

Corte Suprema, 12 de abril de 2012

Urrea Fuentes, C. con Corpbanca.

Rol N°	218/2011
Recurso	Casación en el fondo.
Resultado	Se acoge sin costas.
Normativa relevante	Arts. 100, 102 y 105 Ccom.
Ministros y Abogados integrantes	Ministros: Sergio Muñoz G., Juan Araya E., Guillermo Silva G., Carlos Cerda F. Abogado: Nelson Pozo S.
Palabras clave	Contrato de compraventa, consentimiento sobre el préstamo hipotecario. Perjuicios indemnizables. Oferta pública

Resumen

Cristián Urrea Fuentes (en adelante Urrea Fuentes C.) solicitó un crédito hipotecario de 1023 UF al banco Corpbanca, el cual fue aceptado en un inicio, pero posterior a 10 meses le fue rechazado de manera sorpresiva. Urrea Fuente, C. interpone una demanda ordinaria de indemnización de perjuicios contra la entidad bancaria. La cual fue rechazada con costas.

La parte demandada, impetra un recurso de casación de en la forma, en donde, confirma dictamen de la primera sentencia.

Frente a aquello, la parte demandante dedujo un recurso de casación de fondo.

Hechos

Urrea Fuentes C. el día 15 de junio de 2005 presentó al banco Corpbanca los antecedentes requeridos para la obtención de un crédito hipotecario de un monto de 1023 UF, para así adquirir una vivienda construida por la Constructora Inca Ltda.

El día 5 de Julio del mismo año, le fue informado por medio de un correo electrónico que su crédito hipotecario había sido aprobado en su integridad, es decir, en su 100%. Además de aquello, se le fue aprobado un crédito complementario de un monto ascendiente a \$7.000.000, a fin de ser destinado a las adecuaciones necesarias para el presente inmueble. Igualmente, esta situación se le fue informada a la constructora, en donde, se le fue solicitada a esta la remisión de los antecedentes legales y técnicos de la propiedad para el estudio de títulos respectivo.

En tal contexto, añade que la vendedora del inmueble, junto con advertir a la demandada que, con motivo de la aprobación del crédito procederían las partes del contrato a firmar una promesa de compraventa, le solicitó que confirmara el monto del crédito y plazo conferido al actor. La institución bancaria, accedió a esta solicitud, informando que trataba de un crédito a 20 años, sin perjuicio del que se otorgaría en carácter de complementario.

Siendo ubicado en este contexto, se encuentra el crédito hipotecario aprobado y solo queda restante el estudio de títulos. Siendo así celebrado el contrato de promesa de compraventa, en el cual la prometedora (la constructora) le hizo la entrega de la propiedad con fecha del 28 de Julio de 2005.

Con el crédito complementario, su representado procedió a realizar diversas adecuaciones en el inmueble, invirtiendo aproximadamente la suma de \$4.000.000.

En el contexto de los antecedentes legales y técnicos necesarios, se enmarca que el día 3 de agosto de 2005 fue tasado el inmueble, a lo que con esto el día 14 de septiembre de 2005 la prometedora vendedora (la constructora) entregó al banco la carpeta técnica y legal del Conjunto habitacional en el cual se encontraba la vivienda. Luego, el 21 de septiembre se evacua el primer informe de reparo de los títulos. El 21 de octubre, la vendedora, Inmobiliaria Inca Limitada, remitió a Corpbanca parte de la documentación, planos y antecedentes solicitados. Con fecha 2 de noviembre, se evacua un segundo informe de reparo de títulos, reiterándose la solicitud de antecedentes para darlos por subsanados.

Añade que el 28 de febrero de 2006, se le informó el envío del último informe de reparos a los títulos, requiriéndose algunos antecedentes, cuyo envío eran de cargo de la constructora, situación que se repitió el 18 de mayo del mismo año.

Los reparos por parte de la constructora continuaron hasta el 11 de abril de 2006, en donde, fue entregado el último informe de observaciones, pero que finalmente esta operación se encontraba desistida con el argumento de un excesivo tiempo transcurrido desde el ingreso de la respectiva solicitud del crédito.

Ahora bien, con fecha 25 de mayo de 2006, el banco comunicó a su representado que no cursaría el crédito, en atención a su recarga financiera. Esta situación fue informada transcurrida más de diez meses después de la aprobación del crédito.

Con fecha del 12 de julio de 2006, la constructora pide restitución de la vivienda ocupada por Urrea Fuentes C, pidiendo un pago de \$80.000 por mes que residió en la vivienda.

Cuestión jurídica

4º "(...) Corresponde resolver en la presente litis, si se declara el derecho a la indemnización de perjuicios originados, en criterio del actor, como fruto de una retractación unilateral e intempestiva de la aceptación de la oferta manifestada por escrito por Corpbanca".

