

Santiago, veintidós de mayo de dos mil veintiséis.

VISTO:

En este procedimiento ordinario de mayor cuantía de indemnización de perjuicios por responsabilidad precontractual seguido ante el Segundo Juzgado Civil de Concepción bajo el Rol C-77-2019, caratulado “Asesorías Civilia S.A. con Sociedad Inmobiliaria Plaza España Limitada”, el tribunal *a quo*, por sentencia de veintiocho de marzo de dos mil veintitrés, rechazó la demanda.

Apelada la decisión de primer grado por la parte demandante, una Sala de la Corte de Apelaciones de Concepción, por pronunciamiento de veintiocho de febrero de dos mil veinticinco, la confirmó.

En contra de este último fallo, la parte demandante dedujo recurso de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que previo al estudio del recurso interpuesto y conforme lo previene el artículo 775 del Código de Procedimiento Civil, corresponde analizar si de los antecedentes de autos se manifiestan vicios en la sentencia que den lugar a la casación en la forma. Al conocer, entre otros, del recurso de casación, la señalada norma autoriza a los tribunales para invalidar de oficio las sentencias, debiendo oír sobre este punto a los abogados que concurran a alegar en la vista de la causa. Pero si, como sucede en la especie, los defectos formales invalidantes sólo han sido detectados después de completarse el trámite de la vista, nada obsta a que esta Corte pueda entrar a evaluar esos vicios con prescindencia de tales alegatos, en la medida que aquéllos revistan la suficiente entidad como para justificar la anulación del veredicto en que inciden, supuesto cuya concurrencia quedará en evidencia del examen que será consignado en los razonamientos expuestos a continuación.

SEGUNDO: Que, en lo que estrictamente incumbe a lo que se decidirá, ha de precisarse que el conflicto de autos está referido a determinar la responsabilidad civil precontractual de los demandados derivada del retiro intempestivo e injustificado de estos últimos de las tratativas preliminares orientadas a la celebración de un contrato de compraventa sobre dos inmuebles ubicados en la comuna y ciudad de Concepción.

TERCERO: Que para una acertada resolución del asunto resulta conveniente dejar constancia de las siguientes actuaciones del proceso:

1) En causa Rol 77-2019 (acumulada con la causa Rol 4915-2019 del Juzgado de Letras de Colina), Asesorías Civilia S.A. dedujo demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad civil precontractual, bajo el estatuto de la responsabilidad civil aquiliana del Título XXXV del Libro IV del Código Civil,



en contra de la Sociedad Inmobiliaria Plaza España Limitada, René Adolfo Sáez Camus, René Felipe Sáez Villarroel, Olga Amanda Villarroel Fajardo y de Valeria Alejandra Sáez Villarroel, a fin de que se les condene a resarcir en forma solidaria los perjuicios que han causado a la demandante por el retiro intempestivo e injustificado de la negociación respecto de la compra de inmuebles en la comuna y ciudad de Concepción.

Funda la demanda en que la demandante es una empresa inmobiliaria enfocada a generar proyectos en el sur de Chile y que, en el marco de las operaciones propias de su giro, inició negociaciones con los demandados para la adquisición de las propiedades ubicadas en calle Serrano N° 551 y N° 561, de la comuna y ciudad de Concepción, con una superficie aproximada de 1234,14 metros cuadrados.

Precisa que las negociaciones se iniciaron con una serie de propuestas y contrapropuestas hasta que las partes alcanzaron un pleno y total acuerdo, al aceptarse la propuesta de compra remitida el 21 de noviembre de 2018 por la demandante al demandado René Sáez Villarroel, en representación de la sociedad demandada, quien la aceptó el 22 del mismo mes y año.

Sostiene que, aceptada la oferta de compra por la parte demandada, se formó el consentimiento conforme con los artículos 97 y siguientes del Código de Comercio. Sin embargo, con posterioridad, la parte demandada se retractó intempestivamente el 28 de noviembre de 2018 por correo electrónico, basado en que habían recibido una mejor oferta.

Por lo expuesto, alega que los demandados han incurrido en un hecho ilícito y culpable consistente en la retractación intempestiva e injustificada de concretar el negocio, infringiendo el principio de buena fe en la etapa de negociación en el cual surgen deberes de cuidado que la contraparte no cumplió.

