

Corte de apelaciones de Santiago, 16 de abril de 2014

Camus Fuentes con Banco Santander

Rol N°	N° 6574/ 2012
Recurso	Recurso de apelación
Resultado	Acogido – revoca
Normativa relevante	Arts. 1698 y ss. CC, 96 y ss. Ccom y 227 inc. 1°, 144 y 186 CPC.
Ministros y Abogados integrantes	Ministros: Javier Moya y Pilar Aguayo. Abogada: Claudia Schmidt.
Palabras clave	Operación crediticia. Oferta. Retracción.

Resumen

En juicio ordinario de indemnización de perjuicios, la demandada interpone en lo principal, recurso de casación en la forma y apelación en subsidio, en contra de la sentencia definitiva, dictada por el Juzgado Civil, por la cual se cogió la demanda. La Corte de Apelaciones rechaza el recurso de casación en la forma deducido en lo principal y revoca la misma sentencia en cuanto da lugar a la demanda, la que se rechaza en todas sus partes.

Hechos

A mediados de septiembre de 2009, Camus Fuentes realizó una cotización de un crédito de hipotecario con el Banco Santander para así adquirir un bien raíz de la Empresa Constructora Sironvalle Limitada. Este fue efectivamente aprobado, en donde, inclusive existió un periodo de discusión de meses (sept. de 2009 – marzo de 2010) en el cual se puede enmarcar los siguientes hechos:

La emisión de una carta de aprobación del crédito de parte del ente bancario que fue efectivamente recibida (esto entre los meses de oct. – nov. de 2009).

El día 23 de marzo de 2010, una dependiente de la parte demandada adjunta el borrador de la escritura pública a la notaria a cargo del Notario don René Benavente, a lo cual el día siguiente el actor firma este, empero señalando un error en los valores (señalaba el escrito que el valor del crédito ascendía a 970 UF mientras en realidad era de 1078 UF) al enterarse ese mismo día que la inmoniliaria incrementó el valor del bien raíz, lo que ocasionaría un conflicto que perduraría hasta el 31 de marzo de 2010, ya que le sería comunicado de parte de la inmobiliaria que el monto explícito no alcanzaría a cubrir los nuevos montos solicitados.

A lo que en ese contexto, Camus Fuentes el día 26 de marzo de 2010, pide revalidar la propuesta del crédito hipotecario que le fue aprobada en los meses previos. A lo cual al ser dos solicitudes de crédito diferentes, fue rechazada por el Banco Santander el día 29 de marzo de 2010 y ratificado el día 31 del mismo mes.

Cuestión jurídica

En cuanto al recurso de casación en la forma

Si efectivamente la sentencia recurrida cumple con los requisitos establecidos respecto a la consideraciones de hecho y de derecho.

En cuanto al recurso de apelación:

5º) “ Que, de las pretensiones y alegaciones del actor como de las defensas hechas valer por la demandada, el conflicto que se suscita en autos, radica en determinar: a) Si medió o no por parte de la demandada una oferta de crédito hipotecario efectuada al actor, y en caso afirmativo, si la demandada se retractó de ella en forma culpable, ello de conformidad a las normas previstas en los artículos 97 al 106 del Código de Comercio, normativa invocada por el actor como supuesto de responsabilidad civil "precontractual o cuasicontractual" (...) y, b) Si medió entre los litigantes "un concurso real de voluntades que forman el consentimiento", relación cuasicontractual, retractación del Banco demandado (oferente) que lo obliga a indemnizar daños y perjuicios" (...).”

