

Santiago, veintidós de mayo de dos mil veintiséis.

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 786 del Código de Procedimiento Civil, se dicta la siguiente sentencia de reemplazo.

VISTOS:

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de sus considerandos sexto al octavo, décimo cuarto al vigésimo primero, que se eliminan.

Y teniendo en su lugar y, además, presente:

Los razonamientos desarrollados en los fundamentos tercero, sexto y séptimo del fallo de casación, que se dan por reproducidos y, considerando, asimismo:

1º) Que los demandantes entablaron la presente acción de indemnización de perjuicios, fundada en la responsabilidad precontractual que les cabría a los demandados por el retiro intempestivo e injustificado de las tratativas preliminares destinadas a la celebración de un contrato de compraventa sobre dos inmuebles ubicados en la comuna y ciudad de Concepción; actuar ilícito que les habría originado los perjuicios patrimoniales que demandan.

2º) Que para resolver el asunto controvertido esta Corte tiene que dar respuesta a dos preguntas. La primera, cuándo y bajo qué circunstancias el retiro unilateral de las tratativas preliminares origina responsabilidad civil; y, la segunda, se refiere a los daños que resultan indemnizables en caso de retiro unilateral intempestivo e injustificado.

3º) Que la demanda de autos se funda en la responsabilidad precontractual de los demandados, derivada de su retiro unilateral, intempestivo e injustificado de las tratativas preliminares para la celebración de un contrato de compraventa, lo que hace necesario comenzar indicando que nuestro Código Civil no contiene una regulación sistemática de esta forma de responsabilidad.

Existe consenso en que, a falta de vínculo contractual entre quienes negocian, el régimen aplicable a este retiro unilateral es el de la responsabilidad civil extracontractual previsto en el Título XXXV del Libro IV del Código Civil, recibiendo aplicación el principio general conforme al cual nadie está autorizado para causar daño a otro implícito en los artículos 2314 y 2329 del Código Civil.

Con todo, esta categoría de responsabilidad presenta una particularidad relevante: a diferencia de aquella que surge de la comisión de un delito o cuasidelito, esta no se configura entre personas completamente extrañas, sino entre sujetos que, motivados por el interés en celebrar un contrato, entablan una relación con miras a su eventual conclusión. En ese contexto, se configura entre ellos una relación jurídica denominada “contacto negocial” que, si bien no genera aún derechos y obligaciones contractuales, sí impone los referidos deberes de conducta de lealtad, colaboración y protección recíproca, que los negociadores



deben observar durante el desarrollo de las tratativas preliminares y un deber de cuidado al retirarse de ellas.

Que, en este orden de ideas, la responsabilidad precontractual derivada del retiro unilateral intempestivo e injustificado de las negociaciones debe distinguirse de aquella que emana de la retractación tempestiva de la oferta, supuesto en el cual el artículo 100 del Código de Comercio impone al oferente la obligación de indemnizar los perjuicios causados al destinatario. Según el citado precepto: “la retractación tempestiva impone al proponente la obligación de indemnizar los gastos que la persona a quien fue encaminada la propuesta hubiere hecho, y los daños y perjuicios que hubiere sufrido”.

Con todo, el sentenciador *a quo* incurre en error al rechazar la demanda sobre la base de que, al existir una aceptación condicional de la oferta, no se habría perfeccionado el consentimiento y, por ende, el retiro de los demandados no les imponía el deber de indemnizar. La cuestión controvertida, sin embargo, no radica en determinar si el consentimiento se perfeccionó o no, puesto que, de haberse perfeccionado, el retiro unilateral habría configurado un supuesto de incumplimiento contractual. Por el contrario, la cuestión controvertida radica en determinar si, en ausencia de consentimiento perfeccionado, el retiro de las negociaciones por parte de las demandadas fue intempestivo e injustificado.

De este modo, el análisis del caso sub-lite debe situarse en el ámbito de la responsabilidad precontractual, esto es, en la fase de las negociaciones, en la que el ilícito imputado consiste precisamente en el retiro unilateral, intempestivo e injustificado de las negociaciones.