Decisión del tribunal

5º "Que el derecho de los contratos en materia civil se rige por el principio esencial de la autonomía de la voluntad, según el cual las personas pueden concluir todos los actos y convenciones que no estén expresamente prohibidos por las leyes, lo que da origen a otros principios:

A.L. contractual, que se descompone en : 1) Libertad de conclusión, que permite a las partes decidir libremente: i) si contrata o no lo hace; ii) que tipo de contrato celebra, y iii) la contraparte con quien se vincula. 2) Libertad de configuración interna, por el cual se puede fijar el contenido de la convención y las cláusulas que reflejen en mejor forma la voluntad de las partes

- B. Consensualismo, según el cual la oralidad es suficiente para obligar a las personas, por lo que es posible que existan contratos verbales, que se expresan en el aforismo "solus consensus obligat"

C.F. obligatoria, se traduce en la metáfora empleada por B., en cuanto a que los pactos deben honrarse y cumplirse, puesto que todo contrato legalmente celebrado es una ley para las partes contratantes, que se le reconoce bajo el aforismo "pacta sunt servanda".

- D. Efecto relativo de lo acordado, vinculando sus derechos y obligaciones a quienes son parte en el contrato, sin que se pueda afectar a terceros, a quienes no les empece, surge así el latinismo "res inter alios acta", que se refuerza en la norma antes recordada, en que el contrato es una ley solo para los contratantes.

Tales principios, derivados de la doctrina clásica, han tenido diversas limitaciones y excepciones, las que sin duda los precisan, pues en todo cuanto no se les afecte, restringiéndolos o se disponga una norma que establezca efectos diversos, tienen plena y completa aplicación los mencionados principios en la forma indicada. El legislador podrá regular las materias que estime corresponde dotar de un estatuto especial, pero en aquellos casos en que no ocurra se formara el consentimiento, que es obligatorio para las partes, por la sola manifestación de voluntad coincidente que se expresen los contratantes (...) reconociendo el procedimiento previo que tienen algunas convenciones, se han determinado y denominado de distinta manera cada una de las etapas, entre las que se reconocen: negociaciones preliminares, puntualización, tratativas, oferta, cierre de negocios, contrato preparatorio y contrato definitivo (...) no resulta indispensable pasar por las referidas etapas, sino en los casos que sea necesario y sin que determine su existencia la naturaleza del contrato que en definitiva se desee concluir, sea este consensual, real o solemne. El principio de la autonomía de la voluntad, como los que deriven de este, permiten acordar libremente tales actuaciones, las que tienen efecto vinculante, de manera tal que el incumplimiento culpable es posible que genere la responsabilidad civil pertinente".

8°) "Que ante la oferta realizada el día cinco de julio de dos mil cinco mediante correo electrónico según consta de fojas 1 a fojas 6 se comunica al actor, C.F.U.P. que Corpbanca ha aprobado un crédito hipotecario financiado en un cien por ciento mediante crédito con letras con recompra al cien por ciento, más un crédito complementario de \$7.000.000, a fin de hacer las adecuaciones necesarias en la propiedad en cuestión. La aprobación del crédito hipotecario igualmente fue noticiada a la sociedad vendedora, esto es a la empresa Inca Ltda., solicitando la remisión de antecedentes legales y técnicos del inmueble. Reafirma la idea de que existió un consentimiento el hecho que el día veintiocho de Julio se celebró un contrato de promesa de compraventa y se hizo entrega del inmueble a C.F.U.P., y se procedió a abonar el crédito complementario anexo al referido mutuo hipotecario (...) la oferta fue aceptada por escrito, pura y simplemente, sin que sea posible retrotraer a fases anteriores y para el solo hecho de justificar un accionar posterior del aceptante".

9°) "(...) La aceptación de la oferta o la convención a que dio origen, conocida como cierre de negocios, determina el análisis del efecto de las obligaciones ante el incumplimiento, que no es otro que responder por equivalencia, esto es mediante la indemnización de perjuicios causados,

teniendo en consideración que el objeto de la convención fue un bien raíz y que el artículo 1817 del Código Civil (...) No se altera la causa de pedir al atender la petición fundamental, pues el actor ha considerado que la retractación por parte de Corpbanca, a la materialización del otorgamiento de un crédito aprobado según consta de los antecedentes que obran en el expediente y los cuales no desvirtúan la legitimidad y la licitud de la voluntad acordada constituyen per se una retractación unilateral e intempestiva de la aceptación, en circunstancias que jurídicamente pueden ser calificada como un incumplimiento de la convención perfeccionada por la aceptación de la oferta, calificación de los hechos que le corresponde efectuar al tribunal. El legislador se ha referido a esta situación en el artículo 2124 del Código Civil (...) Simplemente se trata de la renuncia del mandatario limitada en su ejercicio a las circunstancias señaladas: que el mandante se halle todavía en aptitud de ejecutar el negocio por si mismo, o de cometerlo a diversa persona. De otra manera, el mandatario queda responsable, en los términos ordinarios, de los perjuicios que la renuncia cause al mandante, artículos 2124 y 2167" (...) De lo expuesto se sigue, que formado el consentimiento se entiende legalmente celebrado el contrato, produciendo todos sus efectos jurídicos entre las partes, surgiendo el principio de la fuerza obligatoria del mismo, sin que pueda dejarse sin efecto sino por el consentimiento mutuo de las partes o por causas legales (artículo 1545 del Código Civil), en el evento del incumplimiento, genera las responsabilidades legales consiguientes, puesto que se está en sede contractual, en que el incumplimiento se presume culpable. "Por consiguiente, si el aceptante prueba que se ha dado su aceptación, la retractación del oferente se presume culpable, como toda culpa contractual".

