creute ci recuerter y mare p. 159
2º JUZGADO DE POLICIA LOCAL
1 PONIENTE Nº 1133

TALCA, ocho de Enero de dos mil diecinueve.

Por entrado con esta fecha a mi despacho.
VISTOS:

A fojas19 a 35 don PABLO ALEJANDRO CÁCERES PEREIRA, Abogado, en representación convencional de don JUAN FRANCISCO GUTIÉRREZ VILLALOBOS, Cédula Nacional de Identidad Nº 14.399.218-7, domiciliado en Calle 3 Oriente Nº1693, Talca, interpone denuncia infraccional y demanda civil de indemnización de perjuicios, conforme a las normas de la Ley 19.496, en contra de "ITAÚ CORPBANCA SOCIEDAD ANÓNIMA", representado legalmente por su Jefe de Local don GALO ENRIQUE LAVÍN NOVOA, ambos con domicilio en Calle 1 Sur Nº687, comuna de Talca, acciones que funda en los antecedentes que, en términos generales, a continuación se señalan:

Manifiesta que, en el mes de Febrero del 2017, su representado, el señor Gutiérrez, solicitó al Banco Itaú, el financiamiento para la compra de los inmuebles correspondientes a los "LOTES NÚMEROS UNO GUIÓN UNO, EN LA SUBDIVISIÓN DEL INMUEBLE DENOMINADO PARCELA CUARENTA Y CUATRO DEL PROYECTO DE PARCELACIÓN Santa Margarita, LOTE DOS del mismo proyecto y sus respectivos proyectos de aprovechamiento de aguas, y resto de una parte de la Parcela Cuarenta y Cuatro del proyecto ya indicado, todos de la comuna de Pelarco, Provincia de Talca, Región del Maule", según singularización de Promesa de Compraventa que se acompaña en autos. Tras haber cumplido con todos los antecedentes requeridos por la institución financiera, el 21 de septiembre de 2017, recibió su representado un correo electrónico de la Ejecutiva de Cuentas Hipotecario del Banco Itaú doña María Alejandra Barriga Astorga, comunicándole las condiciones de cierre de su crédito hipotecario, las cuales se verían reflejadas en la escritura de mutuo de su propiedad. Informando en el correo electrónico como "tipo" de operación la ADO DE





compraventa por un monto total de 5.269,3756 Unidades de Fomento a pagar en un plazo de 20 años, indicándose expresamente en el correo que "el presente instrumento contiene las condiciones de cierre de su crédito hipotecario y no corresponde a una cotización, para todos los fines legales". Con la misma fecha otra funcionaria del Banco Itaú doña Pricilla Damiani, se comunicó con el denunciante mediante sistema de mensajería "whatssApp" informándole "que el crédito se encontraba aprobado".

Sin perjuicio de lo anterior, hace presente el denunciante que al momento de solicitar la aprobación del mutuo con garantía hipotecaria al Banco, éste se encontraba en una fase avanzada de la negociación con el eventual vendedor de las propiedades que se disponía a comprar, además que habría solicitado un crédito a otra institución financiera (Banco Santander, equivalente a \$42.000.000.de la época), a fin de cubrir el primer pago solicitado por el vendedor al momento de firmar la escritura de promesa del inmueble el 15 de Febrero de 2017, ante el Notario Público de la 6º Notaria de Talca, don Enrique Pedro Ortiz Schindler, con asiento en la comuna de San Clemente, escritura anotada bajo el repertorio N°93 del año 2017.

Que a la fecha de interposición de estas acciones, la entidad financiera no ha firmado escritura alguna, ni ha liberado el dinero del crédito hipotecario, causando graves perjuicios y molestias al respecto". Por otra parte la denunciante agrega que, es un "deber para el Banco expresar las razones del rechazo a la contratación del crédito hipotecario, las cuales deben plasmarse en un informe escrito en que consten las razones del rechazo a la contratación del crédito hipotecario, conforme lo establece el art. 19 del Reglamento sobre Información al Consumidor de Créditos Hipotecarios de la Ley 19.496, Titulo III, denominado "Razones de rechazo a la contratación de un Crédito Hipotecario", asimismo, hace mención a las normas de la Ley



2º JUZGADO DE POLICIA LOCAL 1 PONIENTE № 1133

ciento sesenta (p. 140) a los art. 40, y 69 N°3, los cuales

General de Bancos específicamente a los art. 40, y 69 N°3, los cuales hacen referencia a que "los Bancos podrán hacer préstamos con o sin garantía y, en el N°7 de la misma norma, agrega que los bancos podrán otorgar créditos que se encuentren amparados por garantía hipotecaria". En cuanto a las normas de la Superintendencia e Instituciones Financieras (SBIF), para el otorgamiento de mutuos hipotecarios endosables, "no es forzoso que los créditos otorgados por los Bancos sólo puedan serlo con garantía hipotecaria. Pueden, eventualmente, los Bancos otorgar créditos con otros tipos de cauciones, reales o personales."