La responsabilidad que aquí se examina se configura en una etapa anterior a la formación del consentimiento, esto es, antes de la formulación de la oferta, que marca el término de las tratativas preliminares.

En consecuencia, el caso ha de resolverse a la luz de lo dispuesto en los artículos 2314 y siguientes del Código Civil, descartándose la aplicación de los artículos 97 a 109 del Código de Comercio. Así lo ha sostenido esta Corte Suprema en las causas Roles N° 29.662-2018 y 45.515-2017.

4°) Que, en el ámbito de las tratativas preliminares, si bien rige el principio de la libertad contractual, que faculta a las personas para iniciar, continuar o desistirse de las negociaciones sin quedar, en principio, obligadas a contratar, ni resultar responsables por no hacerlo; dicha libertad no es absoluta, sino que se encuentra limitada por las exigencias que impone la buena fe objetiva, que imponen a los negociantes los aludidos deberes de lealtad, colaboración y protección recíproca.

En efecto, los interesados conservan su libertad para retirarse unilateralmente de las tratativas preliminares en cualquier momento. Este principio



de libertad contractual debe, sin embargo, vincularse con dichos deberes, cuya infracción puede originar responsabilidad para el infractor.

Tales deberes encuentran su fundamento en el principio de la buena fe objetiva, que halla consagración legal en el artículo 1546 del Código Civil, al disponer que los contratos deben ejecutarse de buena fe y que, por consiguiente, obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación o que por la ley o la costumbre pertenecen a ella.

Con todo, pese a la literalidad de la disposición -que parece circunscribir su ámbito a la fase de ejecución del contrato- se trata de un principio general del derecho que impone a las partes el deber de comportarse de manera correcta y leal en sus relaciones recíprocas, desde el inicio de las tratativas preliminares y hasta momentos incluso posteriores a la terminación del vínculo contractual.

La buena fe objetiva, constituye un estándar jurídico de conducta que impone a las partes, un parámetro normativo de carácter flexible de corrección y lealtad, cuya concreción, en cada caso, queda entregada al prudente arbitrio del juez de la causa. (Jorge López Santa María y Fabián Elorriaga de Bonis, “Los contratos. Parte general”, sexta edición, Thomson Reuters, Santiago, pág. 435).

En el ámbito de las tratativas preliminares, la buena fe no solo cumple la función de imponer deberes de conducta como los ya mencionados, sino también -en íntima conexión con ellos- la de limitar el ejercicio de los derechos y facultades que derivan de la libertad contractual, entendida aquí como la facultad de contratar o no contratar. Asimismo, la buena fe protege la confianza razonable y fundada de los interesados respecto del avance de las negociaciones y de la eventual celebración del contrato proyectado.

Los deberes precontractuales operan, de este modo, como una medida o parámetro para apreciar tanto el correcto ejercicio de la libertad contractual como la tutela de la confianza legítima de quienes participan en las negociaciones.

5°) Que, como ha señalado la doctrina, “el deber de negociar de buena fe exige limitar durante la fase de negociación el juego puramente estratégico, caracterizado porque cada parte procura su propio interés, a los límites de los deberes mínimos de lealtad que se pueden esperar de un contratante honesto. Sin embargo, no es posible definir esos deberes con precisión, porque la buena fe es un estándar abierto, que sólo puede ser aplicado atendiendo a las circunstancias (...) Por eso, su concreción depende de la particular relación que surge entre las partes a partir de la oferta o de las primeras tratativas contractuales” (Enrique Barros Bourie, “Tratado de responsabilidad extracontractual”, segunda edición, Editorial Jurídica, Santiago, 2020, págs. 1112).



De acuerdo con todo lo dicho, la buena fe en la fase precontractual impone, por una parte, el deber de llevar adelante las negociaciones con un propósito real de contratar y, por otra, el deber de concluir las con el debido cuidado cuando se ha generado en la contraparte una confianza razonable en la celebración del contrato.