Decisión del tribunal

En cuanto al recurso de casación en la forma

2º) “(...) excluyó la valoración de la prueba ofrecida por su representada y resolvió parcialmente las defensas que hiciera valer, precisando que: a) En el considerando décimo del fallo recurrido no valora la prueba aportada por su parte, que certifica que, el hecho que el Banco no haya concurrido a la firma del contrato de compraventa con mutuo hipotecario, se debió a la evaluación negativa del Comité de Riesgo, pues la capacidad de endeudamiento del actor disminuyó al reactivar una solicitud de crédito hipotecario debido a la obtención de un crédito de consumo en el tiempo intermedio (...) b) El sentenciador a quo confunde la negativa del crédito como un equivalente jurídico a la retractación de la oferta en los términos de los artículos 97 a 106 del Código de Comercio; c) La ausencia y análisis de la prueba aportada por su representada la dejó en indefensión, en tanto hubo dos solicitudes de crédito hipotecario formuladas por el demandante (...) d) Las razones por las cuales no se aprobó la segunda solicitud de crédito hipotecario guardaron relación con el cambio de la capacidad crediticia del demandante en atención al crédito de consumo obtenido y, por la modificación de los montos de la compraventa de parte de la inmobiliaria vendedora (...) e) El tribunal a quo señala indeterminadamente los fundamentos de derecho, al fundar la sentencia en las normas de los artículos 97 y siguientes del Código de Comercio, no habiendo desarrollado el retracto tempestivo a que alude el artículo 100 del mencionado código, como tampoco su artículo 102 que alude a la propuesta condicional, no pudiéndose saber cuál fue el razonamiento del sentenciador; f) La sentencia impugnada no resuelve la controversia surgida a partir de las defensas expuestas por su representada, dado que el borrador de contrato de compraventa, mutuo e hipoteca en que el actor fundó sus pretensiones, es el resultado de la solicitud de un crédito del cual el mismo actor se desistió unilateralmente al haber obtenido en su reemplazo un crédito de consumo, habiendo además replanteado un mutuo hipotecario, pero por un monto mayor y luego de haber obtenido un crédito de consumo, cuestión que en definitiva motivó su evaluación negativa por el Comité de Riesgo, consecuencia de lo cual, no medió oferta seria y completa, y por ende, mal pudo haber existido retractación de la misma, como tampoco existió concurso real de voluntades, dado que la oferta como la retractación son actos jurídicos unilaterales, las que además no se concretaron, no mediando además pretensión indemnizatoria, más allá de la reserva efectuada al amparo del artículo 173 del Código de Procedimiento Civil, indemnización que no se sustenta en perjuicio alguno, el que no fue acreditado, argumentos por los cuales, el fallo al omitirlos, faltó a la decisión del asunto controvertido”.

3º) “Que este Tribunal de Alzada, conforme lo previene el artículo 768 inciso penúltimo del Código de Procedimiento Civil, estima que de los antecedentes expuestos por el recurrente, éste no ha sufrido un perjuicio reparable sólo con la invalidación del fallo impugnado, por lo que desestimaré en lo resolutivo (...)”.

En cuanto al recurso de apelación

4º) “ (...) el apelante demandado (...) refiere como errores del fallo que impugna: A) Desatender la inexistencia de una oferta en los términos de los artículos 97 y siguientes del Código de Comercio, para luego establecer la posterior existencia de una retractación, error que argumenta a fojas 212 a 213; B) Dar por establecidos hechos que no fueron pertinentemente probados (...) C) Desestimar el legítimo ejercicio de la libertad contractual de su representado (...) D) Conceder la demanda indemnizatoria de perjuicios, sin que se hayan señalado y menos aún probado, cuáles eran éstos, pese a que el actor se reservó el derecho establecido en el artículo 173 del Código de Procedimiento Civil, lo que no permite al sentenciador a quo, presumir la existencia de perjuicios, pues la norma referida sólo permite discutir su especie y monto en la etapa de cumplimiento del fallo, -posición que reafirma con jurisprudencia que cita a fojas 220- y, que -en su parecer- "requería que el actor señalara cuáles serían esos perjuicios y su relación de causalidad entre la supuesta conducta del Banco y el perjuicio demandado"; argumentos todos por los que pide se revoque el fallo y se enmiende con arreglo a derecho, rechazándose la demanda del actor en todas sus partes, con costas, y en subsidio, se revoque la condena en costas”.