Hace presente que el ilícito precontractual no consiste en haberse resistido a celebrar el contrato, sino que en haber negociado de manera contraria a la buena fe y con una grave desaprensión respecto de los intereses de la otra parte.

Respecto a los perjuicios que demanda, en primer lugar, solicita que se le indemnice el daño emergente sufrido, consistente en los gastos de honorarios y otros costos en que la demandante incurrió, que ascienden a la cantidad de 6.600 U.F., desglosados por costos de proyecto de arquitectura, honorarios de cálculo, legales, de proyectistas, de gestión inmobiliaria, etc.

En segundo lugar, demanda lucro cesante por la pérdida de utilidad proyectada del negocio ascendente a 40.000 U.F., consistente en lo que dejó de ganar a consecuencia de no celebrarse la compraventa, al verse impedido de realizar el desarrollo inmobiliario que se proyectaba.



Por último, solicitó que las sumas que se concedan lo sean con reajustes e intereses conforme a la variación que haya experimentado el índice de precios al consumidor entre la época del incumplimiento y la fecha efectiva del pago.

Dado lo expuesto, y previas citas legales, pide que se acoja la demanda y se condene a los demandados a pagar solidariamente a la demandante las sumas indicadas, con reajustes e intereses.

2) La demandada Sociedad Inmobiliaria Plaza España Limitada contesta la demanda, pidiendo su total rechazo.

En lo que interesa al recurso, alega la inexistencia de un acuerdo entre las partes que origine una responsabilidad precontractual. Argumenta que es efectivo que desde agosto de 2018 se sostuvieron negociaciones entre la demandante, representado por Felipe Ubilla y un socio de la sociedad, el también demandado René Sáez Villarroel, tratativas que desembocaron en dos procesos de negociación fallidos, el primero abortado por Felipe Ubilla por correo de 14 de septiembre de 2018 y, el segundo, por el referido Sr. Sáez el 28 de noviembre del mismo año.

Sostiene que no hubo un pleno y total acuerdo, porque la persona que negoció por la demandada no tenía atribuciones suficientes para hacerlo. En la especie, ninguna de las personas intervinientes estaba investido de tales facultades.

Precisa que lo negociado a la época de las comunicaciones era un contrato de promesa y no la compraventa propiamente tal.

Por último, alega la inexistencia de los perjuicios demandados y, en subsidio, indica que los montos se encuentran sobrevalorados.

3) En la causa acumulada, se tuvo por contestada la demanda en rebeldía de los restantes demandados, pero en el trámite de la dúplica, piden el rechazo de la demanda, reiterando los mismos fundamentos otorgados por la sociedad demandada en su contestación; agregando que los demandados no llevaron negociaciones con la demandante, salvo René Sáez Villarroel, pero como persona natural y no como representante de la sociedad dueña del inmueble.

CUARTO: Que la sentencia de primera instancia -confirmada por el tribunal de alzada- tuvo por acreditados los siguientes hechos:

1) El 21 de noviembre de 2018, se remite correo electrónico por parte de Andrés Bravo a René Sáez Villarroel, que contiene una carta de oferta de fecha 20 de noviembre de 2018 por unos terrenos en calle Serrano N° 551 y N° 561, de Concepción, cuyos roles de avalúo son el 200-8 y 200-9.

2) El 22 de noviembre de 2018, René Sáez Villarroel contesta el correo electrónico a Andrés Bravo 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.



3) El 28 de noviembre de 2018, René Sáez Villarroel envía correo electrónico a Andrés Bravo y a Felipe Ubilla indicando que aborta la negociación por haber llegado a acuerdo con un tercero.

4) El 28 de noviembre de 2018, Andrés Bravo contesta el correo a René Sáez Villarroel, con copia a Felipe Ubilla, solicitando la reconsideración de lo informado.

5) 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 del titular don Ramón García Carrasco, publicada en el Diario Oficial el 19 de diciembre del 2019, e inscrita a fojas 2672 N° 2028 del Registro de Comercio de Concepción correspondiente al año 2018.