6º) Que, en este caso, no se discute el derecho de los interesados de retirarse de las tratativas, no cabe duda respecto del derecho que tenían los demandados de retirarse de las negociaciones. Lo que se discute es en qué condiciones el retiro genera obligación de indemnizar el daño causado.

El retiro unilateral de las negociaciones solo adquiere relevancia jurídica cuando reviste un carácter intempestivo e injustificado, en aquellos casos en que una de las partes ha generado en la otra una confianza razonable acerca de la conclusión del contrato proyectado. Dicha confianza resulta posteriormente defraudada como consecuencia de la infracción de los deberes que impone la buena fe objetiva, circunstancia que debe apreciarse atendidas las particularidades del caso concreto.

En tales condiciones, quien se aparta de las negociaciones infringiendo las exigencias de la buena fe debe responder de los daños que su conducta ocasiona al otro negociante.

7º) Que, por consiguiente, el ilícito precontractual consiste en la defraudación de la confianza generada en la contraparte durante el curso de las tratativas. Dicha confianza debe ser razonable, esto es, aquella que habría tenido una persona prudente en las mismas circunstancias en que se encontraba la demandante. La apreciación de su razonabilidad exige atender no solo al grado de avance de las negociaciones, sino también a las razones invocadas por quien se retira para justificar su conducta. Si las razones invocadas son atendibles y suficientes para justificar el abandono de las tratativas, el retiro no constituye un quiebre de la confianza legítima generada, sino el ejercicio regular de la libertad contractual, ejercida conforme a las exigencias de la buena fe objetiva, razón por la cual no se configura responsabilidad indemnizatoria.

De este modo, únicamente el retiro intempestivo e injustificado de las tratativas defrauda la confianza legítima generada en la contraparte, en contravención a las exigencias de la buena fe objetiva, configurando un supuesto de responsabilidad precontractual que da lugar a la obligación de indemnizar los perjuicios que de dicha conducta se sigan.

8º) Que, en cuanto al daño indemnizable -dando respuesta a la segunda pregunta planteada- y atendido que el ilícito precontractual se configura por la defraudación de la confianza razonable del demandante, generada por la conducta del negociador que se retira de las tratativas con infracción a los deberes



impuestos por la buena fe objetiva, los perjuicios resarcibles son aquellos que guardan una relación de causalidad directa con dicha confianza.

En efecto, “una negociación contractual frustrada puede lesionar diversos intereses de las partes. Ante todo, la negociación supone costos, porque exige asignar horas de trabajo del propio personal, contratar abogados, auditores u otros especialistas, efectuar viajes y, en general, realizar las más diversas acciones conducentes a tomar una decisión de negocios. Enseguida, puede ocurrir que una de las partes, en la confianza de que la negociación resultará exitosa, adopte decisiones de inversión, deje un trabajo o deseche otras oportunidades de negocio. Finalmente, que el contrato no se llegue a celebrar supone usualmente que alguna de las partes vea afectado su interés en el negocio que se frustra. En otras palabras, en una negociación contractual están comprometidos intereses que tienen distintos sustentos: los costos que naturalmente supone la negociación, los gastos y demás perjuicios que se siguen de haber confiado una parte en que el contrato en definitiva se perfeccionaría y el interés económico representado por el contrato que se negocia” (Barros, ob. cit., p. 1117).

Sin embargo, para determinar cuáles de dichos perjuicios resultan indemnizables, es preciso atender al fin de las normas de conducta que el ordenamiento impone a las partes durante la fase precontractual. En este sentido, el ilícito no radica en la negativa a celebrar el contrato, sino en haber conducido las tratativas con infracción a la buena fe objetiva, particularmente en lo que respecta al modo y oportunidad de su ruptura.

En consecuencia, el daño indemnizable está constituido por los efectos que se siguen de la confianza legítimamente depositada por una de las partes en la diligencia y corrección de la otra, de modo que la pretensión resarcitoria tiene por finalidad colocar al demandante en la situación en que se encontraría de no haberse producido el ilícito.

