

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 30 º Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-3070-2014
CARATULADO : COMERCIAL SANTA DANIELA S.A. / BANCO
DE CHILE

Santiago, diez de Agosto de dos mil dieciocho

Advirtiendo el tribunal un error en la foliación desde la foja 45 en adelante, corríjase la misma, manteniéndose la numeración anterior entre paréntesis.

VISTOS:

A fojas 68, complementada a fojas 86, comparece don **Vicente Monterrosa Marras**, empresario, por sí y en representación de la sociedad **Comercial Santa Daniela S.A.**, del giro de su denominación, doña **Jeannette Martínez Saint Jean**, factor de comercio, por sí y en representación de **Transportes 2M S.A.**, del giro de su denominación, y de **Comercial Monterrosa S.A.**, del giro de su denominación, todos domiciliados para estos efectos en calle Nueva de Lyon N° 145, 3 sur 2079, comuna de Providencia, Santiago, quienes interponen demanda en juicio ordinario de indemnización de perjuicios en contra del **Banco de Chile** (sucesor de la compañía **Leasing Andino S.A.**), sociedad del giro de su denominación, representada legalmente por don Arturo Tagle Quiroz, ingeniero comercial, ambos domiciliados en calle Ahumada N° 251, comuna de Santiago.

Funda su libelo en que el Banco de Chile (en aquel entonces Leasing Andino S.A.) adquirió los siguientes inmuebles por medio de contratos de “lease-back” celebrados con Comercial Santa Daniela S.A.:

a. Lote B, ubicado en calle Dos Sur N° 2.090, Talca, inscrita a fojas 6516 N° 3698 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca, de 1996.



b. Sitio y casa ubicado en calle Dos Sur N° 2.070, Talca, inscrita a fojas 6.514 N° 3.696 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca, de 1996.

c. Inmueble ubicado en calle 14 oriente N° 955, Talca, inscrito a fojas 6515 N° 3697 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca, de 1996.

d. Sitio y casa ubicada en calle 3 Sur número 2.049, Talca, inscrita a fojas 6513 N° 3695 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca, de 1996.

Sostiene que junto con lo anterior, el Banco de Chile adquirió los siguientes inmuebles por medio de contratos de leasing, para posteriormente arrendarlos a Comercial Santa Daniela S.A.:

a. Inmueble ubicado en calle Catedral N° 4.235, Santiago, inscrito a fojas 9050 N° 9782 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, del año 1997.

b. Inmueble ubicado en calle Catedral N° 4.213 al 4.217, Santiago, inscrito a fojas 9050 N° 9782 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, del año 1997.

Señala que debido al incumplimiento por parte del Banco, consistente en otorgar contratos de leasing a seis años y no a doce, como estaba acordado, Comercial Santa Daniela S.A. no pudo pagar algunas cuotas, razón por la cual, en el año 1998, se generó un juicio de terminación de arrendamiento que actualmente se tramita ante el 19° Juzgado Civil de Santiago, caratulado "Leasing Andino con Comercial Santa Daniela y otros", Rol N° 3.384-1998. Agrega que en la actualidad, este juicio se encuentra terminado de la siguiente forma:

a. Con sentencia favorable para el Banco de Chile en lo que dice relación con el término del contrato de arriendo y restitución de las propiedades que le debe realizar Comercial Santa Daniela S.A.

b. Con sentencia favorable para la compañía Transportes Bonanza Cargo, quien tenía la calidad de subarrendataria, habiéndose declarado que no le es oponible el juicio señalado por no haber sido notificada en calidad de subarrendataria.



Por otro lado, manifiesta que la empresa Pullman Bus mostró gran interés en adquirir los inmuebles indicados, junto con dos bienes raíces de propiedad de una filial de Comercial Santa Daniela S.A., denominada Transportes 2M S.A.

Añade que todos estos bienes raíces forman un mismo paño, pero que tienen roles de avalúo e inscripciones conservatorias separadas. Indican que ejecutivos de Pullman Bus demostraron interés en comprar estos terrenos para construir un terminal de buses.

Para concretar el negocio, afirman que Pullman Bus, a través de su filial Transportes Cometa S.A., ofreció pagar completamente la deuda que Comercial Santa Daniela S.A. tenía con el Banco de Chile, acordándose que su monto sería la suma de UF 16.088, la que incluía capital, intereses y costas. Agregan que con este monto se daba por cancelada íntegramente toda obligación de la demandante con el Leasing Andino, hoy Banco de Chile.

Precisan que esta oferta estaba sujeta a dos condiciones: en primer lugar, que se llegase a un avenimiento de las partes en el juicio indicado, lo que fue aceptado por todas ellas, y en segundo lugar, que Transportes 2M S.A. y dos personas relacionadas con esta empresa, doña Jeannette Martínez Saint Jean y la compañía Comercial Monterrosa S.A. le vendiesen además los siguientes bienes raíces a Transportes Cometa S.A.:

a. Sitio N° 1 del inmueble ubicado en calle 14 Oriente N° 925, Talca, inscrito a fojas 17955 N° 9933 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca, de 2012.

b. Sitio N° 2 del inmueble ubicado en calle 3 Sur N° 2079 Talca, inscrito a fojas 17956 N° 9934 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca, de 2012.

c. Inmueble ubicado en calle 14 Oriente s/n, Talca, inscrito a fojas 3688 N° 1290 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca, de 2005.

Refiere que en lo que respecta al monto, la oferta realizada por Pullman Bus (a través de Transportes Cometa S.A.) para adquirir



todos estos inmuebles ascendió a la suma de 16.088 UF, suma que fue aceptada tanto por Comercial Santa Daniela S.A. como por el Banco y todos los demás involucrados en la operación.

Finalmente, ya que la deuda por todos los inmuebles sujetos a leasing se entendería saldada con el precio que Transportes Cometa S.A. pagase al banco, menciona que se pactó entre el Banco de Chile y Comercial Santa Daniela S.A. que los dos inmuebles ubicados en calle Catedral de la comuna de Santiago, fuesen transferidos a Transportes 2M S.A.

Aclara que la oferta de Pullman Bus consistía en una operación compleja que implicaba la celebración de varios contratos en forma simultánea y el acuerdo de todos los involucrados. Luego de una larga negociación, todas las partes aceptaron la oferta y quedaron en situación de firmar los contratos respectivos.

