

Santiago, doce de abril de dos mil veintitrés.

## **VISTOS**

En estos autos Rol C-368-2017 seguidos ante el Juzgado de Letras y Garantía de Pucón, caratulados “Inmobiliaria e Inversiones Santa Fe Limitada con Urrutia y otros”, juicio ordinario sobre indemnización de perjuicios por responsabilidad precontractual, el juez titular de ese tribunal, por sentencia definitiva de veinte de julio de dos mil veinte, rechazó la demanda, sin costas por estimar que la demandante tuvo motivo plausible para litigar.

Elevada en apelación por la parte demandante, la Corte de Apelaciones de Temuco la confirmó. Los demandados, por su parte, apelaron de la no condena en costas.

Respecto de esta última decisión, la demandante dedujo un recurso de casación en el fondo.

Se ordenó traer los autos en relación.

## **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Que la demandante, por medio de recurso, atribuye a la sentencia que impugna diversos errores de derecho que necesariamente conducirían a su invalidación, al estimar que se habrían infringido las normas contenidas en los artículos 1704, 1711, 1713, 2160, 2284, 2314, 2316 y 2329 del Código Civil; artículos 399 y 401 del Código de Procedimiento Civil en relación al artículos 1713 del Código Civil; artículos 346, 426, 427 y 428 del Código de Procedimiento Civil; y, por último, artículos 98, 99 y 100 del Código de Comercio.

Al respecto indicó que se ha valorado incorrectamente la prueba documental referida a copias de correos electrónicos que presentó en su oportunidad, donde se da cuenta de la minuta del contrato de promesa de compraventa, las rectificaciones de superficie del predio y los mandatos otorgados por Gonzalo y Verónica Urrutia Jara a Felipe Ham Jara. Igual error de valoración sostuvo respecto de la prueba confesional.

En el caso, precisó, existió un hecho voluntario de una de las partes consistente en una oferta para celebrar un contrato, manifestado en la existencia de los referidos correos electrónicos recibidos por quienes representaban a los demandados.



Concluyó solicitando se invalide la sentencia recurrida y, en la sentencia de reemplazo, se condene a los demandados al pago de los perjuicios ocasionados, en los montos y términos solicitados en la demanda, con costas.

**SEGUNDO:** Que resulta necesario consignar los antecedentes del proceso:

1º.- La presente causa se inició por medio de demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad precontractual deducida por la Sociedad Inmobiliaria e Inversiones Santa Fe Limitada, en contra de Enrique Ham González, Felipe Ham Jara, Verónica, Gonzalo y Lorena, todos Urrutia Jara, fundada en los artículos 2314 y siguientes del Código Civil y artículos 1445 y 1545 del mismo cuerpo legal.

En sus fundamentos se indicó que mantuvo negociaciones con los demandados desde febrero de 2014 para la adquisición de un inmueble de propiedad de estos, denominado Pirilauquén Lote Tres Las Cabañas, de una superficie de 5.484,14 metros cuadrados, ubicado en la comuna de Pucón, cuyo fin era el desarrollo de un proyecto inmobiliario en el lugar. Expresó que se verificaron reuniones, actuaciones y gestiones relativas a la obtención, rectificación y precisión de los títulos de dominio, así como requerir las factibilidades necesarias en la Dirección de Obras de la Municipalidad de Pucón. En su libelo detalla las actuaciones que a su juicio constituyen el antecedente de la responsabilidad demandada, verificadas desde enero de 2015 a octubre de 2017, fecha última en que los demandados, indicó, se retiraron unilateralmente de las negociaciones sin suscribir la escritura pública de compraventa pretendida.

Se solicitó el pago de los perjuicios causados a propósito del retiro de las tratativas mantenidas de buena fe por las partes, alcanzando estos a \$80.844.120 –en diferentes ítems-, por daño emergente y la suma de \$672.273.005, por lucro cesante; montos todos que fueron solicitados con reajustes e intereses a más las costas de la causa.

2.- Consta en los antecedentes que por medio de presentación de 24 de julio de 2019, el demandante se desistió de la demanda respecto de don Enrique Ham González, la que se tuvo por desistida en resolución de 29 del mismo mes y año.

3.- El demandado Felipe Ham Jara contestó la demanda, indicando que el libelo no contiene referencia a tratativas desarrolladas con él, ya que aquellas se refieren a su padre, Enrique Ham González, quien, junto a los demás



demandados, forman parte de una comunidad hereditaria quedada al fallecimiento de doña Gabriela Jara Poblete, sin que este último haya tenido la representación de toda ella. Indicó que no intervino en las negociaciones que se indican en la demanda sin ser efectivos los daños que se atribuyen y particularmente el lucro cesante, el que estima carente de seriedad para estimársele probable, constituyendo un enriquecimiento sin causa.