Por lo mismo, el interés protegido en esta sede, “no es el beneficio que el contrato habría reportado al demandante si hubiese llegado a celebrarse o si hubiese sido válido (esto es, la frustración del propósito contractual), sino los daños que se siguen del ilícito, como son los costos de negociación y que se derivan de la confianza creada por la contraparte y contrariada de mala fe por el demandado” (Barros, ob. cit., p. 1118). Esta distinción corresponde, al interés positivo y el interés negativo.

En este orden de consideraciones, debe excluirse la indemnización del interés positivo, propio de la responsabilidad contractual, cuya finalidad es situar al acreedor en la misma posición en que se encontraría de haberse cumplido el contrato en los términos convenidos, incluyendo las utilidades o ganancias



esperadas comprendidas dentro de su fin de protección, conforme a lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 1558 del Código Civil.

En efecto, en el ámbito de la responsabilidad precontractual no existe contrato alguno cuyo incumplimiento pueda imputarse al demandado, sino únicamente una expectativa razonable de su celebración. Por consiguiente, la tutela indemnizatoria se limita al interés negativo o de confianza, quedando excluida la reparación de beneficios esperados o lucro cesante fundado en la hipótesis del cumplimiento de un contrato no celebrado.

9º) Que, en consecuencia, la responsabilidad civil por retiro unilateral de las negociaciones se configura cuando concurren copulativamente la creación de una confianza legítima en la celebración del contrato, el carácter injustificado del retiro, la existencia de un daño y la relación de causalidad entre este y la confianza defraudada.

En este caso, como ha quedado dicho, aun cuando el contrato no se haya perfeccionado, el ordenamiento jurídico impone el deber de indemnizar los perjuicios ocasionados, por cuanto el retiro de las negociaciones constituye un ejercicio abusivo de la libertad contractual en su faz de celebrar o no el contrato.

Que, una sentencia de esta Corte, de 29 de diciembre de 2011, al pronunciarse a los requisitos para que tenga lugar esta responsabilidad derivada del retiro intempestivo e injustificado de las tratativas preliminares, con cita a Marcelo Barrientos Zamorano (Daños y deberes en las tratativas preliminares de un contrato" (2008) Editorial: Legal Publishing) declara que estos son: "a) La creación de una razonable confianza en la conclusión o perfeccionamiento del contrato proyectado; b) El carácter injustificado e intempestivo de la ruptura de los tratos preliminares; c) La producción de un daño en el patrimonio de una de las partes y d) La relación de causalidad entre el daño al patrimonio por un lado y la confianza que fue promovida y resultó defraudada por el otro negociante" (Corte Suprema, rol N° 1872-2010 y N° 32.714-2018).

Planteadas las cosas de esta manera, queda por determinar si en el caso de autos, se cumplen o no los requisitos para que nazca la responsabilidad civil precontractual de las demandadas.

10º) Que, de acuerdo a los elementos probatorios allegados por las partes al juicio, se tienen por establecidos los siguientes hechos:

i.- La sociedad demandante, representada por su gerente de proyectos, don Felipe Ubilla Perello, y por su gerente general, don Andrés Bravo Pelizzola, y el demandado, don René Sáez Villarroel, en su calidad de socio y propietario de Inmobiliaria Plaza España Limitada, iniciaron, a mediados del año 2018, negociaciones destinadas a la celebración de un futuro contrato de compraventa respecto de los inmuebles ubicados en calle Serrano N° 551 y N° 561, de la



comuna de Concepción, con el objeto de desarrollar un proyecto habitacional consistente en la construcción de un edificio.

Así consta de las declaraciones de los testigos Felipe Ubilla Perello y Andrés Bravo Pelizzola, quienes se encuentran contestes en señalar que mantuvieron una comunicación directa y sostenida con el demandado Sáez Villarroel, a través de correos electrónicos, llamadas telefónicas y diversas reuniones presenciales, durante varios meses.