Afirma que durante la fase de redacciones de los distintos contratos por parte del Banco de Chile, este último requirió un sinnúmero de antecedentes adicionales a Comercial Santa Daniela S.A., y a las demás sociedades demandantes, a efecto de redactar modificaciones y/o aclaraciones a Juntas Ordinarias de Accionistas, Juntas Extraordinarias de Accionistas, y sesiones de directorios de las diferentes sociedades, lo cual dilató por varios meses la concreción de la operación con Pullman Bus. No obstante ello, se dio cumplimiento a todas las solicitudes del Banco y finalmente la operación estuvo en condiciones de ser firmada.

Refiere que lamentablemente, el Banco se retractó intempestivamente de toda la operación, exigiendo a la hora undécima un precio superior al acordado. Hace presente que la retractación ocurrió cuando prácticamente el negocio estaba cerrado, habiéndose estudiado todos los títulos de las propiedades (los que fueron estimados conforme a derecho) y redactado todos los borradores de contratos por parte del departamento jurídico del banco, con asesoramiento de su área comercial. En específico, los contratos que iban a celebrarse eran los siguientes:



a. Compraventa e Hipoteca entre Transportes Cometa S.A. y el Banco de Chile, por el Lote B, ubicado en calle Dos Sur N° 2090, Talca.

b. Compraventa entre Transportes 2M S.A. y el Banco de Chile, por los inmuebles ubicados en calle Catedral N° 4235, Santiago; y Catedral N° 4213 al 4217, Santiago.

c. Promesa de compraventa entre doña Jeannete Vitalia del Carmen Martínez Saint-Jean y Transportes Cometa S.A., por el sitio N° 1 del inmueble ubicado en calle 14 Oriente N° 925, Talca.

d. Promesa de compraventa entre Comercial Monterrosa S.A. y Transportes Cometa S.A., por el sitio N° 2 del inmueble ubicado en calle 3 Sur N° 2079, Talca.

e. Compraventa e Hipoteca entre Transportes 2M S.A. y Transportes Cometa S.A., por el inmueble ubicado en Inmueble ubicado en calle 14 Oriente s/n, Talca.

f. Compraventa entre Transportes 2M S.A. y el Banco de Chile de buses.

Manifiesta que todas estas las negociaciones fueron realizadas a través de altos ejecutivos del Banco de Chile encabezados por su Gerente de Normalización, Sr. Sergio Guillier, estando el ejecutivo, Sr. Patricio Hernán Carrasco Venegas a cargo de la comunicación vía correo electrónico de dicho Banco, y por parte de los demandantes, el Sr. Ricardo Delgado Toro, de la empresa Red Financiera (REDFIN), el cual actuó como negociador en representación de las personas y empresas demandantes. Subraya que, antes de la retractación intempestiva del banco, todos los borradores de contratos fueron enviados por correo electrónico al ejecutivo a cargo de la operación y recibieron el visto bueno de todas las partes involucradas.

A su juicio, considera que la retractación intempestiva del Banco de Chile constituye una grave desconsideración de la confianza creada respecto de Comercial Santa Daniela S.A. para la celebración de contratos, lo que es constitutivo de responsabilidad precontractual



que fundamenta la pretensión de acciones de indemnización de perjuicios en contra del banco.

Acota que la responsabilidad que imputan a la demandada es de carácter extracontractual. En efecto, de acuerdo con lo preceptuado en los artículos 2284 y 2314 del Código Civil, y conforme a lo resuelto en forma reiterada por la jurisprudencia, para que una persona natural o jurídica se vea involucrada por responsabilidad civil extracontractual, deben concurrir los siguientes elementos: 1. Que exista un hecho ilícito, esto es, un hecho doloso o culposo; 2. Que ese hecho ilícito ocasione un perjuicio a la víctima y, 3. Que entre el hecho doloso o culposo, por una parte, y el daño o los perjuicios, por la otra, exista una relación de causalidad. Concurriendo los antedichos requisitos, la demanda de indemnización de perjuicios debe ser necesariamente acogida.

Indica que en este caso particular, el hecho doloso o culposo consiste en la infracción de los deberes de cuidado y de colaboración entre las partes, las que se basan en el principio de la buena fe durante la negociación de un contrato.

Recuerda que como es sabido, la autonomía privada se expresa en la regla del artículo 1445 del Código Civil, en cuya virtud el contrato legalmente celebrado es ley para los contratantes. Mientras no haya consentimiento, no nacen obligaciones contractuales entre las partes, pues esta tiene por antecedente necesario la voluntad del obligarse.

Sostiene que ya durante la negociación del contrato surgen para las partes deberes de colaboración que, si bien es cierto no implican en caso alguno la obligación de contratar, si tienen por objeto resguardar el cuidado, veracidad y lealtad que cada parte tiene derecho a esperar de la otra en un proceso de negociación. En efecto, refiere que los procesos de negociación fallidos pueden lesionar diversos intereses legítimos de las partes, por cuanto generan costos de transacción de todo tipo (abogados, auditores, reuniones, horas de estudio, etc.). Tanto es así que, en muchas negociaciones complejas, las partes celebran convenciones tales como los "acuerdos en



principio" o "memorandos de entendimiento" para regular el proceso negocial, aun si después de dicha negociación se llega efectivamente a celebrar un contrato o no.

Puntualiza que los deberes de colaboración entre las partes aumentan a medida que más avanzada esté la negociación, lo que es así por cuanto, al estar las partes de acuerdo en los aspectos esenciales del contrato que se discute, una de ellas crea en la otra la expectativa razonable de que la negociación concluirá en un contrato, ya que solamente faltarían para su celebración la formalización o la discusión de aspectos puramente instrumentales.

Junto con lo anterior, para que exista una infracción a los deberes de colaboración entre las partes, la ruptura o retractación de una de las partes debe carecer de todo fundamento plausible o razón legítima, resultado brutal y unilateral.

Al respecto, cita la sentencia de la Corte de Apelaciones de Concepción Rol N° 374-1993, que estimó desleal la conducta de una empresa que terminó abruptamente negociaciones de larga duración para comprar predios forestales, luego que se revisaron los títulos y los terrenos, se acordaron borradores de contratos e incluso se convino una fecha para la suscripción de los mismos, luego de la cual el vendedor potencial comunicó que aceptó la oferta de un tercero que ofreció una suma superior.

Hace presente que el caso de marras es en la mayoría de sus aspectos análogo al recién citado, configurándose claramente un ilícito consistente en la infracción dolosa o culposa a los deberes de colaboración en los procesos de negociación de contratos, todo lo cual genera responsabilidad extracontractual de carácter precontractual.

