

Corte de Apelaciones, 01 de Junio de 2016.

Ceron y Bascuñán con Inmobiliaria Macul y C. Stitchkin Corredores Asociados S.A.

Rol N°	229-2016
Recurso	Apelación.
Resultado	Parcialmente acogida.
Voces	Oferta, aceptación tácita, responsabilidad precontractual.
Normativa relevante	Ley 19.496, art. 103, 100 Código de Comercio.
Espacio libre (depende de la coordinación)	

Resumen

Claudio Alejandro Cerón Coquelet y Jorge Ignacio Bascuñán Gray, demandan a Inmobiliaria Macul y C. Stitchkin Corredores Asociados S.A. por responsabilidad infraccional y daño moral, aquello porque los últimos no habrían cumplido con la oferta que realizaron, la cual consistía en la venta de tres departamentos, todo esto en primera instancia.

En segunda instancia, los demandados interponen recurso de apelación respecto a la sentencia del Tribunal inferior, la cual es parcialmente revocada, ya que, la Corte de Apelaciones de Santiago confirma la sentencia en cuanto a la multa que deben pagar los recurridos por responsabilidad infraccional, pero rebajan el monto; por último, descartan la existencia de daño moral.

Hechos

Se realiza según la parte recurrente una aceptación tácita de la oferta acerca de la compra de ciertos inmuebles. “No ha sido desvirtuado por las sociedades demandadas que sí hubo por su parte una aceptación tácita de la oferta, en los términos que indica el artículo 103 del Código de Comercio, al exigir la entrega del monto ofrecido por los demandantes, depositar el cheque en sus cuentas corrientes y retener su monto, con lo cual cualquiera sea el alcance que pueda darse a la posterior retractación de las demandadas en concretar el negocio, aduciendo que el valor de los inmuebles había experimentado un alza en su precio de venta, lo cierto es que contrajeron responsabilidad precontractual al hacer desembolsar a los oferentes la suma contenida en los documentos depositados, la cual deben restituir, conforme lo que dispone el artículo 100 del Código de Comercio, pues aquello importa un daño efectivo en el patrimonio de los actores que debe ser indemnizado”.

Finalmente, el proveedor, es decir, los demandados, no cumplen con lo ofrecido alegando que no se incurre en incumplimiento de la ley 19.496 puesto que “jamás hubo una oferta pública de parte de las demandadas, sino que lo ocurrido fue precisamente al revés, toda vez que fueron

los demandantes quienes formularon una oferta de compra por tres departamentos de Inmobiliaria Parque Macul S.A., pero dicha oferta fue en definitiva rechazada pues el precio había experimentado un alza desde que ellos hicieron la oferta y la fecha en que la formalizaron, mediante la entrega de los cheques respectivos”.

Cuestión jurídica

Los recurridos imponen recurso de apelacion respecto a la sentencia de primera instancia toda vez que -conforme a lo que los demandados alegan- no incurren en responsabilidad infraccional, tampoco en daño moral. Esto fundamentado en la no infraccion de la ley 19.496 ya que “jamás hubo una oferta pública de parte de las demandadas, sino que lo ocurrido fue precisamente al revés, toda vez que fueron los demandantes quienes formularon una oferta de compra por tres departamentos de Inmobiliaria Parque Macul S.A., pero dicha oferta fue en definitiva rechazada pues el precio había experimentado un alza desde que ellos hicieron la oferta y la fecha en que la formalizaron, mediante la entrega de los cheques respectivos”.

Decisión

“2°) Que, las demandadas civiles dedujeron sendos recursos de apelación contra la referida sentencia, solicitando revocarla en todas sus partes, tanto en lo infraccional como en lo indemnizatorio, por no haber incurrido sus representadas en infracción a la ley 19.496; en su defecto, piden que se rebajen el monto de la multa, como de la indemnización de perjuicios.

3°) El fundamento esencial de ambos recursos radica en que jamás hubo una oferta pública de parte de las demandadas, sino que lo ocurrido fue precisamente al revés, toda vez que fueron los demandantes quienes formularon una oferta de compra por tres departamentos de Inmobiliaria Parque Macul S.A., pero dicha oferta fue en definitiva rechazada pues el precio había experimentado un alza desde que ellos hicieron la oferta y la fecha en que la formalizaron, mediante la entrega de los cheques respectivos.