6º) “(...) este Tribunal de Alzada, en mérito de las probanzas rendidas, tiene en consideración en primer término, la prueba testifical de la demandante, en tanto que la demandada no rindió ninguna, específicamente la de la testigo doña Amparo Elisabeth García Cepeda, (...) que "se desempeñaba como ejecutiva de ventas de la Constructora Sironvalle Limitada, sociedad vendedora del bien raíz que pretendiera comprar el actor, inmueble individualizado en la escritura pública caduca rolante a fojas 8 y siguientes, refiriendo que a mediados del mes de septiembre de 2009 le mostró el departamento piloto al actor, hizo la respectiva cotización y se coordinó con la ejecutiva del Banco Santander, sucursal el Faro, señora Carmen Murillo, refiriendo que ésta le señaló que estaba aprobado el crédito del actor, retractándose con posterioridad la demandada, mencionando además, a la señorita Verónica Fabio perteneciente al departamento legal de la demandada; que en definitiva el periodo de negociación duró entre el mes de septiembre del año 2009 a marzo del año 2010, de lo cual tuvo conocimiento por comunicaciones telefónicas y por medio de correos electrónicos que intercambió con las personas señaladas (...).

Que la prueba recién referida, a la luz de lo prevenido por el artículo 384 N° 1 del Código de Procedimiento Civil, en relación a lo dispuesto por los artículos 426 y 1712 del Código Civil, puede estimarse como una presunción judicial, que sólo puede constituir plena prueba en convicción de esta Corte, suficientemente grave y precisa (...)”.

7º) “(...) señor Sergio Camus Fuentes, acompañó los documentos (...) dan cuenta de sendas conversaciones efectuadas entre la demandada Banco Santander Chile y la Empresa Constructora Sironvalle Limitada, a saber: en el primero de ellos de 23 de marzo de 2010,

doña Paulina Solís Sepúlveda, dependiente de la demandada, adjunta borrador de escritura pública a la Notaría a cargo del Notario Público don René Benavente Cash, documento que señala en "asunto", Camus Fuentes, Sergio; documento al que sigue el signado con el número a dos, enviado por la agente del Banco demandando en estos autos, doña Carmen Luz Murillo Letelier a la testigo presentada por el actor, doña Amparo García Cepeda, ejecutiva de Sironvalle Limitada - entre otros destinatarios-, quien le informa el 24 de marzo de 2010 que el actor firmó el documento rolante a fojas 8 y siguientes, empero "señala que los valores del borrador están malos, siendo los correctos los que ascienden a UF 1078 con un pie de UF 108 (10%), en tanto que la mentada escritura da cuenta de un crédito a favor del actor de UF 970 y un pie de UF 194, montos que sugiere corregir, preguntando si ello puede hacerse antes que firme la inmobiliaria; comunicaciones de las cuales se infiere que el precio de venta y del crédito otorgado al actor no coinciden, problemática que perdura hasta el día 31 de marzo del 2010 según documento rolante a fojas 3, en que a la agente de la empresa inmobiliaria vendedora, doña Amparo García Cepeda se le comunica que el monto aprobado no alcanza a cubrir los nuevos montos solicitados por la empresa, en respuesta a su pregunta hecha por correo electrónico el día inmediatamente anterior, con lo cual, esta Corte estima acreditado que Sironvalle Limitada no está conteste con el precio de venta explicitado en las cláusulas segunda y sexta de la escritura acompañada a fojas 8 y siguientes, y que la ejecutiva de ventas de la misma, señora García Cepeda estaba en conocimiento de ello con fecha 30 de marzo de 2010, en circunstancias que la escritura pública caduca aludida, fue firmada por el actor siete días antes, pese a no existir acuerdo sobre el monto del precio entre éste y Sironvalle Limitada, lo que se ratifica además con el documento rolante a fojas 4, en que doña Amparo Elisabeth García Cepeda le comunica a Carmen Luz Murillo Letelier, lo que se transcribe: "hola Carmencita, estoy súper complicada con el cliente Sergio Camus Muñoz. Verónica me envió correo donde dice que al cliente no le alcanza para los nuevos montos. Espero tu respuesta ya que le tengo listo el departamento para entregárselo", a lo que responde Carmen Murillo Letelier según correo electrónico de 6 de abril de 2010 rolante a fojas 5, que "el crédito con los nuevos montos fue denegado, por tanto, el cliente desistió de la compra".