10°) "Que el principio de la autonomía de la voluntad, como los que de ella derivan, permite sostener premisas previas a continuar con el análisis: Por una parte se reconoce a toda persona la posibilidad de concluir los contratos que estime pertinente y con quien lo crea apropiado y por otra que las exigencias de un contrato definitivo no pueden limitar aquellos que la ley no prohíbe concluir para su preparación o en forma anticipada. Se sigue de estas premisas, que el establecimiento por la ley de un tipo determinado de contrato preparatorio no impide como tampoco excluye la posibilidad concluir otros que de mejor manera satisfaga las necesidades de las partes. En efecto, la regulación del contrato de promesa, no impide dar nacimiento a otras convenciones preparatorias, con mayor razón si no existen razonamientos que sustenten su exclusividad en tal sentido, cuanto no sea la simple afirmación del hecho (...) En concreto, siendo igualmente válidos los contratos de cierre de negociaciones y de promesa, su diferencia está dada por los contornos que se acuerda respecto del contrato definitivo, en la primera podrá ser general y en la promesa debe satisfacer las exigencias legales. El incumplimiento de ambas formas de contratación puede dar origen a responsabilidades por la parte renuente a cumplir sus obligaciones o que las haya transgredido. Del mismo modo procede insistir en el hecho que la naturaleza real o solemne de los contratos definitivos no condiciona la concurrencia de las exigencias de los contratos preparatorios".

11°) "Que el fenómeno contractual evoluciona en el tiempo, configurando un desarrollo constituido por la ejecución de las obligaciones que genera y luego, finalmente, se extingue por el acaecimiento de algunas de las diversas causales contempladas en el propio cuerpo del contrato es así que en cualquiera de esas etapas pueden suscitarse cuestiones que den lugar a la responsabilidad civil, las que se han denominado clásicamente contractual, precontractual y postcontractual.

Retomando la fase preliminar del contrato surge el criterio en la doctrina e incluso en la jurisprudencia (sentencia Rol N°1374-93 de la Corte de Apelaciones de Concepción y Rol N°486-04 de la Corte Suprema) que las partes deben comportarse de buena fe para no

frustrar injustamente las tratativas preliminares, pues si bien los sujetos contratantes no están obligados a llevar las negociaciones hasta su fin y concluirlo, tampoco la ruptura puede ser injustificadamente y en caso de serlo entra a jugar su rol la responsabilidad precontractual. (...) Toda relación jurídica se presume de buena fe, aspecto subjetivo este que si bien resulta de difícil demostración. Pero parece evidente que la falta de justificación o, simplemente, la justificación de una retractación sin fundamento ni merito, configura o deja presumir un acto que carece de buena fe”.

12°) “Que desde esta perspectiva el precontrato es una relación jurídica que deja sentada las pautas para dar vida o conducir a los efectos de un contrato definido por lo que como toda relación jurídica crea derechos y obligaciones entre las partes, su ruptura sin fundamento ofrece posibilidad a la parte afectada de intentar las acciones que permitan su satisfacción o simplemente de obligar al cumplimiento del precontrato o reclamar los daños y perjuicios que se deriven de este. En el caso paradigmático señalados de la causa rol N°1374-93 de la Corte de Apelaciones (...) finalmente la Corte estimó que se debía indemnizar lo que se ha denominado el interés negativo, es decir los gastos efectivamente causados, y no la ganancia esperada con el negocio que se proponía celebrar”.

13°) “(...) Se colige además de todo ello que el actuar de la institucion bancaria, dado el tiempo transcurrido y el hecho de haber otorgado un préstamo complementario, debidamente cursado, implicó atentar contra la buena fe la cual se debe reparar en cuanto al daño sufrido por la actora, en la medida de los gastos contraídos por esta última durante las tratativa hechas en vista de la celebracion del contrato, asi como de la pérdida de oportunidades similares generadas por las tratativas pendientes, lo que no hace mas que reafirmar la procedencia de la accion indemnizatoria impetrada a través de la demanda de fojas 10 y siguientes de autos”.

14°) “Que en el mismo sentido H.R.A. en su libro Responsabilidad Precontractual” (Ediciones Universitarias de Valparaiso, 1979, pag. 99 y siguientes) senala "deben indemnizarse todos los gastos y perjuicios que sean una consecuencia directa de la revocacion, en otros terminos de que se haya privado al destinatario de su facultad de disponer libremente sobre el destino de la oferta. Habra que entender que los perjuicios indemnizables incluyen el dano emergente, el lucro cesante e incluso el dano moral, siempre que sean consecuencia directa de la revocacion. El unico limite en la indemnizacion esta en que la parte no puede quedar en mejor posicion que en la que habria quedado de celebrar el contrato (articulo 100 del [Codigo de Comercio](#))”.