Recuerdan al respecto que, para que se genere responsabilidad extracontractual, es necesario que el ilícito doloso o culposo, consistente en la infracción de los deberes de colaboración a la hora de negociar contratos, genere daño.

Indica que han sufrido como consecuencia del actuar del Banco de Chile los siguientes perjuicios:



1. La sociedad Transportes 2M S.A. la suma de UF 11.200, equivalentes a \$264.440.624.-, como consecuencia de la pérdida de la venta del inmueble ubicado en calle 14 Oriente s/n, comuna de Talca, o la suma que el tribunal determine.

2. La sociedad Transportes 2M S.A. la suma de UF 3.360, equivalentes a \$79.332.187.-, como consecuencia de la pérdida de la venta del inmueble ubicado en calle 14 Oriente N° 925 s/n, comuna de Talca, o la suma que el tribunal determine.

3. Jeannette Martínez Saint-Jean la suma de UF 4.000, equivalentes a \$94.443.080.-, como consecuencia de la pérdida de la venta del inmueble ubicado en calle 14 Oriente s/n, comuna de Talca, o la suma que el tribunal determine.

4. Comercial Santa Daniela S.A. la suma de UF 6.550, equivalentes a \$154.650.543.-, como consecuencia de la solución de la deuda con el Banco de Chile que habría obtenido si se hubiera vendido el inmueble ubicado en calle 14 Oriente s/n, comuna de Talca, a Pullman Bus, o la suma que el Tribunal determine.

5. Comercial Monterrosa S.A. la suma de UF 4.000, equivalentes a \$94.443.080.-, como consecuencia de la pérdida de la venta del inmueble ubicado en calle 3 Sur N° 2079, comuna de Talca, o la suma que el tribunal determine.

6. Don Vicente Monterrosa Marras, la suma de UF 540, equivalentes a \$12.749.816, como consecuencia de la pérdida de la venta del inmueble ubicado en calle 14 Oriente s/n, Talca, o la suma que el tribunal determine.

7. Don Vicente Monterrosa Marras, la suma de UF 6.400, equivalentes a \$151.108.928.-, como consecuencia de pérdida de la venta en la adquisición de los inmuebles ubicados en calle Catedral N° 4.235, comuna de Santiago; y Catedral N° 4.213 al 4.217, comuna de Santiago, o la suma que el tribunal determine.

8. Transportes 2M S.A. como consecuencia de la pérdida de adquisición de los buses que están insertos en la compraventa que no



se realizó, se estima en UF. 1.000, equivalentes a \$23.610.770.-, o la suma que el tribunal determine.

9. Comercial Santa Daniela S.A. como consecuencia del automóvil marca Mercedes Benz que está inserto en la compraventa que no se realizó, se estima en UF. 400, equivalentes a \$9.444.308, o la suma que el tribunal determine.

En razón de los argumentos que expone, solicita tener por interpuesta demanda en juicio ordinario de indemnización de perjuicios, en contra del Banco de Chile, ya individualizado, acogerla a tramitación y, en definitiva, acogerla en todas sus partes, condenando a la entidad bancaria demandada a pagar a la demandante las sumas precedentemente indicadas, que resultan en la cantidad de UF. 37.450, o las sumas y cantidades de dinero que el Tribunal estime en derecho, de acuerdo al mérito del proceso, debidamente reajustadas y con intereses que el Juzgado estime pertinentes, con costas.

A fojas 123 se notifica tácitamente a Transportes Cometa S.A. de la resolución que ordena que en el periodo de emplazamiento manifieste su adhesión a la demanda, declarándose precluído dicho derecho a fojas 139.

A fojas 140, la parte demandada contesta la acción deducida en su contra, solicitando su total rechazo, con expresa condena en costas, por cuanto no son efectivos los hechos en que se funda y/o la interpretación que se hace de los mismos, causa por la que corresponde al demandante acreditarlos en su integridad, de conformidad a lo previsto en el artículo 1698 del Código Civil.

Sin embargo, señala que es efectivo que se celebraron contratos de leasing con Comercial Santa Daniela S.A., en relación a los inmuebles señalados en la demanda.

El segundo hecho que también reconoce es que Comercial Santa Daniela S.A. incurrió en mora en el pago de las obligaciones contraídas con el Banco de Chile, lo que motivó que éste debiera iniciar dos juicios para obtener el término de los contratos celebrados y la restitución de sus propiedades.



Asimismo también señalan que es efectivo que Comercial Santa Daniela S.A. adeuda al Banco una alta suma de dinero. En efecto, en la demanda se señala que la deuda de Comercial Santa Daniela con el Banco de Chile sería de 16.088 Unidades de Fomento, equivalentes a la fecha de la contestación a \$394.785.040 (trescientos noventa y cuatro millones setecientos ochenta y cinco mil cuarenta pesos). Sin embargo, controvierte que esta suma es mucho mayor, en efecto asciende a \$1.373.465.000 (mil trescientos setenta y tres millones cuatrocientos sesenta y cinco mil pesos).

Agrega que es efectivo además que Comercial Santa Daniela S.A. adeuda estas sumas desde el año 1998 y que el Banco a contar de ese momento ha debido tramitar dos juicios distintos para tratar de obtener el pago de sus créditos y la restitución de sus bienes, lo que hasta la fecha no ha logrado.

También reconoce que es efectivo que la empresa demandante realizó ofertas a su representado para el pago de parte de su deuda, que requerían la participación de un tercero, Transportes Cometa S.A., sociedad que emplazada en los presentes autos declino adherirse a la demanda.

En definitiva, afirma que la conclusión de las operaciones propuestas por las demandantes requería la aceptación no sólo de parte del Banco de Chile, sino que especialmente de Transportes Cometa S.A. que finalmente era la sociedad que adquiriría los inmuebles de propiedad de las actoras y del Banco.

En conclusión, sostiene que el Banco sólo podía prestar su consentimiento para vender los bienes de su propiedad, pero nunca podría responder por la negativa de Transportes Cometa S.A. en comprarlos, porque la voluntad de contratar de esta última empresa no puede ser determinada por tal representado.

Agrega que lo cierto es que el Banco no realizó ninguna retractación intempestiva, sino que fueron los propios demandantes quienes manifestaron su intención de no perseverar en el negocio proyectado.



De otra parte, precisa que no concurre ninguno de los elementos de la responsabilidad civil extracontractual.

Al efecto, hace presente que para que proceda la responsabilidad extracontractual en virtud de tratativas precontractuales, debe acreditarse la ocurrencia de un hecho ilícito, ejecutado con culpa o dolo y que cause daños a la parte demandante, y que ninguno de estos requisitos concurre en la especie.