(...) se desprende que el actor la firmó a sabiendas que el monto del crédito que se le había aprobado en un primer momento por la demandada, era insuficiente para pagar el precio del inmueble que le ofreciera Sironvalle Limitada en venta, documentos que este Tribunal de Alzada, -teniendo presente que en todos ellos intervino la ejecutiva de ventas de la vendedora Sironvalle Limitada, quien además los reconociera en audiencia testimonial según consta a fojas 153-, le permiten concluir que hacen plena prueba en cuanto a su fecha según lo prevenido por el artículo 1703 del Código Civil y además, hacen plena fe de lo que en ellos se asevera respecto de la demandada, por lo que se encuentra acreditado en autos, que el primer crédito hipotecario ofrecido por el Banco Santander Chile al actor, lo fue en base a un valor diferente al precio final de venta del bien raíz que pretendía comprar don Sergio Camus Fuentes a la Constructora Sironvalle Limitada".

8°) "(...) escritura pública de compraventa, mutuo e hipoteca con tasa fija y tasa variable (...) con crédito complementario (...) firmado sólo por el actor con esa misma fecha, por lo cual se desprende concluyentemente que aceptó el precio de venta (...).

(...) descarta que el documento de marras sea una escritura pública, adoleciendo además de nulidad en tanto no figuran en ella, las firmas de todos los supuestos comparecientes como tampoco del notario (...)

(...) por consiguiente, carece de valor probatorio en tanto escritura pública, no teniendo aplicación tampoco el artículo 1701 inciso 2 del Código Civil, empero habiendo ambos litigantes reconocido su existencia en cuanto "borrador de escritura pública", esta Corte estima que se trata en la especie de un documento privado (...).

9º) "(...) demandada acompañó documentos en forma temporánea y con citación (...) a) Copia de Resolución de Banca de Personas y Microempresas de 26 de marzo de 2010, recaída sobre la solicitud N° 3167, del actor por la cual pide revalidar la propuesta de crédito hipotecario que se le aprobara el año 2009, según la solicitud N° 6227, de lo que se colige que en el caso de marras, se trata de dos solicitudes de crédito hipotecario diferentes, tanto en lo que dice relación con los números de las solicitudes como con sus fechas de presentación, procediendo la demandada a rechazar la segunda solicitud el día 29 de marzo del año 2010 dada la baja relación de ingreso del actor y de la cuota a pagar por éste, lo que fuera nuevamente reevaluado el día 30 de marzo de 2010, denegándose en definitiva el 31 del mismo mes y año; (...) c) Copia de Resolución Banca de Personas y Microempresas de 8 de septiembre de 2009, correspondiente a la solicitud de crédito hipotecario N° 6227, que se entendió aprobado en el Comité INSITU de la demandada el 10 de septiembre del mismo año, y definitivamente, el 20 de noviembre del año 2009 por un plazo de 20 años, constatándose que según lo asentado a fojas 120, el monto pedido por el actor fuera en principio de 760 UF a un plazo de 15 años".

10º) "Que, esta Corte estima que los documentos referidos en el motivo anterior, conforme lo disponen los artículos 346 N° 1 del Código de Procedimiento Civil y 1702 del Código Civil, dan por acreditado que existió entre los litigantes varias operaciones de crédito de dinero, a saber tres, en tanto éstas llevan números de solicitudes distintas y corresponden a fechas diferentes (...) signados con las letras a) y c) a créditos hipotecarios diferentes, habiendo sido ofertado sólo el primero de ellos, no así el correspondiente al número de solicitud 3167, solicitud de oferta de crédito hipotecario datada el día 26 de marzo de 2010, esto es, posterior a la firma estampada por el actor en el borrador de la escritura rolante a fojas 8 y siguientes, esto es, el día 23 de marzo de 2010.

Por consiguiente, y dada la cronología de las operaciones crediticias de que se trata en estos autos, puede concluirse que el actor se enfrentó a una modificación del precio del inmueble que pretendía comprar al Sironvalle Limitada, pues la misma agente de ventas de esa empresa constructora depuso sobre los cambios de valor del bien raíz en cuestión, según ya se razonó precedentemente".