Dicho extremo se ve, además, corroborado por las cartas y correos electrónicos intercambiados entre las partes con fechas 7 y 11 de septiembre de 2018, y 6, 20, 21, 22 y 28 de noviembre del mismo año, antecedentes que dan cuenta del desarrollo de las tratativas, particularmente en lo relativo al precio de venta por metro cuadrado del terreno, la forma de pago y la fecha de suscripción del contrato de compraventa una vez celebrada la promesa, entre otras condiciones relevantes.

ii.- El último período de negociación entre las partes se puede apreciar que se llevó a cabo a finales de noviembre de 2018:

a) El 21 de noviembre de 2018, se remite correo electrónico por parte de la sociedad demandante a René Sáez Villarroel, una carta de oferta fechada el 20 del mismo mes y año, por compra de los terrenos por un precio de 33 U.F. el metro cuadrado, teniendo en cuenta la superficie del inmueble de 1234,14 m² (la que debía ser verificada entre las partes por un topógrafo de común acuerdo) y ofreciendo la forma de pago del precio al contado, más la transferencia de tres departamentos.

b) El 22 de noviembre de 2018, René Sáez Villarroel responde el correo electrónico a Andrés Bravo de la sociedad demandante, acusando recibo de la carta de oferta y manifestando su conformidad. Encarga confeccionar promesa de contrato de compraventa y enviar borrador al abogado (adjunta datos), con copia a él.

c) El 28 de noviembre de 2018, René Sáez Villarroel envía correo electrónico a Andrés Bravo y a Felipe Ubilla (de la sociedad demandante) indicando que aborta la negociación por haber llegado a acuerdo con un tercero, en el siguiente tenor: *“Las cosas ocurren y como uno menos lo espera. Sorpresivamente el día de ayer martes 27/11 empresa con la cual ya veníamos conversando nos proponen formalmente la compra de la propiedad de Serrano pagando el 100% al contado a un precio que se ajusta completamente a nuestras expectativas. Como se imaginarán, bajo cualquier análisis, no puedo decir que no. A través del presente mail debo expresar mis disculpas, porque debo abortar negociación con ustedes. Agradezco desde ya el esfuerzo y tiempo dedicado”*.



d) El 28 de noviembre de 2018, Andrés Bravo da respuesta al correo a René Sáez Villarroel, con copia a Felipe Ubilla, solicitando la reconsideración de lo informado, en el siguiente tenor: *“Estimados, he quedado realmente descolocado ante este correo ¿Ya la palabra, los acuerdos de caballero, el trabajo del resto, no valen nada? Entiendo que en la vida uno quiera siempre maximizar el valor de sus propiedades, pero una vez dada la mano, un poco más de plata ¿borra de un plumazo los acuerdos, lo tratado y el honor? A mi más de una vez me han ofrecido más sobre algo ya acordado, y siempre he dicho que no. Don René, usted que es propietario legal histórico de ese inmueble y representante de Inmob. Plaza España Limitada ¿realmente va a deshacer todo lo acordado y aceptado por ustedes, por una diferencia de plata, pese a que ya habíamos cerrado el trato? Les adjunto sociedad que habíamos formado para comprar y borrador de promesa que debíamos revisar juntos. Además, hemos encargado el estudio de títulos, el desarrollo de arquitectura, el pre proyecto de cálculo, entre otros”.*

iii.- La demandada Sociedad Inmobiliaria Plaza España Limitada se encuentra disuelta conforme consta en escritura pública de disolución societaria de fecha 7 de diciembre de 2018, otorgada ante el Notario de Concepción don Samy Hawa Arellano suplente el titular don Ramón García Carrasco, publicada el Diario Oficial de fecha 19 de diciembre del 2019, e inscrita a fojas 2672 N° 2028 del Registro de Comercio de Concepción correspondiente al año 2018.

iv.- Que una vez liquidada la Sociedad Inmobiliaria Plaza España Limitada, el 7 de febrero de 2019 los inmuebles ubicados en la comuna de Concepción ubicados en calle Serrano N° 551 y N° 561 correspondientes a los roles de avalúo 200-8 y 200-9, quedaron inscritos a nombre de los demandados René Felipe Sáez Villarroel y Valeria Alejandra Sáez Villarroel, por partes iguales.

