

Santiago, veintiséis de diciembre de dos mil veintitrés.

Vistos:

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de sus fundamentos sexto, séptimo y noveno a undécimo, que se eliminan.

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

Primero: Que, en este proceso infraccional, se alza la denunciada, Inmobiliaria Ingevec S.A., en contra de la sentencia que le impuso una multa de diez unidades Tributarias mensuales por haber infringido los artículos 3 letra b), 28 letras a) y c), y artículo 33 de la Ley N° 19.496, en relación a información contenida en la página web de un proyecto inmobiliario.

Segundo: Que el texto publicitado y que fuere denunciado por el Sernac señala: *“Todas las imágenes, caracterizaciones y textos contenidos en este sitio web fueron elaborados con fines ilustrativos y sus características y dimensiones son aproximadas, no constituyendo necesariamente una representación exacta de la realidad. Su único objetivo es mostrar las características generales del proyecto y no de cada uno de sus detalles. Precios incluyen descuento, sujeto a disponibilidad. Verifique las características y especificaciones de su departamento al momento de comprar. Lo anterior se informa en virtud de lo señalado en la Ley N° 19.496.”*

La imputación que se atribuye a la denunciada en el fundamento 6°) de la sentencia censurada, es que la información infringe el principio de integración publicitaria, vulnerando el derecho a una información veraz y oportuna, puesto que la denunciada podría modificar unilateralmente el proyecto en desmedro de los consumidores, en lo referido a las condiciones objetivas de las letras a) y c) del artículo 28 de la ley N° 19.496. Se arguye en el fallo que la denunciada, ofreciendo un proyecto, inserta imágenes e informa características del mismo, y luego, en la parte final, con letras y colores distintos, propicia a confusión de que se trataría información inconexa a la anterior, se contiene el texto denunciado, en el que se informa el carácter ilustrativo de dichas imágenes indicando que éstas no constituyen necesariamente una representación exacta de la realidad.



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

Código: NQDFXKPDTKR

A juicio de la sentenciadora al insertarse al final del texto la frase “*Lo anterior se informa en virtud de lo señalado en la Ley N° 19.496*” implicaría que las modificaciones estarían autorizadas por la normativa protectora de los derechos de los consumidores, lo cual también resulta equívoco, pudiendo inducir a error a los potenciales compradores, tratándose de prácticas habituales de la denunciada.

Tercero: Que en la especie, la inmobiliaria denunciada se vale del texto publicitario objetado, para vender unidades de departamentos en blanco o verde, lo que significa que el proyecto no está en ejecución o se encuentra en etapa de construcción.

Aquella circunstancia, no resulta baladí, desde que para el consumidor es imposible visualizar la obra terminada al momento de la celebración del contrato de promesa de compraventa y, en ese entendido la denunciada elabora imágenes en base a las especificaciones técnicas del proyecto.

En atención a la naturaleza del producto ofrecido –departamentos de un edificio en construcción-, resulta evidente que algunas de las características proyectadas podrían variar, que es precisamente lo que se alerta en la advertencia contenida en la imagen que cuestiona el SERNAC.

En efecto, al tratarse de imágenes de departamentos que no están contruidos, se pueden producir cambios en el proyecto final, porque no solo intervienen muchos sujetos en la construcción planificada, sino que existe mucha fiscalización que puede conllevar modificaciones, aunque éstas puedan ser en aspectos específicos. Aquello no significa que se afecte sustancialmente el proyecto ni las especificaciones técnicas prometidas al futuro comprador. En tal sentido, la advertencia plasmada en el anuncio del proyecto aparece oportuna y cumple un rol informativo.

De otra parte, en el caso de departamentos en blanco o en verde, esto es aquellos que aún no se construyen o están en construcción, el proveedor debe advertir que las imágenes que publicita no reflejan la realidad.

Cuarto: Que conforme lo razonado, se advierte que los hechos denunciados no configuran la infracción al artículo 28 letra c) en relación con el artículo 1 N° 4 de la Ley N° 19.496, al no constituir publicidad engañosa, por el



contrario, Ingevec ha informado al consumidor, que atendida la referencialidad de las imágenes el consumidor debe informarse de las características del departamento y la denunciada debe atenerse a las especificaciones técnicas del proyecto.

Tampoco se desprende de la publicidad objetada, que la denunciada se atribuya la facultad de modificar unilateralmente lo contratado, pues las características técnicas y especificaciones del proyecto son obligatorias para la denunciada.

Quinto: Que, en razón de lo señalado, se accederá a la petición de la denunciada y se le absolverá de los cargos que se le han tenido por establecidos.

Por estas consideraciones y de acuerdo, además, a lo prevenido en el artículo 32 de la Ley 18.287, **se revoca** la sentencia de veinte de agosto de dos mil veintiuno, pronunciada por el Primer Juzgado de Policía Local de Las Condes, en cuanto por ella se acogió la denuncia infraccional deducida por el Sernac e impuso a Inmobiliaria Ingevec S.A. una multa de diez unidades tributarias mensuales, declarándose en cambio que se absuelve a la denunciada.

Regístrese y devuélvase.

Redacción de la ministra Claudia Lazen Manzur.

N° 2456-2021 Policía Local.

Pronunciada por la Décima Tercera Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago integrada con los ministros Carolina Vásquez Acevedo, Danilo Quezada Rojas y Claudia Lazen Manzur.

No firma la ministra Carolina Vásquez Acevedo por encontrarse con permiso de conformidad a lo dispuesto en el artículo 347 del Código Orgánico de Tribunales.

No firma la ministra Claudia Lazen Manzur por problemas de factibilidad técnica.



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

Código: NQDFXKPDKR



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

Código: NQDFXKPDTR

Proveído por el Señor Presidente de la Decimotercera Sala de la C.A. de Santiago.

En Santiago, a veintiseis de diciembre de dos mil veintitres, 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: NQDFXKPDKR