

## Corte de Apelaciones de Santiago, 10 de septiembre de 2014

*Frutícola El Aromo S.A con María Consuelo Camposano Ibarra y otros*

<b>Rol N°</b>	579-2014
<b>Recurso</b>	Recurso de Apelación
<b>Resultado</b>	Confirma
<b>Normativa relevante</b>	Arts. 706, 707, 1546 , 1698 CC; 98 y 100 Ccom
<b>Ministros y Abogados integrantes</b>	Jenny Reyes B., Jessica González T. y Maritza Villadangos F.
<b>Palabras clave</b>	Indemnización de perjuicios por responsabilidad extracontractual y ruptura de las tratativas preliminares.

### Resumen

Frutícola El Aromo S.A (en adelante, Frutícola) y María Consuelo Camposano Ibarra y otros, iniciaron conversaciones a fines del año 2007 para que la primera mencionada adquiriera un inmueble denominado “Fundo Tabalí” que se encontraba a nombre de los segundos mencionados, en donde, sostuvieron tratativas preliminares de la formación del contrato de compraventa. En ese contexto, el 12 de agosto de 2010 Marcela Camposano le informa a Frutícola que tiene otro interesado en el terreno y que este último debía entregarle la aceptación de comprar el terreno, a lo que esta jamás dio la confirmación en el plazo otorgado. Por lo cual, procedió a vender el terreno a un tercero.

Frente a esta situación, Frutícola presenta una acción indemnizatoria en sede extracontractual, que fue rechazada por falta de sustento para litigar. En consecuencia, dedujo un recurso de apelación, que igualmente fue rechazado.

### Hechos

2°) “(...) a).- La demandante y los demandados iniciaron conversaciones a fines del año 2007 con la finalidad de que la primera adquiriera el inmueble de propiedad de los segundos denominado Fundo Tabalí, ubicado en la ciudad de Ovalle.

b).- Con ocasión de las referidas negociaciones la abogada de los demandados doña Marcela Camposano Aguirre desarrolló numerosas conversaciones e interacciones con los abogados de la demandante doña María José Vergara y don Francisco Orrego Bauzá.

c).- Recibidos por la actora los antecedentes enviados por la demandada, con fecha 18 de marzo de 2008, la abogada Sra. Vergara envió un correo a la abogada Sra. Camposano dándole cuenta de supuestas irregularidades que encontró en materia de inscripción, solicitándole, además, la remisión de una serie de documentos.

d).- El 4 de mayo de 2009 la abogada Sra. Camposano se comunicó vía correo electrónico con la abogada Sra. Vergara, aclarándole todos los puntos observados por ella en la comunicación precedentemente individualizada y le requirió un pronunciamiento definitivo acerca de su voluntad de contratar dentro de la primera quincena de mayo de 2009, a fin de dejar en libertad de acción a sus representados, reiterándole que no existiría posibilidad de

alterar o modificar los títulos inscritos.

e).- Tras posteriores reparos a los títulos registrales del inmueble efectuados por los representantes de la actora, la demandada manifestó mediante correo de 19 de mayo de 2009 su opinión en orden a que tales objeciones no hacían sino entorpecer el negocio definitivo y que la demandada Marcela Camposano Ibarra había decidido no efectuar nuevas solicitudes de inscripción relativas al dominio del bien raíz ante el Conservador de Bienes Raíces de Ovalle, precisamente por estimar que ellas resultaban claras y que sólo se requerirían las inscripciones relativas a la posesión efectiva del causante Mauricio Camposano Aguirre.

f).- Las negociaciones se suspendieron durante la tramitación de la posesión efectiva anteriormente aludida, informándose a la demandante la conclusión de dicho trámite por correo de 7 de enero de 2010, en el sentido de que tras el mismo, a esa época, los demandados "están en condiciones de vender la propiedad".

g).- Durante el 15 y el 30 de junio de 2010 las partes intercambiaron una serie de correos electrónicos y documentos relativos al inmueble, efectuando la abogada de la demandante nuevas observaciones a los títulos.