11º) Que, de los hechos establecidos, se desprende que las tratativas preliminares entre las partes se extendieron por varios meses y que, al momento de su ruptura unilateral, se encontraban en un estado avanzado de desarrollo, generando en la sociedad demandante una confianza razonable en la celebración del contrato de promesa de compraventa y, posteriormente, del contrato definitivo sobre los inmuebles sub-lite.

Lo anterior se ve corroborado por las actuaciones desplegadas por la actora en el curso de dichas negociaciones, entre las que se cuentan el encargo a diversos profesionales de estudios de mecánica de suelos, de arquitectura y de carácter legal, así como la confección del borrador de la promesa de compraventa y la constitución de una nueva sociedad destinada a la adquisición y desarrollo del proyecto, según lo declaran contestemente los testigos de la demandante.

Por su parte, el demandado reconoce expresamente, en el correo electrónico de 28 de noviembre de 2018, el motivo de su retiro de las



negociaciones, a saber, que un tercero -con quien ya venía conversando- le ofreció adquirir la propiedad en condiciones más favorables, tanto en precio como en forma de pago.

Lo cierto es que el solo retiro por haber recibido una oferta más favorable sin informar oportunamente la existencia de negociaciones paralelas no necesariamente constituye un ilícito precontractual.

Así lo reconoce Barros Bourie, al indicar que “de ahí que la responsabilidad requiere, además de la confianza creada, en que la negociación ya muy avanzada terminará exitosamente, que la ruptura carezca de todo fundamento posible o razón legítima, resultando brutal y unilateral. Así ocurre, por ejemplo, si una de las partes termina negociaciones avanzadas en forma abrupta por haber recibido una mejor oferta de un tercero, en circunstancias que había estado sosteniendo negociaciones paralelas con ese tercero durante largo tiempo, sin informar a su contraparte. Desde luego, no es el hecho de negociar en paralelo lo que configura el ilícito, pues en ausencia de un convenio de exclusividad esta conducta es generalmente permitida” (Barros, ob. cit., pp. 1122-1123).

Que lo que verdaderamente ocurre en este caso es que la razón del retiro unilateral de las negociaciones no fue la existencia de una oferta más favorable, sino otra distinta. Así se desprende de las circunstancias posteriores al quiebre de las tratativas, pues no se celebró compraventa alguna con un tercero. Por el contrario, apenas nueve días después del retiro de los demandados -el 28 de noviembre de 2018- se acordó la disolución de la sociedad, con fecha 7 de diciembre de 2018, y posteriormente, el 7 de febrero de 2019, se practicó su liquidación, adjudicándose los inmuebles a los propios demandados.

Que, aun cuando se considere que la causa del retiro unilateral fue la existencia de una oferta más favorable, habrá que insistir que esta circunstancia, en principio, se encuentra amparada por la libertad contractual y constituye una causa suficiente para justificar el retiro de las negociaciones. Con todo, lo jurídicamente reprochable no es el cambio de decisión en sí mismo, sino la infracción del deber de comportarse conforme a la buena fe objetiva.

En este caso, a la omisión de la información acerca de negociaciones paralelas, se suma que los demandados no consideraron que la demandante insistió en su interés por adquirir el inmueble y manifestó su disposición de continuar con el negocio.

12º) Que, en base a lo expresado en los considerandos anteriores, esta Corte tendrá por cumplidos los dos primeros requisitos de la acción, a saber: la creación en la demandante de una confianza razonable en la celebración del contrato proyectado y el carácter intempestivo e injustificado del retiro unilateral de



los demandados de las tratativas preliminares, por contravenir las exigencias de la buena fe objetiva, defraudando la confianza razonable de la demandante.

13°) Que, en cuanto a los perjuicios demandados, de los hechos establecidos aparece que la sociedad demandante incurrió en diversos gastos con ocasión del desarrollo de las tratativas, particularmente mediante la contratación de servicios profesionales destinados a la concreción del negocio proyectado, tales como evaluaciones de mercado, visitas al terreno desde la ciudad de Santiago a Concepción y el encargo de estudios de arquitectura, de cálculo y de carácter legal, según dan cuenta las declaraciones de los testigos presentados por dicha parte.