Las demandantes imputan a su representado haber roto de manera intempestiva las negociaciones, exigiendo nuevas condiciones antes de concretar el negocio, lo que según ellos se trataría de una desconsideración a la confianza creada respecto de Comercial Santa Daniela S.A.

Controvierte estas afirmaciones de la actora, por cuanto no es efectivo que el Banco haya abandonado las negociaciones de manera arbitraria y tampoco es efectivo que se haya traicionado la confianza de la empresa mencionada.

Al respecto, refiere que deberá considerarse que los contratos propuestos celebrar por Comercial Santa Daniela S.A. requerían la participación de una tercera parte, cuya voluntad era fundamental para que dichos acuerdos se llevaran a cabo y a cuyo respecto no puede hacerse responsable a su representado.

Por lo demás, recuerda que es perfectamente lícito que durante las negociaciones previas a la celebración de un contrato, una o más de las partes contratantes, desistan de la celebración del mismo, lo único que se exige es que en esta etapa exista buena fe en las negociaciones.

Así se ha dicho que: *"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).

Reitera que durante toda la etapa de negociación el Banco actuó con lealtad, honestidad y veracidad, siempre de buena fe, por lo tanto no existió ninguna ilicitud en su actuar.

Refiere que la actora no ha señalado con claridad cuál es el reproche en la conducta de su representado que justificaría comprometer su responsabilidad extracontractual, sino que sólo se ha limitado a señalar que existiría una retractación intempestiva en las negociaciones.

Tal como se señaló en el libelo de demanda, para que pueda comprometerse la responsabilidad extracontractual es menester acreditar que el demandado ha actuado con culpa o dolo.

Efectivamente, no es clara la imputación que se realiza en la demanda, pues por un lado se sostiene que la negligencia estaría constituida por abandonar intempestivamente la negociación y por otro que se habrían infringido los deberes de colaboración en estos procesos.

Luego, no se señala con claridad, cómo su representado habría infringido estos deberes de lealtad y colaboración.

Al respecto, indica que la jurisprudencia ha dicho: *“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” (Sentencia ltima. Corte de Apelaciones de Santiago, Rol 579-2014, de 10 de octubre de 2014).

Considera del caso reiterar que la operación compleja de la que habla la demanda comprendía la celebración de varios contratos distintos, pero sólo en algunos era parte el Banco de Chile y, sólo en uno de ellos se relacionaría con una de las actoras, mientras que en los otros eran parte éstas y Transportes Cometa S.A., quien no es parte de este juicio.

De acuerdo a lo anterior, deduce que no puede hacerse responsable a su representado del fracaso de la celebración de los contratos en los que no figuraría como parte, más aun cuando las propias demandantes excluyeron de este juicio a la empresa que tendría la participación preponderante en la adquisición de los bienes.

Con todo, sostiene que corresponde a la demandante acreditar una conducta contraria a la buena fe de parte de su representada que pueda comprometer su responsabilidad extracontractual.

Luego, manifiesta que las actoras no han sufrido perjuicios de ninguna índole, tanto es así que no los explican en su libelo.

También refiere que el daño alegado debe significar una disminución en el patrimonio de quien lo alega y no concurre esta circunstancia en el presente caso, puesto que las actoras no han sufrido ningún detrimento patrimonial.

En definitiva, señala que los daños demandados son además improcedentes, ininteligibles e inexistentes.

Por último, hace presente que no existe relación causal entre los supuestos perjuicios solicitados y el actuar del Banco, tanto porque no son efectivos los daños demandados, cuanto porque el actuar de su representado fue lícito y no determinante en el resultado de la operación.

A fojas 148, la demandante evacua la réplica a la contestación de la contraria.

Manifiesta que el Banco de Chile señala que la deuda de Comercial Santa Daniela sería la cantidad de \$1.373.465.000.-, sin



señalar cómo llega a dicho monto, ni señalar ningún tipo de antecedente o prueba que acredite tal cifra. También afirma la demandada que de su parte nunca hubo una retractación intempestiva, sino que fue por su parte y de Transporte Cometa S.A. que no quisieron perseverar en el contrato.

Indica que tal como se reveló en la demanda, lo que existió fue una larga negociación en un proceso complejo, en que todas las partes aceptaron la oferta y quedaron en la posición de firmar los contratos respectivos.

Reitera que durante la fase de redacciones de los distintos contratos por parte del Banco de Chile, este último requirió un sinnúmero de antecedentes adicionales a Comercial Santa Daniela S.A., y las demás sociedades demandantes, a efecto de redactar modificaciones y/o aclaraciones a Juntas Ordinarias de Accionistas, Juntas Extraordinarias de Accionistas, y sesiones de directorios de las diferentes sociedades, lo cual dilató por varios meses la concreción de la operación con Pullman Bus.

Asevera que se dio cumplimiento a todas las solicitudes del Banco y finalmente la operación estuvo en condiciones de ser firmada, lo cual se demuestra con los antecedentes acompañados, de manera que los dichos de la contraparte no solo son infundados, sino que hasta el momento tampoco han sido acreditados mediante ningún medio de prueba.

Asimismo, indica la contraparte que no resulta clara la imputación que se realiza en la demanda, pues por un lado se sostiene que la negligencia estaría constituida por abandonar intempestivamente la negociación, y por otro, que se habrían infringido los deberes de colaboración en estos procesos.

Responde a lo anterior que ello no resulta contradictorio, sino que perfectamente concordante y ajustado a Derecho, dado que el ilícito a lo menos culposos o negligentes de la contraparte es



precisamente el abandono intempestivo de la negociación, lo cual implica una infracción a los deberes de colaboración en estos proceso.

Por último, la demandada indica que no concurre ninguno de los presupuestos para que proceda la responsabilidad extracontractual, y en particular que no existen perjuicios para su parte, y que en la demanda no se dio mayor detalle al respecto, sin embargo quedó claramente demostrado en el escrito demanda cómo se configuran y concurren los supuestos para proceder a la indemnización de perjuicios por responsabilidad extracontractual.

En cuanto al daño, señala que tratándose de una negociación compleja en la que finalmente se logró a llegar a acuerdo por todas las partes, y estando a punto de ser firmada, es evidente que al producirse un retracto como en el caso de marras, de manera injustificada e intempestiva, se pierden todos las posibles sumas de dinero que se hubieran obtenido de la venta de los inmuebles señalados en la demanda.