6) Que el 7 de febrero de 2019, una vez liquidada la Sociedad Inmobiliaria Plaza España Limitada, los inmuebles ubicados en la comuna de Concepción ubicados en Calle Serrano 551 y 561 quedaron inscritos a nombre de los demandados René Felipe Sáez Villarroel y Valeria Alejandra Sáez Villarroel, por partes iguales.

Bajo tales supuestos fácticos, la sentencia hace una referencia de los tipos de responsabilidad civil que rigen en nuestro ordenamiento, para luego indicar que hay responsabilidad precontractual cuando se causa daño a la personas o bienes de otro en el curso de la formación del consentimiento y el estatuto aplicable es el extracontractual regido por los artículos 2314 y siguientes del Código Civil.

A continuación, acoge la excepción de falta de legitimación pasiva de la sociedad demandada por haber sido ésta disuelta antes de la notificación de la demanda.

Luego, declara que disuelta y liquidada la sociedad demandada, los demandados René Felipe Sáez Villarroel y Valeria Alejandra Sáez Villarroel quedaron como dueños de los inmuebles de propiedad de la sociedad disuelta, por lo que se encuentran legitimados para ser demandados en ese juicio, en su calidad de sucesores en el dominio de los inmuebles objeto de las tratativas preliminares fundantes de esta demanda; rechazando el libelo entablado en contra de los demandados René Sáez Camus y Olga Villarroel Fajardo; de modo que el juicio debe continuar sólo respecto de los demandados René Felipe Sáez Villarroel y Valeria Alejandra Sáez Villarroel.

En cuanto al fondo, razona que en materia de responsabilidad precontractual los negociantes son libres para decidir arbitrariamente si celebrar o no el contrato que están negociando, mientras no hayan generado en el otro negociante la razonable confianza de que concluirán el proceso de negociación positivamente. Arribados a este punto, los negociantes dejan de tener libertad absoluta para



decidir si concluirán o no el contrato y el retiro unilateral solo es legítimo cuando resulte justificado, es decir, cuando haya razones que autoricen la ruptura de las negociaciones; en caso contrario, surge la responsabilidad precontractual.

Sigue reflexionando que, en este sentido, la figura jurídica que mejor representa lo anteriormente relatado es la oferta, la cual es un acto jurídico unilateral, en virtud del cual, una persona propone a otra, la celebración de una determinada convención, en términos tales que para que ésta se perfeccione, basta con que el destinatario la acepte pura y simplemente. Así, la carta de oferta enviada por la demandante con fecha 20 de noviembre de 2018 a don René Sáez Villarroel, es un acto cuya naturaleza jurídica corresponde a la de una tratativa preliminar, la cual se encuentra dentro del período precontractual, esto es, aquella etapa de negociaciones que precede al perfeccionamiento del contrato. Sin embargo, las tratativas constituyen un conjunto de negociaciones encaminadas a explorar los respectivos intereses de las partes. Comienzan desde el momento en que aquellas manifiestan su voluntad de negociar y se extienden generalmente hasta el momento en que una de ellas formula una oferta de contrato. No obstante, las tratativas pueden concluir directamente en la celebración del contrato definitivo o, bien, en la celebración de un contrato de promesa. También es posible ponerles término a través del desistimiento bilateral de las partes o, como sucedió en este caso, por el retiro unilateral, que es lo que finalmente hace el demandado, como se desprende de las conversaciones vía correo electrónico, específicamente, del correo electrónico de 28 de noviembre de 2018, en virtud del cual don René Sáez Villarroel se retracta de la conformidad manifestada en correo de 22 del mismo mes y año, aduciendo una mejor oferta.

Continúa indicando que para examinar el retiro unilateral conviene tener presente que en las tratativas preliminares las partes recién se encuentran explorando la posibilidad de celebrar un contrato, por lo mismo, no contraen la obligación de permanecer en ellas y conforme con el artículo 102 del Código de Comercio la aceptación debe ser pura y simple, es decir, concordante en todo con la oferta, debiendo considerarse la aceptación condicional como una propuesta.