Que, sin embargo, la demandante no logró acreditar los montos efectivamente desembolsados por tales conceptos. En efecto, una cosa es la celebración de contratos de prestación de servicios y otra distinta la acreditación del pago de los mismos. Así, consta en autos que los servicios de cálculo y arquitectura fueron contratados con fechas 2 de agosto y 14 de noviembre de 2018, por sumas de 2.500 UF y 700 UF, respectivamente, pactándose su pago dentro de los 30 días siguientes a la suscripción de los respectivos instrumentos; no obstante, no se acompañaron boletas, facturas ni comprobantes que den cuenta del pago efectivo de dichos servicios. En el mismo sentido, el testigo Gonzalo Santolaya, ingeniero calculista, no declaró haber recibido pago alguno por tales prestaciones, señalando, por el contrario, que su vinculación con la demandante se produjo en el año 2021, circunstancia que resulta inconciliable con los hechos que se sitúan en el año 2018. Por consiguiente, estos ítems serán desestimados.

Que, en lo relativo a las facturas N° 2150, de 27 de agosto de 2018, y N° 2193, de 13 de septiembre del mismo año, ambas emitidas por Real Data Estudio Inmobiliario S.A., éstas corresponden a estudios de mercado de Concepción y de otras ciudades del país, sin que sea posible vincularlas de manera específica con la negociación objeto de autos. En efecto, atendido el giro inmobiliario de la demandante, tales gastos pueden obedecer a la actividad ordinaria de la empresa, no resultando acreditado que emanen directamente de la negociación frustrada.

Que, igual razonamiento resulta aplicable a la factura N° 292, emitida el 9 de mayo de 2019 por BMI Asesorías S.A., por cuanto se refiere a un “Estudio de Mercado Concepción” de carácter general y, además, su respectiva orden de compra de 21 de marzo de 2019, esto es, con posterioridad al término de las tratativas que tuvieron lugar durante el segundo semestre del año 2018.

Que, en cuanto a las facturas N° 152.033 y N° 160.827, de fechas 28 de septiembre de 2018 y 28 de febrero de 2019, respectivamente, emitidas por Tinsa Chile S.A., ellas emanan de una orden de compra de 22 de mayo de 2018, es decir, anterior al inicio del período en que se desarrollaron las tratativas preliminares entre las partes y, por lo demás, de su contenido no es posible



desprender una vinculación específica con los inmuebles objeto de la negociación, por lo que tampoco pueden ser consideradas como perjuicios indemnizables.

Que, por el contrario, en lo que respecta a los servicios legales, la demandante acompañó las facturas N° 142, por la suma de \$3.566.173, N° 148, por \$89.482, y N° 150, por \$447.408, todas emitidas por Escalona y Compañía SpA con fechas 26 de octubre y 30 de noviembre de 2018, las que, apreciadas conjuntamente con las declaraciones de la abogada María Francisca Araya Peñaloza y de los gerentes Andrés Bravo Pelizzola y Felipe Ubilla Perello, permiten tener por acreditado que la actora incurrió efectivamente en gastos de asesoría legal durante el período en que se desarrollaban las tratativas, con miras a la celebración del negocio proyectado.

Que, en consecuencia, esta Corte acogerá la indemnización por concepto de daño emergente únicamente respecto de dichos gastos, fijándola en la suma total de \$4.103.063, rechazándose las demás partidas reclamadas, por no haberse acreditado su pago efectivo o su relación de causalidad directa con la negociación frustrada.

14°) Que, por último, la sociedad demandante solicitó el pago de 40.000 Unidades de Fomento por concepto de lucro cesante, fundado en la pérdida de la utilidad proyectada del negocio que habría obtenido de celebrarse el contrato de compraventa y ejecutarse el desarrollo inmobiliario previsto en los terrenos de autos.