Además, refiere que no es efectivo que no se haya dado detalle respecto del concepto de estos montos, pues se señala claramente que los demandantes han sufrido como consecuencia del actuar del Banco de Chile los perjuicios cuyas cantidades indica en el libelo.

A fojas 153 la parte demandada evacúa el traslado de la dúplica conferido a su parte, reiterando todos los argumentos y fundamentos explicados en la contestación de la demanda.

Manifiesta que no existe la configuración de ningún tipo de responsabilidad precontractual, siendo sus elementos: 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.



Refieren que la actora no ha probado ni explicado que haya habido una acción injustificadamente intempestiva de su parte ni por qué existen perjuicios, ni los montos de éstos.

Reitera que el Banco no realizó ninguna actuación intempestiva ni arbitraria, que sólo en caso de un retracto intempestivo nace la obligación de indemnizar los perjuicios causados por ello, hecho que la actora ni siquiera ha mencionado en sus escritos de demanda ni de réplica.

Asimismo, la demandante en su réplica afirma que “el ilícito a lo menos culposo o negligente de la contraparte es precisamente el abandono intempestivo de la negociación, lo cual implica una infracción a los deberes de colaboración en estos procesos”.

A su parecer, confunde dos situaciones totalmente distintas: una situación es el deber de colaborar y no entorpecer las tratativas preliminares en toda negociación de un contrato, y otra, es el retracto; ninguna de estas acciones fue ejecutada por su representado.

Con todo, niegan expresamente que exista una actuación culposa o negligente de parte del Banco, toda vez que la negociación no se concretó por acción de un tercero que no es parte de la presente causa y de la cual no se puede responsabilizar a su parte.

El actor no ha señalado la naturaleza de los perjuicios cuya indemnización pide ni en su demanda ni en su réplica. Tampoco explica el razonamiento que lo ha llevado a demandar tales excesivos montos ni puede derivarse de una lectura de ambos escritos como se arribó a tal cifra.

Asimismo, la parte demandante tampoco ha hecho reserva de acuerdo a la facultad conferida por el artículo 173 del Código de Procedimiento Civil, para discutir la naturaleza y monto de los perjuicios en la etapa de ejecución del fallo.

Adicionalmente, señala que la demandante confunde tanto en su demanda como en su réplica lo que constituye el régimen de responsabilidad extracontractual en relación a la etapa precontractual, ya que demanda daños y perjuicios “derivados de la pérdida de la



venta del inmueble”, en circunstancias que en el presente caso nunca se llegó a concretar ningún contrato de compraventa.

En consecuencia, los daños que demanda el actor no son los que se produjeron por la supuesta retractación intempestiva de su representado, únicos que podría reclamar en relación al régimen de responsabilidad en que enmarca su acción.

De este modo, mencionan que alegar los perjuicios por la “pérdida de una venta” parece atenerse más bien al régimen de responsabilidad contractual, estatuto que no ha sido invocado por la actora.

Concluye señalando que el actor se limita a pedir la frívola suma de UF 37.450, sin siquiera indicar cual sería el fundamento de tan lucrativa indemnización, lo que jurídicamente es improcedente y hace imposible el acogimiento de su demanda.

Consigna que el actor ni en la demanda ni en la réplica justifica la relación causal entre el hecho ilícito y los supuestos daños sufridos. Más aún si se entiende que la falta de concreción de los contratos de compraventa fue a causa de la actuación de un tercero, y no de su parte, no existe en caso alguno una relación de causalidad entre la supuesta retractación intempestiva y los daños causados por la ausencia de compraventas celebradas por el actor.

Finalmente, sostiene que en el presente caso no concurre ninguno de los elementos constitutivos de la responsabilidad civil precontractual que ha demandado la Comercial Santa Daniela.

A mayor abundamiento, expresa que no se han entregado los antecedentes fácticos mínimos para poder pronunciarse sobre la existencia de la causalidad entre un hecho ilícito y el perjuicio ni menos aún justificado el monto de los daños, de manera que sólo cabe el rechazo de la demanda.

A fojas 265 se lleva a efecto audiencia de conciliación, con la sola comparecencia del apoderado de los demandantes, y en rebeldía de la parte demandada. Llamados a conciliación ésta no se produjo, dada la inasistencia de la demandada.



A fojas 267, se recibió la causa a prueba, rindiéndose la que consta en autos.

A fojas 516 se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

I.- EN CUANTO A LA OBJECION DOCUMENTAL:

PRIMERO: Que al primer otrosí de fojas 93 de autos, la parte demandada formuló objeción por falta de integridad de los emails acompañados por la demandante en su líbelo, además de advertir que debe restársele todo valor probatorio por cuanto emanan de terceros que no son parte en autos.

SEGUNDO: Que para resolver la objeción planteada, ha de tenerse en cuenta que el fundamento trazado para la objeción de los instrumentos privados que indica, como es la falta de integridad de los mismos, implica que los documentos en entredicho no sean acompañados en forma completa, no bastando con la mera aserción del motivo, siendo necesaria una explicación sobre su configuración, debiendo considerarse además que, cuan acabada o no resulte la información proporcionada por los documentos, importa una ponderación de los antecedentes, cuya atribución es privativa de esta sentenciadora, razón por la cual se rechazará la objeción deducida por la demandada.

II.- EN CUANTO AL FONDO DE LA ACCIÓN DEDUCIDA:

TERCERO: Que a fojas 68, complementada a fojas 86, don Vicente Monterrosa Marras, por sí y en representación de la sociedad Comercial Santa Daniela S.A., y doña Jeanette Martínez Saint Jean, por sí y en representación de Transportes 2M S.A. y de Comercial Monterrosa S.A., interponen demanda en juicio ordinario de indemnización de perjuicios en contra del Banco de Chile, en su calidad de sucesor de la compañía Leasing Andino S.A., representado legalmente por don Arturo Tagle Quiroz, todos ya singularizados, por la razones de hecho y derecho ya relatados en la parte expositiva de este fallo.



CUARTO: Que a fojas 140 la parte demandada, contesta la acción solicitando el rechazo de la misma en razón de los argumentos ya expuestos.