Por su parte, Gonzalo, Verónica y Lorena Urrutia Jara, contestaron también la demanda refiriendo que son hijos de doña Gabriela Jara Poblete, quien falleció en el año 2011, la que en 1973 contrajo segundas nupcias con Enrique Ham González, estando la herencia de su madre aún indivisa. Agregaron que viven hace mucho fuera de Chile o lejos de la ciudad de Pucón, llevando una vida lejos de Enrique Ham Jara, su hermano, y de su padre, manteniendo con éste último una serie de desavenencias derivadas de su gestión como albacea de su madre, de lo que se pidió cuenta en causa Rol 28.426-2018 del Décimo Octavo Juzgado Civil de Santiago. Señalaron que la demanda contiene fechas e indicaciones vagas, sin mencionar en el desarrollo de las supuestas tratativas a ninguno de ellos, controvirtiendo así los requisitos de la acción y el monto de los perjuicios.

**TERCERO:** Que, por sentencia de primera instancia de veinte de julio de dos mil veinte se rechazó la demanda, desestimando previamente una excepción de falta de legitimación pasiva de los demandados y otra relativa a los efectos del desistimiento de la demandada respecto de don Enrique Ham González.

En cuanto al fondo, luego de conceptualizar la responsabilidad precontractual, citando doctrina y jurisprudencia al efecto, indicó que por medio de las tratativas preliminares las partes exploran la posibilidad de celebrar un contrato, conservando su libertad de retirarse unilateralmente de ellas, y que, conforme ello, corresponde verificar bajo qué condiciones el retiro genera la obligación de reparar los perjuicios que pudieran haber ocurrido.

Al efecto asentó que no resulta posible vincular a los demandados Gonzalo, Verónica y Loreto Urrutia Jara con los actos indicados en la demandada como constitutivos de tratativas preliminares, sin que la documental acompañada diera cuenta ello; sobre Felipe Ham Jara, precisó, que si bien se incorporaron copias de correos electrónicos con el envío de un contrato de depósito y de una solicitud de antecedentes legales de la propiedad a don



Enrique Ham González y a su hijo, éstos fueron enviados por “Avila Propiedades Corretajes” y no dan cuenta de una respuesta por parte de las personas a quienes iba dirigido, sin que se probase, además, la afirmación contenida en la demanda en orden a que a la demandante se le otorgó poder para ingresar una solicitud de agua potable.

Así, desestima la demanda por estimar que no se acreditaron los supuestos de la acción ejercida, sin costas, atendido que la demandante tuvo motivo plausible para litigar.

**CUARTO:** Que, la sentencia de primera instancia fue objeto de un recurso de apelación por la demandante, reiterando el contenido de las alegaciones referidas en los escritos fundamentales. Apelaron también los demás demandados, solicitando se condenase a la demandante a las costas de la causa.

La Corte de Apelaciones, en sentencia de ocho de julio de dos mil veintiuno, efectuó una corrección formal al fallo de primer grado, reseñó la prueba rendida antes de la vista de la causa, y confirmó luego la sentencia apelada. Preciso que la prueba presentada en aquella instancia por la demandante consistente en 5 capturas de mensajería instantánea y la copia de un poder simple dado por Felipe Ham Jara para la realización de trámites de factibilidad de agua potable, carecía de mérito para desvirtuar la conclusión a la que arribó el juez de primera instancia, las primeras por no haber sido reconocidas y referirse a personas diversas de las partes del juicio, y la segunda, porque su contenido no permite dar por sí solo sustento a la demanda.

**QUINTO:** Que, como quedó reseñado en los motivos anteriores, los jueces del fondo decidieron desestimar la demanda al no verificarse los requisitos de la acción en orden a establecer la existencia de negociaciones o tratativas preliminares entre el actor y uno o más de los demandados, con el propósito de adquirir un inmueble de su propiedad de una superficie aproximada 5.484,14 metros cuadrados para la ejecución de un proyecto inmobiliario en el predio denominado Pirilauquen, Lote C Las Cabañas, como se precisa en los considerandos décimo primero, décimo segundo y décimo tercero de la sentencia de primera instancia.

La Corte de Apelaciones, por su parte, desestimó la documental acompañada en segunda instancia estimándola insuficiente para sustentar los requisitos de la acción ejercida como se precisó más arriba.



**SEXTO:** Que la cita de las disposiciones legales denunciadas por el recurrente, expuestas previamente en el motivo primero y los argumentos esgrimidos en apoyo de sus afirmaciones en tal sentido tienen por objeto sustentar, fundamentalmente, que los sentenciadores habrían valorado incorrectamente la prueba documental presentada en su oportunidad, tanto sobre la existencia de una minuta de contrato de promesa de compraventa, sobre las correcciones a la superficie predial o el mandato otorgado por algunos de los demandados a Felipe Ham, a más de reseñar latamente su propia prueba sobre los supuestos de su acción.

No obstante lo aseverado por los recurrentes, y atento los hechos reseñados en el considerando anterior, se observa que las recriminaciones que formula la recurrente obedecen a su particular manera de analizar las probanzas consideradas por los sentenciadores, la forma en que las ponderan y las estructuras argumentativas desarrolladas en ese ejercicio. No se aprecia, en tal sentido, que en tal proceso deductivo los jueces incurrieran en una falta o errada fundamentación para asentar la ocurrencia o no de un ilícito civil del que emane responsabilidad extracontractual, toda vez que establecieron, con análisis en la prueba rendida, que no existían elementos de juicio que permitieran suponer la existencia de tratativas preliminares o negociaciones entre las partes para la adquisición del inmueble que forma parte de la comunidad hereditaria a la que pertenecen. Aquel reproche fue desestimado tanto por el fallo de primer grado como por la Corte de Apelaciones, estimando insuficiente la prueba sobre aquella vinculación, como fue exigido en el primer punto del auto de prueba.