Por estas razones la denunciante sostiene que es válido cuestionarse el "porqué" el Banco no podía asegurar el cumplimiento del mutuo con una caución distinta de la hipoteca, y con ello, no terminar negando el otorgamiento del crédito hipotecario una vez que ya lo había aprobado por correo electrônico. Sin embargo, sostiene que el Banco no puede confundir los tratos preliminares y las negociaciones tendientes a la perfección del contrato, con la celebración efectiva del contrato mismo, por tanto, el Banco, "entrega informaciones inexactas (correo electrónico, que dice aprobar un crédito hipotecario)", lo que genera confusión y perjuicios a mi representada al dilatar la entrega del producto financiero ya elegido. En este caso lo reprochable es la generación de expectativas falsas acerca de la conclusión del contrato, además de los gastos contraídos durante la etapa preliminar de una negociación hecha en vista del contrato, así como la pérdida de oportunidades similares causadas por las tratativas pendientes, que no hacen más que reafirmar la procedencia de la acción indemnizatoria, como también, las dos oportunidades que ha tenido que negociar con los vendedores, los cuales hicieron valer la cláusula penal existente en el contrato de promesa, esto es, el pago de 500 unidades de fomento, para el



contratante negligente en favor del que sí cumplió, situación gravísima, ya que a pesar de ello los vendedores insisten en dejar sin efecto la promesa del contrato por el excesivo transcurso del tiempo para la firma de la escritura de compraventa, hecho atribuible exclusivamente y negligentemente al Banco Itaú, el cual a pesar de haber aprobado el crédito hace ya más de 3 meses, aún no ha sido capaz de confeccionar la correspondiente escritura de compraventa, lo que demuestra la indolencia y falta de profesionalismo con la que ha actuado, considerando que el denunciante, es cliente desde hace años. A ello se suma \$42.000.000.- que ya se pagaron como parte del precio, los cuales se encuentran en disputa en caso que no se lleve a cabo la firma de la referida compraventa, vulnerando los derechos del denunciante.

En derecho, manifiesta que se ha infringido por parte del denunciado los artículos 3 letra e), 12, y 23 de la Ley 19.496, y demás normas aplicables al caso. Civilmente demanda la cantidad total de \$225.346.500.- (doscientos veinticinco millones trescientos cuarenta y seis mil quinientos pesos), correspondientes a \$55.346.500.- por daño emergente; \$20.000.000.- por lucro cesante y \$150.000.000.- por daño moral, o lo que SS., determine en justicia y equidad, más intereses, reajustes y costas.

Las acciones antes referidas fueron debidamente notificadas personalmente según consta de estampado rolante a fojas 38, y contestadas mediante minuta escrita en el comparendo de estilo a fojas 91 a 98 de autos.

A fojas 99 y 166 a 168, se lleva a efecto el comparendo de estilo con la presencia de ambas partes, rindiéndose prueba documental y confesional, y diligencias que constan en autos.

Encontrándose la causa en estado, se trajeron los autos para dictar sentencia.





CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO

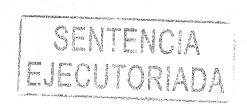
A) EN CUANTO A LO INFRACCIONAL:

<u>PRIMERO</u>: Que, la parte denunciante encuadra los hechos narrados en la infracción por parte de la denunciada al artículo 3 letra e), 12, y 23 de la Ley 19.496.-

SEGUNDO: Que, en lo principal de la presentación de fojas 91, la parte denunciada, contestando la denuncia, solicita el rechazo de la misma y que se absuelva de toda responsabilidad de los hechos denunciados, argumentando —en términos generales- que, "el actor invoca en su escrito el Decreto N°42 del Ministerio de Economía, Reglamento sobre Información al Consumidor de Créditos Hipotecarios, refiriéndose a la definición que este otorga de crédito hipotecario. Define además según el mismo Reglamento lo que es una cotización de crédito hipotecario y su vigencia.

Asimismo, señala que la contraria alega que, es un deber del Banco, expresar las razones del "rechazo de la contratación de un crédito hipotecario, las que deben plasmarse en un informe escrito y fundarse en condiciones objetivas, según lo establece el artículo 19 del "Reglamento sobre información al Consumidor de Créditos Hipotecarios".

Sin perjuicio de lo anterior y contestando derechamente la denuncia infraccional, señala que, es efectivo que don Juan Francisco Gutiérrez Villalobos con fecha 22 de febrero de 2017, solicitó la aprobación de un mutuo hipotecario, en la sucursal del Banco Itaú en la ciudad de Punta Arenas, asistido por su ejecutivo de cuentas don Luis Ampuero Reyes, para posteriormente en el mes de Marzo de 2017, solicitar el cambio de sucursal a la ciudad de Iquique, por traslado, dada las circunstancias el Banco le asigna como ejecutiva de cuentas a doña Priscilla Damiani.