QUINTO: Que a fojas 267, se recibió la causa a prueba, fijándose los siguientes hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos:

1. Existencia de negociaciones preliminares entre las partes en juicio. Objeto, monto y sujetos involucrados.
2. En la afirmativa del punto anterior, efectividad de la participación en dichas negociaciones de Transportes Cometas S.A., doña Jeannette Vitalia del Carmen Martínez Saint-Jean, Comercial Monterrosa S.A. y Transportes 2M S.A.
3. Efectividad que Transportes Cometas S.A. participó en las negociaciones preliminares, ofreciendo pagar la deuda del demandante de autos con el Banco de Chile S.A. a través de la compra de inmuebles de propiedad de esta última.
4. Contratos que supuestamente iban a celebrarse y sus condiciones.
5. Motivos por los que fracasó la celebración de dichos contratos.
6. Efectividad de que el demandado de autos se retractó intempestivamente de las negociaciones preliminares. En la afirmativa, si dicha retractación se realizó por el Banco demandado con infracción a los deberes de lealtad y colaboración.
7. Naturaleza y monto de los daños provocados.
8. Relación de causalidad entre la conducta de la demandada y los perjuicios demandados.

SEXTO: Que la parte demandante a fin de acreditar los fundamentos de su libelo, rindió la siguiente prueba documental:



1. Cadena de correos electrónicos remitidos entre don Patricio Hernán Carrasco Venegas, Ejecutivo de Cobranza Judicial del Banco de Chile y don Ricardo Delgado Toro, en representación de Redfin relativos a propuestas de compraventa de bienes raíces, recopilación y regularización de antecedentes que datan entre los días 29 de junio de 2011 y el 22 de agosto de 2013, rolantes entre fojas 30 y 67.
2. Copia de inscripción de la propiedad ubicada en Catorce Oriente N° 955, de la comuna de Talca, a nombre de Transportes Cometa S.A., a fojas 10904, N° 3298, del Registro de Propiedad de Conservador de Bienes Raíces de Talca, del año 2014, rolante a fojas 306.
3. Copia de inscripción de la propiedad ubicada en calle Tres Sur N° 2049, de la comuna y provincia de Talca, a nombre de Transportes Cometa S.A. a fojas 10905, N° 3299, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca, año 2014, rolante a fojas 308.
4. Copia de inscripción de la propiedad denominada lote B, del inmueble ubicado en calle Dos Sur N° 2090, de la comuna y provincia de Talca, a nombre de Transportes Cometa S.A. , a fojas 10902, N° 3296 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca, año 2014, rolante a fojas 309.
5. Copia de inscripción de la propiedad ubicada en calle Dos Sur N° 2070, de la comuna y provincia de Talca, a nombre de Transportes Cometa S.A. , a fojas 10903, N° 3297, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca, año 2014, rolante a fojas 310.
6. Copia con vigencia de inscripción de la propiedad ubicada en calle Catedral N° 4213 al 4217, correspondiente al sitio N° 140 del plano respectivo de la comuna de Quinta Normal, a nombre de Transportes Cometa S.A., a fojas 22256, N° 33393, del



Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, año 2014, rolante a fojas 311.

Asimismo, agregó materialmente, pero sin singularizarlos en el respectivo escrito de demanda, los siguientes instrumentos:

7. Borrador de contrato de compraventa e hipotecas entre Transportes Cometa S.A. y Banco de Chile, respecto de cuatro inmuebles ubicados en la ciudad de Talca, rolante a fojas 1.
8. Borrador de contrato de compraventa entre Sociedad Transportes 2M S.A. y Banco de Chile, de dos inmuebles ubicados en la calle Catedral, rolante a fojas 10.
9. Borrador de promesa de compraventa entre doña Jeannette Martínez Saint-Jean y Transportes Cometa S.A. respecto del sitio N°1, del inmueble ubicado en calle 14 oriente N°925, ciudad de Talca, rolante a fojas 14.
10. Borrador de contrato de compraventa y constitución de hipoteca general entre Transportes 2M S.A. y Transportes Cometa S.A. del inmueble ubicado en calle 14 oriente s/n, ciudad de Talca, rolante a fojas 20.
11. Borrador de contrato de compraventa entre el Banco de Chile y Sociedad Transportes 2M S.A. de seis vehículos que indica, rolante a fojas 27.

SÉPTIMO: Que, asimismo, la parte demandante promovió celebración de audiencia de percepción documental, a objeto de constatar la naturaleza de los instrumentos electrónicos, también agregados a los autos, la que se llevó a efecto con fecha 24 de agosto de 2016, corriente a fojas 400, respecto de:

- a) Copia de correo electrónico remitido con fecha 9 de noviembre de 2011 por don Vicente Monterrosa a Bonanza Express, informando del acuerdo alcanzado con el Banco de Chile para la compraventa de muebles e inmuebles, rolante a fojas 301.



- b) Copia de correo electrónico remitido por don José Luis Rosales Muñoz a don Vicente Monterrosa, dando cuenta del saldo de precio disponible en su cuenta corriente del Banco para la adquisición de las propiedades, rolante a fojas 302.
- c) Copia de correo electrónico remitido por don Pablo Rosales a don José Luis Rosales Muñoz, de fecha 12 de mayo de 2015, adjuntando cartola de cuenta corriente de la empresa Ingeniería de Protección Limitada, rolante a fojas 303.
- d) Set de correos electrónicos intercambiados entre don Ricardo Delgado Toro, representante de Redfin y don Patricio Hernán Carrasco Venegas, en representación del Banco de Chile, durante el periodo comprendido entre el 29 de junio de 2011 y el 22 de agosto de 2013, rolante entre fojas 313 y 379.

OCTAVO: Que las demandantes ofrecieron además la prueba testimonial que rola de fojas 290 a 299, compareciendo al efecto a deponer don José Luis Rosales Muñoz, don Ricardo Gregorio Delgado Toro y don Pablo Andrés Rosales Santibáñez.

NOVENO: Que la parte demandante también solicitó peritaje tendiente a la acreditación de la naturaleza y monto de los eventuales daños ocasionados, nombrándose para su elaboración a don José Marcelino Aicón Bahamonde, contador auditor, quien evacuó el informe pericial encomendado a fojas 428 de estos autos.

DÉCIMO: Que son hechos de la causa por ser reconocidos por las partes, los siguientes:

1.- Que entre Comercial Santa Daniela S.A. y el Banco de Chile (en aquel entonces Leasing Andino S.A.), existía una relación contractual que recaía sobre diversos inmuebles ubicados en la ciudad de Talca y Santiago.

2.- Que a efectos de solucionar la deuda que Comercial Santa Daniela S.A. mantenía a favor de la entidad bancaria, se comenzaron



a desarrollar negociaciones entre estas partes, en conjunto con la empresa Transportes Cometa S.A., filial de Pullman Bus.

