasta, en causa Rol 3526-2025.

Regístrate y devuélvase.

**ROL 238-2025 (POL)**



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

Código: JGBDBECQPKP



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



Código: JGBDBECQPKP

Pronunciado por la Segunda Sala de la C.A. de Antofagasta integrada por los Ministros (as) Jasna Katy Pavlich N., Eric Dario Sepulveda C. y Abogado Integrante Marcelo Rodrigo Diaz S. Antofagasta, ocho de octubre de dos mil veinticinco.

En Antofagasta, a ocho de octubre de dos mil veinticinco, 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: JGBDBECQPKP