4°) Que dicho argumento, como se colige de la sentencia, debe ser desestimado, pues parte de una premisa errada, como es desconocer que sí hubo de parte de Inmobiliaria Macul interés en estudiar la conveniencia de la oferta efectuada por los demandantes, desde el momento que los demandados exigen a los oferentes documentar mediante un cheque de \$600.000 esa intención, con vías de producir un eventual consentimiento, como se advierte de los correos electrónicos producidos entre las partes, destacando para este efecto el agregado a fojas 27, en que le sugieren a Claudio Cerón hacer una transferencia electrónica, para reemplazar el cheque que ya tenían en su poder. En definitiva, la operación se concretó con la entrega de \$600.000 a la Inmobiliaria para garantizar la seriedad de la oferta, dinero que se recibe y se deposita en definitiva primero en la cuenta de C. Stitchkin Corredores Asociados S.A., como consta a fojas 33 y luego entregado a la Inmobiliaria.

5°) Ese antecedente, que no ha sido desvirtuado por las sociedades demandadas, permite colegir que sí hubo de parte de las recurrentes una aceptación tácita de la oferta, en los términos que indica el artículo 103 del Código de Comercio, al exigir la entrega del monto ofrecido por los demandantes, depositar el documento en sus cuentas corrientes y retener su monto, con lo cual cualquiera sea el alcance que pueda darse a la posterior retractación de las demandadas en concretar el negocio, aduciendo que el valor de las propiedades había experimentado un alza en su precio de venta, lo cierto es que contrajeron responsabilidad precontractual al hacer

desembolsar a los oferentes esa suma, la cual deben restituir, conforme lo que dispone el artículo 100 del Código de Comercio, pues aquello importa un daño efectivo en el patrimonio de los actores que debe ser indemnizado.

6°) En este mismo orden de ideas, cabe consignar que las normas precitadas del Código de Comercio sobre formación del consentimiento son plenamente aplicables en la especie, no solo porque tienen aplicación general en toda clase de actos y contratos, sean civiles o mercantiles, sino porque además así lo ha reconocido la doctrina y jurisprudencia (Corte Suprema, Sentencia 31 agosto 2012, Rol 3.467 2012).

7°) En lo que atañe al daño moral, los documentos acompañados por los demandantes, singularizados en el motivo 15 de la sentencia recurrida, en caso alguno dan cuenta de un detrimento de esta naturaleza. En efecto, el daño moral ha sido definido como "la zozobra espiritual y el sufrimiento síquico que determinadas circunstancias producen en el ánimo de una persona, lo que provoca un detrimento en la calidad de su existencia" (Corte de Apelaciones de Santiago, Sentencia 9 marzo 2006, Rol 1.664 2005), de modo tal que corresponde al interesado acreditar de qué forma se ha producido ese detrimento en quien lo reclama y cómo se ha materializado en cada persona la evidencia de ese daño. De los antecedentes proporcionados por los actores apreciados conforme las reglas de la sana crítica no se vislumbra ninguno que dé cuenta de ese sufrimiento síquico o zozobra espiritual, razón por la cual la demanda en esta parte debe ser rechazada, revocándose la sentencia en consecuencia, en dicho acápite.

8°) En cuanto a lo infraccional, cabe destacar que al no cumplir el proveedor con lo ofrecido, solo se puede configurar en la especie una vulneración al artículo 12 de la ley 19.496, puesto que el artículo 23 exige como presupuesto que haya existido efectivamente una venta, lo que no sucedió en el caso de marras, razón por lo cual el monto de la multa debe ser rebajado a cinco unidades tributarias mensuales, la que en todo caso debe ser solventada separadamente por cada uno de los infractores, puesto que la responsabilidad infraccional es personal y no cabe concebir la solidaridad para su pago. Y con lo dispuesto en los artículos 12, 24, 50 inciso final y 50 B de la Ley 19.346; artículos 14 y 32 de la ley 18.287, se revoca la sentencia apelada de dos de diciembre de dos mil quince, escrita de fojas 265 a 275, en la parte que condena a las demandadas Inmobiliaria Parque Macul S.A. y a Stitchkin Corredores Asociados a pagar, solidariamente, por concepto de daño moral la suma de \$4.200.000. (cuatro millones doscientos mil pesos) al actor Claudio Alejandro Cerón Coquelet y a la suma de \$2.100.000. (dos millones cien mil pesos) al actor Jorge Ignacio Bascuñán Gray y se declara en su lugar que se rechaza la demanda civil respecto del daño moral. Se confirma, en lo demás, la aludida sentencia, con declaración que el monto de la multa que corresponde pagar a cada uno de los infractores Drago Milenko Gluscevic Vermehren y Jorge Omar Tapia Carrasco, por infracción al artículo 12 de la Ley 19.496, se reduce a la cantidad de cinco unidades tributarias mensuales".

Comentario