3.- Que dichas negociaciones se extendieron desde el año 2011 hasta el año 2013, y en su virtud se proyectó una compleja operación contractual, que suponía la celebración simultánea de una serie de contratos entre Comercial Santa Daniela S.A., el Banco de Chile, Transportes Cometa S.A. y otros, pudiéndose mencionar en concreto, los siguientes:

- Transportes Cometa S.A. compraría al Banco de Chile el inmueble ubicado en calle Dos Sur N°2090 (Lote B), Talca; y a Transportes 2M S.A. el inmueble ubicado en calle 14 oriente s/n, Talca.
- Transportes Cometa S.A. prometería comprar a la demandante doña Jeannete Martínez Saint-Jean, el sitio N°1 del inmueble ubicado en calle 14 Oriente N° 925, Talca; y a Comercial Monterrosa S.A. el sitio N°2 del inmueble ubicado en calle 3 Sur N°2.079, Talca.
- La demandante Transportes 2M S.A. y el Banco de Chile celebrarían un contrato de compraventa tanto por determinados inmuebles (los ubicados en calle Catedral N°4.235 y Catedral N°4.213 al 4.217, Santiago), como por diversos buses.

4.- Que en dichas negociaciones participó representando a la parte demandante don Ricardo Delgado Toro, de la empresa Red Financiera.

5.- Que pese a lo avanzadas de las negociaciones y al acuerdo manifestado por Comercial Santa Daniela S.A. y el Banco de Chile, la celebración de los contratos finalmente no se llevó a cabo.

UNDÉCIMO: Que lo controvertido del asunto radica en determinar la procedencia de la denominada responsabilidad precontractual, inmersa en el marco de la responsabilidad extracontractual (según la mayoritaria opinión de la doctrina), toda vez que su fundamento obedece a la falta de los deberes de cuidado que las partes deben emplear en sus negociaciones, producto de la inobservancia del principio de buena fe que debe guiar las intenciones de cada uno de los partícipes, aun cuando no exista un contrato en



rigor, y por tanto, basado en los principios orientadores del derecho común.

DUODÉCIMO: Que, precisado lo anterior, y conforme lo sostenido por la doctrina, hay responsabilidad precontractual cuando se causa daño a la persona o bienes del otro en el curso de la formación del consentimiento, o dicho de otro modo, este tipo de responsabilidad tiene lugar cuando a raíz de la comisión de un acto ilícito, por lo general culposo, sucedido en el curso de las tratativas previas a un contrato, del que deriva un daño al otro precontratante, surge la obligación de resarcir el daño causado (Rosende Álvarez, Hugo. “Algunas consideraciones sobre la responsabilidad precontractual”, Ediciones Universitarias de Valparaíso; y Brevia, Roberto. “Responsabilidad Precontractual”, Buenos Aires).

DÉCIMO TERCERO: Que dentro de la estructura formativa del contrato, la etapa de tratativas o negociaciones preliminares comprende su génesis, y aunque se trata de una fase remota e insuficiente para cristalizar un acuerdo de voluntades, sí presenta atisbos de un potencial propósito en obligarse, fundada particularmente en la buena fe objetiva que deben exteriorizar las partes, del cual emanan ciertos deberes, a objeto de adecuar sus conductas al principio anotado, como son: a) Deber de comunicación o información; b) Deber de lealtad; c) Deber de actuar con seriedad y reserva, y d) Deber de conservación y custodia.

DÉCIMO CUARTO: Que, así, enmarcándose la responsabilidad precontractual en el ámbito extracontractual, su configuración requiere la reunión de los siguientes requisitos copulativos, además de la capacidad –que por constituir la regla general y no haberse alegado la hipótesis de incapacidad alguna se da por concurrente: a) una acción u omisión imputable a culpa o dolo de su agente; b) el perjuicio o daño de la víctima y c) la relación de causalidad entre la acción u omisión dolosa o culpable y el daño producido.

DÉCIMO QUINTO: Que comenzando el análisis por el primero de los elementos constitutivos de la responsabilidad aquiliana,



consistente en la acción u omisión imputable a dolo o culpa del autor, la demandante la hace consistir en la retractación intempestiva por parte del Banco de Chile respecto de la celebración de contratos que habían estado negociando durante largo tiempo, fundando dicha retractación en la exigencia de un precio superior por los inmuebles que iban a ser vendidos, faltando, de esta manera, al deber de confianza y colaboración que rigen las negociaciones preliminares.

DÉCIMO SEXTO: Que tal como ha quedado sentado en el considerando décimo, las partes de autos han reconocido abiertamente la existencia de negociaciones entre ellas y terceros, incluyendo a Transportes Cometa S.A., respecto de los contratos que celebrarían sobre diversos bienes inmuebles ubicados en las ciudades de Talca y Santiago, además de bienes muebles consistentes en buses.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que los documentos exhibidos y acompañados al proceso, consistentes en numerosos correos electrónicos entre don Patricio Hernán Carrasco Venegas, Ejecutivo de Cobranza Judicial del Banco de Chile, y don Ricardo Delgado Toro, en representación de los actores, rolante a fojas 30 y 318, dan cuenta:

- Que las negociaciones se extendieron al menos desde octubre del año 2011 y agosto de 2013.
- Que hubo gestiones realizadas por una y otra parte tendientes a la firma de los contratos (realización de reuniones, petición de antecedentes, redacción de borradores de contratos, entre otros).
- Que la negociación estaba prácticamente concluida y que la celebración de los contratos era un suceso que acontecería prontamente.

Sin embargo, tal prueba instrumental no entrega antecedentes en torno al hecho más trascendente en discusión: el motivo preciso por el que las convenciones finalmente no se suscribieron. En efecto, el último correo electrónico corresponde al fechado el 22 de agosto de 2013, rolante a fojas 67, y enviado por Patricio Carrasco Venegas (Banco de Chile) a Ricardo Delgado Toro (demandantes), por el que



reenvía las actas aprobadas por Pullman Bus, solicitando coordinar entrega de escritos finales y fecha para la firma de éstos, lo que solo refleja que, a la sazón, la voluntad y gestiones realizadas por las partes iban encaminadas a la celebración de los contratos.

Que, así las cosas, la prueba documental rendida por la demandante no proporciona elementos de juicio que permitan esclarecer cuál fue el motivo o causa por la que los contratos en comento no fueron suscritos.

DÉCIMO OCTAVO: Que, ahora, la prueba testimonial rendida también por la parte demandante, sí entrega antecedentes relativos a las razones que conllevaron al fracaso de las tratativas.