En ese orden de ideas, el tribunal razona que, en el caso de autos, se constata de la documentación acompañada, en especial, de carta de oferta de fecha 20 de noviembre de 2018 enviada por Andrés Bravo Pelizzola, gerente general de Asesorías Civilia, a René Sáez Villarroel, que ésta tenía como condición el verificar los metros cuadrados de la propiedad respecto de la cual hacía la oferta, por lo que la referida oferta respecto de la cual el demandado René Sáez Villarroel manifestó su “conformidad” no puede ser considerada como una aceptación pura y simple, ya que ésta estaba sujeta a condición, por lo tanto -a juicio del tribunal- no se está ante una oferta y una aceptación pura y simple que produjera los efectos



propios de esta aceptación, conforme lo dispone el artículo 101 del Código de Comercio, toda vez que uno de los elementos esenciales de la compraventa estaba sujeto a condición.

En virtud de todo lo expuesto, la sentencia en estudio rechaza la demanda.

QUINTO: Que, por su parte, la Corte de Apelaciones de Concepción, conociendo del recurso de apelación interpuesto por la demandante y la adhesión a la apelación de los demandados, confirma la sentencia de primera instancia, teniendo además presente que el intercambio de correos electrónicos aparecen remitidos entre el representante legal de la sociedad demandante Andrés Bravo Pelizzola y por la demandada, aparece solo como remitente Rene Sáez Villarroel, quien no tenía la calidad de representante de la demandada Sociedad Inmobiliaria Plaza España Ltda., de modo que en caso alguno podía obligarla, a pesar de ser socio de ésta, no cumpliéndose así la pretensión de la actora.

SEXTO: Que el Código de Procedimiento Civil, en los artículos 169, 170 y 171 regula las formas de las resoluciones judiciales.

El artículo 5° transitorio de la Ley N° 3.390, de 15 de julio de 1918, dispuso: "La Corte Suprema establecerá, por medio de un auto acordado, la forma en que deben ser redactadas las sentencias definitivas para dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 170 y 785 del Código de Procedimiento Civil", ante lo cual este Tribunal procedió a dictar el Auto Acordado sobre la forma de las sentencias, de fecha 30 de septiembre de 1920, expresando que las definitivas de primera o de única instancia y las que revoquen o modifiquen las de otros tribunales, contendrán: "5° Las consideraciones de hecho que sirvan de fundamento al fallo. Se establecerán con precisión los hechos sobre que versa la cuestión que deba fallarse, con distinción de los que hayan sido aceptados o reconocidos por las partes y de aquellos respecto de los cuales haya versado la discusión; 6° En seguida, si no hubiere discusión acerca de la procedencia legal de la prueba, los hechos que se encuentren justificados con arreglo a la ley y los fundamentos que sirvan para estimarlos comprobados, haciéndose, en caso necesario, la apreciación correspondiente de la prueba de autos conforme a las reglas legales; 7° Si se suscitare cuestión acerca de la procedencia de la prueba producida, la exposición de los fundamentos que deben servir para aceptarla o rechazarla, sin perjuicio del establecimiento de los hechos en la forma expuesta en los párrafos precedentes para los fines consiguientes; 8° Establecidos los hechos, las consideraciones de derecho aplicables al caso; 9° La enunciación de las leyes o en su defecto de los principios de equidad con arreglo a los cuales se pronuncia el fallo; 10° Tanto respecto de las consideraciones de hecho como las de derecho, el tribunal observará al consignarlas el orden lógico que el encadenamiento de las proposiciones requiera, y, al efecto, se observará, en cuanto pueda ser aplicable a



tribunales unipersonales, lo dispuesto en el artículo 186 del Código de Procedimiento Civil”.

En este contexto, surge toda la distinción racional sobre lo que efectivamente constituye el fundamento del fallo por parte de los jueces, distinguiendo lo que son las motivaciones, fundamentaciones, justificaciones y argumentaciones, resolviéndose por la jurisprudencia comparada que hay ausencia de fundamento, tanto cuando éste se encuentra ausente, como cuando la ausencia es parcial o son insuficientes los expresados, al igual que al existir incoherencia interna, arbitrariedad e irrazonabilidad.