11º) "Que en derecho, el actor ha invocado una retractación culpable de parte de la demandada en relación a un crédito hipotecario que se le ofreciera para adquirir un bien raíz a la Constructora Sironvalle Limitada, ello en virtud de lo expuesto por los artículos 97 a 106 del Código Comercio, normas que en su parecer son aplicables al caso sublite, al existir entre las partes según refiere a fojas 27 "concurso real de voluntades que forman el consentimiento, relación cuasicontractual, retractación del Banco demandado oferente, que lo obliga a

indemnizar daños y perjuicios", por lo que este Tribunal de Alzada, procede a analizar las normas legales en que fundara su demanda el actor".

12°) "(...) se hace necesario delimitar jurídicamente qué es una oferta, para luego determinar, si ésta tuvo lugar en la especie y cumplió con los requisitos legales, y en caso afirmativo, si medió retractación, y si ello así fue, se hace preciso precisar si aquella fue tempestiva o intempestiva, cuestión jurídica fundamental, para dar lugar a la responsabilidad civil precontractual al amparo de la normativa legal invocada (...)".

13°) "Que, la oferta es "la oferta es un acto jurídico unilateral -llamada también propuesta-, dirigida a una persona -determinada o indeterminada-, en virtud de la cual, el oferente o proponente manifiesta su intención de celebrar un contrato o negocio jurídico, siendo el oferente el que lleva la iniciativa en este proceso de formación del consentimiento, que dirigida al destinatario, falte sólo su asentimiento para que el acto jurídico se perfeccione, en tanto éste sea un contrato consensual, no obstante que sea el mismo destinatario que invite a presentar una oferta al proponente, reservándose el derecho a aceptarla o rechazarla", "oferta que ha de manifestarse en forma libre; seria; precisa y completa; definitiva, es decir contener la voluntad decidida de celebrar un contrato, si el destinatario acepta dentro de plazo; debiendo además hacerse conocer al destinatario, pudiendo ser expresa o tácita; verbal o escrita, determinada o indeterminada."

14°) " (...) esta Corte estima que en el caso sublite, medió una operaciones de crédito entre los litigantes, que es el crédito de consumo a que ya se ha hecho alusión, en tanto que en materia de crédito hipotecario, medió en primer término una oferta que hiciera la demandada al actor, constando en ella el monto ofrecido en mutuo, (...) oferta que el actor en definitiva no aceptó, teniendo presente para ello, que toda oferta debe aceptarse dentro de los plazos establecidos en el Código de Comercio, específicamente en el artículo 98 toda vez que, en el caso de marras, se trató de una propuesta escrita; no habiéndose además, producido y menos acreditado, la hipótesis a que alude el artículo 99 del mismo cuerpo legal.

15°) "(...) medió entre las partes una tercera negociación, concretamente a través de una "solicitud de crédito efectuada por el actor a la demandada", correspondiente al N° 3167 de 26 de marzo de 2010, solicitud que importó una invitación al demandado para que ofrezca un crédito hipotecario, lo que en definitiva la demandada no hizo, (...) en que se lee que "deniega la solicitud para segunda vivienda por alta carga mensual proyectada", de lo que se concluye a juicio de este Tribunal de Alzada, que el Banco Santander Chile no ofertó -no manifestó voluntad seria ni completa de propuesta alguna- por lo que no puede estimarse jurídicamente la existencia de una oferta, y por lo mismo, no pudo retractarse de oferta inexistente, de tal manera que no es dable invocar una retractación culpable de su parte como supuesto indemnizatorio, sin perjuicio que es del caso aclarar que, lo que el Código de Comercio regula en la materia, es lo que se denomina retractación tempestiva e intempestiva en los artículos 100 y 101 respectivamente, no dándose en la especie ninguno de aquellos supuestos resarcitorios".

16°) "Que, en consecuencia, en lo resolutivo se desestimaré la demanda interpuesta a fojas 23 y siguientes, sin perjuicio de los derechos que corresponda hacer valer al actor respecto de

quien corresponda. (...) I. Que, se rechaza el recurso de casación en la forma deducido en lo principal de fojas 199 hecho valer en contra de la sentencia definitiva de 27 de julio de dos mil doce escrita a fojas 186 y siguientes;

II. Que, se revoca la misma sentencia en cuanto da lugar a la demanda de fojas 23, la que se rechaza en todas sus partes.

III. Que, no se condena en costas al actor por estimarse que tuvo motivo plausible para litigar”.