h).- El 27 de julio de 2010 se verificó una reunión entre representantes de ambas partes en el predio constatándose la presencia de un vecino que ocupaba parte de el.

i).- El 12 de agosto de 2010 doña Marcela Camposano se comunicó telefónicamente con don Nelson Murua para informarle que tenía otro interesado en comprar la propiedad, en las condiciones en que se hallaba, en la suma de \$290.000.000 y que se otorgaba a la demandante un plazo para responder acerca de su decisión definitiva sobre el negocio, el que se extendía hasta el día 16 de agosto de ese año, a las 12:00 horas, manifestándole que se le otorgaría la primera prioridad al efecto.

j).- No se acreditó que la demandante haya manifestado su voluntad de celebrar el contrato de compraventa en los términos manifestados por la demandada en su correo electrónico de 12 de agosto de 2010.

k).- Con fecha 18 de agosto de 2010 la demandada vendió el inmueble a un tercero".

### **Decisión del tribunal**

3º) "(...) las argumentaciones del arbitrio en análisis se estructuran sobre premisas fácticas que no fueron justificadas. En efecto, contrariamente a lo señalado por el apelante es un hecho acreditado que la demandada sí dio aviso a su parte de su determinación en orden a vender el inmueble a un tercero de no manifestar la actora su intención de compra antes del mediodía del 16 de agosto de 2010 y que dicha parte no expresó dicha respuesta dentro de la fecha fijada al efecto.

Por otra parte, aparece irrelevante la objeción que se plantea por el impugnante a los razonamientos que se desarrollaron por la juez a quo para en definitiva concluir que, al menos, al 16 de agosto de 2010 no existía un acuerdo entre las partes en lo relativo al precio de la compraventa, pues más allá de ser efectivo que de imponerse tal exigencia como requisito de

admisibilidad de la acción sub lite se incurriría en una confusión acerca de los elementos propios del contrato definitivo propiamente tal que sólo podrían requerirse a su respecto, es lo cierto que del contexto en que tales reflexiones se efectúan es posible concluir que esas argumentaciones tuvieron únicamente por finalidad precisar la veracidad de un hecho inicialmente controvertido por los litigantes, en relación a la "existencia de un acuerdo entre las partes respecto de un contrato de compraventa" -tal como se aprecia a fojas 11 y a fojas 190-, aserto éste que resulta corroborado de la mera lectura del libelo en que se formaliza el presente recurso, fojas 551 y 553, en el cual se insiste en que durante los primeros días de agosto de 2010, "ya existía acuerdo sobre la cosa y el precio que se reflejó en la matriz de escritura pública de compraventa que posteriormente se envía a la notaría para su firma", situación que, como se ha dicho, no resultó en definitiva probada".

4º) " (...) la lectura del libelo pretensor se colige nítidamente que lo que se alegó en la demanda fue "la vulneración por parte de los vendedores de los deberes de lealtad y del deber de negociar de buena fe", argumentando al efecto que en el caso de marras "no sólo existía la confianza en que el contrato se celebraría, sino que peor aún, el contrato efectivamente se iba a celebrar" y que "la contraria prácticamente a espaldas de nuestra representada, vendieron el terreno a un tercero";

5º) "Que, ahora bien, en relación al contenido de la pretendida buena fe que es dable esperar aún en la fase precontractual de un negocio es posible expresar que el comportamiento exigido para los involucrados en la negociación preliminar, dentro del libre juego de los intereses privados, debe responder a valores tales como la probidad y la honestidad. El deber de lealtad que se reclama también por la actora dice relación precisamente con la honestidad que le debemos al otro.