Así, a fojas 292, don José Luis Rosales Muñoz indica *“según me lo expreso Monterrosa Transportes Cometa no había materializado hasta el momento la operación y subrogando a Transportes Cometa era de mi interés comprar esos terrenos en las 18.500 UF que era el acuerdo que se expresaba en los documentos. Al exponerle esto al Sr. Guillier inmediatamente él me respondió que el precio de esos terrenos había cambiado y que ahora eran 30.000 UF las que quería el Banco por la compraventa de ellos. Le respondí que tenía conocimiento de un acuerdo entre el Banco de Chile, Monterrosa y Transportes Cometa por 18.500 UF y que no entendía el porque de este abrupto incremento en el precio previamente acordado. Me respondió que el valor de los terrenos era otro ya que ellos habían mandado a tasarlos nuevamente y que esto debía ser un buen negocio para el Banco. Consultado sobre el motivo por el que Transportes Cometa no concretó la operación señaló que lo ignoraba.*

En el mismo sentido, a fojas 297, don Pablo Rosales Santibáñez explica: *“las negociaciones preliminarmente involucraban al Banco de Chile, a Vicente Monterrosa, sus sociedades (Santa Daniela y otra) y a Transportes Cometa, pero el Banco de Chile había aceptado subrogar a Transportes Cometa como comprador de las propiedades en otra persona siendo esa persona mi padre José Luis Rosales Muñoz. Agrega que “José Luis fue parte de las negociaciones en calidad de*



subrogante como comprador de las propiedades de Talca respecto de Transportes Cometa, lo anterior en acuerdo adoptado entre el Banco de Chile y el resto de las partes en ese momento”. Aclara que “Transportes Cometa dilató o no concurrió a la firma de los contratos y que por eso se acordó que este sería reemplazado por José Luis Rosales y que en definitiva el Banco de Chile unilateralmente cambió las condiciones acordadas haciéndose excesivamente gravoso para el resto de las partes contratar. De manera tal que por lo anterior falló la compraventa”.

Por otra parte, don Ricardo Delgado Toro, quien sirvió de representante de los actores en las negociaciones, y que concurrió como testigo a fojas 294, no fue consultado sobre el motivo por el que los contratos de compraventa de propiedades de Talca y Santiago no se llegaron a firmar.

DÉCIMO NOVENO: Que conforme a lo transcrito en el considerando precedente, se desprende que las operaciones de compraventa de inmuebles finalmente no se concretaron, porque Transportes Cometa S.A. –y no el demandado- no habría concurrido a la firma de dichos instrumentos, declaración que por emanar de dos testigos contestes en el hecho y en sus circunstancias esenciales, constituye plena prueba, al tenor del artículo 384 N°2 del Código de Procedimiento Civil.

VIGÉSIMO: Que es de hacer presente que de la prueba rendida se extraen dos hechos a los que en teoría se les podría atribuir algún vínculo con la responsabilidad imputada, pero que los demandantes no invocaron en la demanda como para que esta sentenciadora pudiera considerarlos, sin riesgo de extenderse a puntos no sometidos a la decisión.

El primer hecho alude a lo declarado por los testigos de los demandantes, en orden a que durante las negociaciones surgió precisamente la figura de don José Luis Rosales Muñoz, quien manifestando su interés en comprar los inmuebles, habría subrogado



a Transportes Cometa S.A lo que no habría prosperado ante la tajante e intempestiva alza del Banco de Chile en los precios.

Y el segundo hecho versa sobre los contratos de compraventa celebrados el 27 de febrero de 2014 entre Banco de Chile y Transportes Cometa S.A., en virtud de los cuales esta última sociedad habría adquirido el dominio de cinco inmuebles, de los cuales dos corresponden a los que fueron objeto de las fallidas tratativas con los demandantes: el inmueble ubicado en calle Dos Sur N°2090 (Lote B), Talca, y los ubicados en calle Catedral N°4.213 al 4.217, comuna de Quinta Normal, Santiago, todo ello según la documental acompañada a fojas 306 y siguientes.

Ahora, ni el surgimiento de don José Luis Rosales Muñoz, ni una eventual exclusión de los demandantes de la operación a manos del Banco de Chile y Transportes Cometa S.A., fueron expuestos en la demanda, la que se circunscribió pura y simplemente a una supuesta y sorpresiva retractación del Banco demandado.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que, en cualquier caso, estos contratos de compraventa celebrados entre Banco de Chile y Transportes Cometa S.A. con fecha 27 de febrero de 2014, tampoco tienen el mérito de acreditar la mencionada retractación de la entidad bancaria, pues comprenden únicamente dos inmuebles de la negociación primitiva objeto de autos, lo que se suma además a que la operación fallida involucraba a otros partícipes y tanto bienes inmuebles como muebles, con una envergadura mucho mayor como para, a partir de su simple comparación, llegar a inferir que la demandada haya optado por una negociación directa con Transportes Cometa S.A., excluyendo injustamente a los demandantes. Las diferencias entre ambas operaciones son de tal identidad, que obstan a dar indicios serios en tal sentido.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que el análisis efectuado a lo largo de esta sentencia desemboca en la necesaria conclusión que, del mérito de los antecedentes, la acción incoada no puede prosperar debido a que no se ha acreditado suficientemente un término de negociaciones



imputable a un acto culpable o malicioso de la entidad bancaria, materializado mediante una retractación injusta, intempestiva o arbitraria, en desmedro de los demandantes, y ante esta falta de demostración del hecho ilícito imputado, la demanda necesariamente ha de rechazarse, sin que sea necesario el análisis del resto de los requisitos de la responsabilidad aquiliana.

VIGÉSIMO TERCERO: Que el resto de los antecedentes probatorios, alegaciones de las partes y/o defensas, en nada obstan al raciocinio hasta aquí vertido, por lo que resulta inoficioso extenderse en un mayor análisis.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en los artículos 144, 160, 170, 254, 342 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; 1698 y 2314 y siguientes del Código Civil, se declara:

I.- Que se rechaza la objeción de documentos del primer otrosí de fojas 93.

II.- Que se rechaza la demanda deducida en lo principal de fojas 68 en todas sus partes.

III.- Que se condena en costas a los demandantes.

Regístrese, notifíquese y archívense los autos en su oportunidad.

Rol N° 3070-2014.

Pronunciada por doña Daniela Royer Faúndez, juez titular.

Autoriza don Iván Covarrubias Pinochet, secretario subrogante.



En **Santiago**, a **diez** de **Agosto** de **dos mil dieciocho** , se notificó por el estado diario, la resolución precedente.