Lo cierto es que el recurso pretende la formulación de una nueva apreciación de la prueba rendida, como se aprecia de su contenido, donde a más de no explicar eficazmente la forma como se produce la infracción normativa que acusa, construye sus argumentos sobre la base de una nueva valoración probatoria de la documental y la confesional cuyo contenido detalla, sin acusar eficazmente la infracción a las normas reguladoras de la prueba.

**SÉPTIMO:** Que, al respecto, cabe señalar, que la actividad de valoración o apreciación en cuya virtud se pondera la prueba rendida en el juicio es privativa de los jueces del fondo, por lo que no admite control o revisión por esta vía, de no mediar infracción a las normas reguladoras de la prueba. Dichas normas se entienden vulneradas cuando los sentenciadores invierten el onus probandi, rechazan las pruebas que la ley admite, aceptan las



que la ley rechaza, desconocen el valor probatorio de las que se produjeron en el proceso cuando la ley les asigna uno determinado de carácter obligatorio o alteran el orden de precedencia que la ley les diere. Constituyen normas básicas de juzgamiento, que contienen deberes, limitaciones o prohibiciones a que deben sujetarse los sentenciadores. Luego, los jueces del fondo son soberanos para apreciar las pruebas, dentro del marco establecido por las normas pertinentes.

**OCTAVO:** Que, sin perjuicio de lo anterior, conviene precisar que la doctrina ha señalado que la regulación legal de la formación del consentimiento no recoge adecuadamente la realidad práctica, en cuanto, con anterioridad a la oferta, suele existir un período previo de negociación o tratativas preliminares, cuyo es el caso de lo alegado en esta causa. El tema ha sido objeto de un muy detallado análisis a fin de establecer si, en esta etapa previa a la formación del contrato, podría o no surgir una responsabilidad para los partícipes de la negociación; responsabilidad que suele denominarse “*precontractual*”. Sobre la materia, es necesario considerar que durante el período precontractual aún no hay intención de obligarse, sino que existe libertad para negociar, debatir distintas posturas, y así explorar si es o no bueno contratar, intercambiando información.

Esta Corte Suprema, como se precisa en la causa Rol N° 45.515-2017, ha indicado que las tratativas contractuales o precontractuales constituyen diálogos, intercambios de información y evaluaciones de factibilidad preliminares que preceden a la asunción de obligaciones contractuales y permiten a los negociantes establecer los términos del contrato que procuran celebrar. Al efecto, durante estas, no existe un vínculo contractual, pero las partes se encuentran vinculadas por una relación de confianza, que da lugar a determinados deberes de conducta exigibles, particularmente deberes precontractuales, y que el retiro durante esta fase es un derecho para las partes, pero ello no excluye la responsabilidad por los daños que se generen por aquel que se desiste sin causa o arbitrariamente.

Para que opere el resarcimiento por el retiro intempestivo –entonces- se requiere que la negociación esté en un estado de avance tal que exista acuerdo acerca de los aspectos esenciales del contrato que se discute, como también que los demandados hayan creado en la contraparte la certeza de que la negociación concluirá en un contrato, cuestiones todas que no se han cumplido en la especie, como determinaron los jueces del fondo, ya que no se verificaron entre las partes



las negociaciones en que se funda la demanda, o por cuanto la prueba rendida no fue suficiente para sustentar en ellas la responsabilidad precontractual alegada.

**NOVENO:** Que, así las cosas y sobre la base de lo expuesto, queda de manifiesto que en estos autos no se acreditó por los demandantes ninguno de los supuestos fácticos que hacen procedente la denominada responsabilidad precontractual, a lo que se suma la falta de desarrollo de los elementos que constituyen el perjuicio mismo, siendo por lo demás, la referencia a las normas del Código de Comercio sobre formación del consentimiento, alegaciones nuevas que no pueden servir de base al recurso en estudio si no han formado parte de las cuestiones ventiladas en las etapas correspondientes del proceso en que incide la sentencia que se revisa.

Y de conformidad además con lo dispuesto en los artículos 764 y 767 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza** el recurso de casación en el fondo interpuesto por el abogado Esteban Sanhueza Zúñiga, en representación de la parte demandante, contra la sentencia de ocho de julio de dos mil veintiuno dictada por la Corte de Apelaciones de Temuco.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo del Abogado Integrante Sr. Raúl Patricio Fuentes M.

Rol N° 58.002-2021





XYVXEPPVFS

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Arturo Prado P., Mauricio Alonso Silva C., María Soledad Melo L. y los Abogados (as) Integrantes Diego Antonio Munita L., Raul Fuentes M. Santiago, doce de abril de dos mil veintitrés.

En Santiago, a doce de abril de dos mil veintitrés, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