Al respecto, y como ya se adelantó en el considerando séptimo, en sede de responsabilidad precontractual el interés jurídicamente protegido no corresponde al beneficio que el contrato habría reportado a la demandante de haberse perfeccionado, sino a los perjuicios que derivan del ilícito, esto es, aquellos que se siguen de la confianza legítimamente generada y posteriormente defraudada, tales como los costos de negociación y los gastos incurridos con ocasión de las tratativas.

En consecuencia, la indemnización del lucro cesante fundada en la utilidad esperada del negocio proyectado importa pretender la satisfacción del denominado interés positivo o de cumplimiento, propio de la responsabilidad contractual, el cual resulta improcedente en el ámbito precontractual, en el que no ha llegado a formarse vínculo obligacional alguno cuyo incumplimiento pueda imputarse al demandado.

Que, por lo mismo, la partida reclamada por este concepto será desestimada en todas sus partes.

15°) Que en mérito de todo razonado, esta Corte revocará la sentencia apelada solo en la parte que denegó la demanda en contra de los demandados René Felipe Sáez Villarroel y Valeria Alejandra Sáez Villarroel -a quienes se les



adjudicaron los inmuebles de autos como quedó establecido en la causa- y, por consiguiente, se acogerá la acción a su respecto por las sumas que se indicarán en lo resolutivo de este fallo.

16°) Que en lo que dice relación con la forma de pago de la indemnización, los demandados Sáez Villarroel concurren solidariamente al pago por aplicación del artículo 2317 del Código Civil.

17°) Que la suma ordenada a pagar solidariamente por los demandados será reajustada de acuerdo con la variación que experimente el Índice de Precios del Consumidor y con intereses corrientes para operaciones reajustables contados desde que los demandados se constituyeron en mora, esto es, desde la última notificación de la demanda hasta su pago en efectivo.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la sentencia de veintiocho de marzo de dos mil veintitrés dictada en la causa Rol C-77-2019 del Segundo Juzgado Civil de Concepción, en la parte que rechazó la demanda y, en su lugar, se declara que **se acoge parcialmente** la demanda de indemnización de perjuicios interpuesta por Asesorías Civilia S.A. en contra de René Felipe Sáez Villarroel y de Valeria Alejandra Sáez Villarroel, sólo en cuanto se condena solidariamente a estos últimos a pagarle a la demandante la suma de \$4.103.063 (cuatro millones ciento tres mil sesenta y tres pesos), por concepto de daño emergente, suma que deberá ser reajustada de acuerdo a la variación del índice de precios del consumidor, más los intereses corrientes para operaciones reajustables, contados desde que los demandados se constituyeron en mora, esto es, desde la última notificación de la demanda hasta su pago en efectivo.

Se confirma, en todo lo demás, la sentencia apelada.

Acordada con el **voto en contra** del ministro sr. Zepeda, quien estuvo por confirmar íntegramente la sentencia apelada por los mismos fundamentos otorgados por el tribunal *a quo*, teniendo además presente:

I.- Que el derecho de retirarse de manera unilateral de las negociaciones es un derecho absoluto para cada uno de los interesados por el principio de autonomía de la voluntad es su fase de libertad contractual, por lo que su ejercicio jamás podría constituir culpa. Cada parte, al entrar en negociaciones, sabe que ellas no garantizan la celebración del contrato, asume la responsabilidad que corresponda y acepta los riesgos que envuelve.

II.- Que, en mérito de lo anterior, la ruptura de las tratativas por uno de los interesados no es la causa de los daños sufridos por la otra, pues falta la relación de la causalidad.

Regístrese y devuélvase, vía interconexión.



Redacción a cargo del abogado integrante Sr. Vidal y el voto en contra, de su autor.

Rol N° 9210-2025

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señora María Angélica Repetto G., señora María Soledad Melo L., señor Jorge Zepeda A., señora Eliana Quezada M. (S) y el Abogado integrante señor Álvaro Vidal O.

No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firma la Ministra (S) señora Quezada, por estar con feriado legal.



En Santiago, a veintidós de mayo de dos mil veintiséis, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