SÉPTIMO: Que, de lo expuesto en el motivo precedente, se advierte que la sentencia de primera instancia -confirmada en alzada- inicia su razonamiento examinando la institución de la responsabilidad precontractual, indicando que el estatuto aplicable es el extracontractual o aquiliano, atendida la ausencia de un vínculo contractual previo entre las partes, conforme al cual todo hecho culpable o doloso que cause daño a otro genera la obligación de indemnizar. Sobre esa base, concluye que existe responsabilidad precontractual cuando, en el curso de la formación del consentimiento, se ocasiona un daño a la persona o a los bienes de otro, particularmente si el retiro unilateral de las tratativas ha sido intempestivo e injustificado, según se consigna en los considerandos sexto a octavo y décimo cuarto.

Sin embargo, en abierta contradicción con dicho razonamiento, el tribunal desestima la demanda fundándose en que no se habría formado el consentimiento, por cuanto -a su juicio- la aceptación del demandado no fue pura y simple, sino sujeta a condición, lo que, conforme a los artículos 101 y 102 del Código de Comercio, la convierte en una nueva propuesta carente de efectos jurídicos, como se expresa en los considerandos décimo quinto a décimo noveno.

Al proceder de este modo, la sentencia soslaya que el ilícito civil imputado a los demandados no dice relación con la existencia o inexistencia de un consentimiento perfeccionado, sino con el retiro unilateral, intempestivo e injustificado de las tratativas preliminares. En efecto, el tribunal de instancia supedita erróneamente la configuración de la responsabilidad precontractual a la existencia de una aceptación pura y simple de la oferta, en circunstancias que, de verificarse tal supuesto, el consentimiento ya se habría formado, desplazando el análisis al ámbito de la responsabilidad contractual.

Desde luego, la contradicción es manifiesta: se reconoce, por una parte, la procedencia de la responsabilidad precontractual en ausencia de contrato, pero, por otra, se la descarta precisamente por no haberse perfeccionado el consentimiento, exigencia que resulta incompatible con la naturaleza misma de dicha responsabilidad.



Esta contradicción evidente entre los considerandos citados importa que ellos se neutralicen recíprocamente, privando a la decisión de la debida fundamentación. Y la prescindencia de tal argumentación conduce, en los hechos, a la omisión de las consideraciones de hecho y de derecho que debían servir de sustento al fallo, configurándose así el vicio de casación en la forma previsto en el artículo 768 N° 5 del Código de Procedimiento Civil, en relación con el N° 4 del artículo 170 del mismo cuerpo legal.

OCTAVO: Que, el artículo 775 del Código de Procedimiento Civil dispone que los tribunales, conociendo, entre otros recursos, por la vía de la casación, pueden invalidar de oficio las sentencias cuando los antecedentes manifiesten que ellas adolecen de vicios que dan lugar a la casación en la forma.

NOVENO: Que, por las razones expresadas en las motivaciones anteriores, se procederá a ejercer las facultades que le permiten a esta Corte casar en la forma de oficio.

De conformidad a lo expuesto, las normas legales citadas y lo prescrito en los artículos 768 y 806 del Código de Procedimiento Civil, **se invalida de oficio** la sentencia de veintiocho de febrero de dos mil veinticinco, dictada por la Corte de Apelaciones de Concepción, reemplazándola por la que será dictada a continuación, separadamente, sin nueva vista de la causa.

Téngase por no interpuesto el recurso de casación en el fondo deducido por el abogado Gian Carlo Lorenzini Rojas, en representación de la parte demandante.

Acordada con el **voto en contra** del ministro sr. Zepeda, quien estuvo por no invalidar de oficio la sentencia y entrar a conocer el recurso de casación en el fondo interpuesto por la demandante, en atención que -a su juicio- no concurre el vicio de nulidad formal del artículo 768 N° 5 en relación con el artículo 170 N° 4 del Código de Procedimiento Civil, por los siguientes argumentos:

1.- De la lectura de la sentencia de primera instancia, no se desprende una contradicción entre los razonamientos del juez.

2.- Que, en efecto, el fallo comienza explicando la institución de la responsabilidad precontractual y el régimen extracontractual aplicable, para luego establecer que no se dan los supuestos de la acción, porque la aceptación manifestada por la parte demandada no produjo sus efectos de formar el consentimiento, porque aquella fue condicional y no pura y simple, considerándola una nueva propuesta y, en consecuencia, la parte demandada no contrajo obligación alguna para con la contraparte.

Regístrese.

Redacción a cargo del abogado integrante Sr. Vidal y la disidencia, 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.