El deber de buena fe en el desarrollo de las tratativas contractuales no sólo se vulnera cuando una parte tiene la intención premeditada de crear perjuicios a la otra, sino cuando la conducta con que se actúa durante el desarrollo de las negociaciones contrasta objetivamente con el deber jurídico general de corrección que existe en materia de obligaciones. Luego, el principio que debe aplicarse en nuestra legislación a fin de proteger los patrimonios de los precontratantes es el concepto de buena fe previsto en el artículo 706 del Código Civil, esto es, el deber de actuar por medios legítimos, exentos de fraude y de todo otro vicio.

"En el periodo precontractual, esta buena fe se traduce en un comportamiento honesto, leal y veraz, con arreglo a la necesaria colaboración que exige una sana negociación, todo ello, sin perjuicio de la libertad para procurarse ventajas, facultad propia del periodo precontractual. En otras palabras, se trata de respetar el derecho de las partes de buscar posiciones de ventaja al llevar a cabo las negociaciones y de mantener la plena libertad de los precontratantes para proseguirlas o desistirse de ellas cuando lo estiman conveniente, siempre que estos derechos no se transformen en fuente de actos ilícitos y engaños que causen perjuicios". (Hugo Rosende Álvarez, "Responsabilidad Precontractual", Ediciones Universitarias de Valparaíso, pág. 74);".

6º) "Que en lo que atañe al retiro de las tratativas que, como se infiere de lo expresado en el motivo anterior, constituye un derecho de los tratantes y un elemento esencial de la

negociación, debe enseguida sostenerse que no es un comportamiento que atente por sí solo en contra de los intereses de las partes, dado que del ejercicio de un derecho no puede nacer responsabilidad alguna para su titular y que, en consecuencia, será la conducta no ajustada a la buena fe, culpable o dolosa, la que dará derecho a exigir el resarcimiento de los daños que tal decisión pudo ocasionar.

(...) que la ruptura de las conversaciones se habría suscitado de forma intempestiva e injustificada, debe necesariamente reflexionarse que entendiendo que la conceptualización de tales adjetivos importa siempre una calificación subjetiva que deberá ser efectuada en definitiva por el juzgador, estos sentenciadores estiman que la ruptura de las conversaciones no puede apreciarse en este caso de ningún modo injustificada, ya que tras varios años de tratativas, como se estableció en el proceso, no existía a esa época acuerdo en aspectos relevantes y esenciales en orden a celebrar el contrato de compraventa definitivo, constatación que resulta suficiente para razonablemente concluir que no habiendo consentimiento siquiera respecto del precio que debía ser satisfecho por la actora, los demandados tenían justificación suficiente para poner término a tales negociaciones, ya que parece insensato suponer que alguien pueda ser conminado a mantenerse indisolublemente vinculado a otro en conversaciones en que no se advierten consensos básicos que serían esperables después de casi tres años de tratos.

Por otra parte, en cuanto a la evaluación de haber sido la ruptura intempestiva ha de expresarse que habida consideración de la etapa en que se verificó el retiro de las conversaciones, tal actuación fue realizada precisamente "en tiempo".

En efecto, si consideramos que incluso la retractación de la oferta, acto de mayor trascendencia jurídica que las meras tratativas, no da origen a responsabilidad civil, con excepción los casos a que se refieren los artículos 98 inciso final y 100 del Código de Comercio, con mayor razón el abandono de la negociación antes de su culminación carecerá, por regla general, de eficacia para originar responsabilidad, salvo que dicho retiro se encuentre calificado por la culpa -en un sentido genérico- de quien lo lleva a cabo".

7º) "Que así las cosas, de conformidad a lo previsto en los artículos 707 y 1698 del Código Civil, correspondía probar la infracción del deber de buena fe, con dolo o culpa, a la demandante, que fue quien precisamente alegó dicha transgresión, circunstancia que tal como se desprende de lo que se ha venido razonando no aconteció en este caso, por lo que, consecuentemente, la demanda de indemnización de perjuicios deberá ser desestimada.

Por estas consideraciones, normas legales citadas y atendido, además, lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se confirma la sentencia apelada de fecha catorce de noviembre de dos mil trece, escrita de fojas 466 a fojas 543".