Posteriormente y siguiendo con los trámites en Marzo de 2017, el Banco solicita la tasación de la propiedad que el sr. Villalobos pretendía comprar y dar en hipoteca, percatándose que no se trataba de una propiedad sino de tres terrenos distintos, con títulos de dominio, roles de avalúo y dueños diversos, por lo que se prolongó el proceso de tasación, y recién en Abril de 2017, el tasador envió el informe final con las tasaciones de las propiedades objeto del contrato de mutuo hipotecario. En el mismo mes de Abril, Itaú envió una declaración de salud, por un monto total de 3.800 Unidades de Fomento, por una propiedad como se pensaba en primera instancia, en la cual se solicitaron exámenes y carta de sobreprima por hipertensión, el cliente no estuvo de acuerdo como médico, por lo que se envió la declaración de salud (DPS) a otra compañía de seguro, siendo aprobada con fecha 14 de junio de 2017, la que posteriormente quedó sin efecto, porque después de tener el informe de tasaciones, el informe de títulos y nueva aprobación comercial, se determinó que se debía solicitar una declaración de salud (SPS) por cada operación, o cada terreno.

Sin embargo, el 21 de Junio de 2017, se recepcionaron los tres estudios de títulos correspondientes a las propiedades, con varios reparos y observaciones legales, siendo enviados todos los antecedentes al Centro Hipotecario, formando nuevas carpetas las que fueron enviadas al Comité, con fecha 10 de Agosto de 2017.

En Septiembre de 2017, el Banco solicitó la vigencia de los títulos con el fin de pasar a la etapa de escrituración, y "se le informa al cliente que una de las escrituras se encuentra lista para su firma, pero el sr. Gutiérrez Villalobos, es quien solicita firmar las tres de una vez".

Por cuanto, y conforme a los antecedentes expuestos no existe incumplimiento alguno por parte del Banco a la normativa legal invocada en la denuncia, quien hace referencia al rechazo" del crédito



ciento sesenter y dis p. 162

hipotecario, lo que no es efectivo, y la falta de información al cliente de los motivos del rechazo, y por otra parte reconoce que el crédito fue aprobado, pero a la fecha no se ha firmado la escritura definitiva a la que la demandante se obligó mediante promesa de fecha 15 de Febrero de 2017, haciendo ese incumplimiento imputable al Banco.

En dicho contrato de compraventa las partes establecieron como plazo para la firma del contrato de compraventa definitivo, 30 días a contar de la aprobación del crédito hipotecario por parte de una institución financiera. Y en virtud a lo establecido en el artículo 1545 del Código Civil, no es procedente traspasar al banco la responsabilidad, ya que ésta es de quienes asumieron la obligación.

Por otra parte el señor Gutiérrez solicitó el otorgamiento de un crédito hipotecario para la compra de una propiedad, y conforme al estudio de los antecedentes, en la etapa de tasación se observó que no se trataba de un bien raíz, sino de tres, con diferentes propietarios, títulos de dominio, y roles de avalúo fiscal, lo que hizo más engorrosa y compleja la operación.

A pesar de que el crédito hipotecario fue aprobado hasta la fecha no se han firmado las escrituras por diversas razones, no imputables al Banco, como el convenio se encontraba sujeto a la condición que los títulos de las propiedades prometidas a vender, y los derechos de aprovechamiento de aguas, se encuentran en orden y ajustados a derecho, lo que ha traído como consecuencia el retraso en la firma de las escrituras definitivas, ya que los títulos fueron objeto de diversos reparos. Agrega que el banco siempre ha tenido una comunicación fluída y constante con el cliente, actuando con diligencia, poniendo a total disposición de este, todos los medios necesarios para dar cumplimiento a la firma de las escrituras de mutuo hipotecario, y efectuar el cierre a las operaciones, como consta del correo enviado al cliente el 17 de Enero de 2018, señalando el sr.

JODE



Gutiérrez que se habría contactado con la parte vendedora, y que estos le confirmarían si finalmente firmarían las escrituras que estaban listas o esperarían a firmar las tres juntas como señalaron con anterioridad, quedando de manifiesto que el retraso no puede ser imputable de manera exclusiva al Banco.

Por último, agrega que no hubo rechazo del crédito solicitado por el actor, por lo que no se ha cometido infracción alguna al Reglamento sobre información al consumidor de crédito hipotecario, respecto a la comunicación de las razones del rechazo al cliente, el banco ha actuado en todo momento con diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones y que el retardo en la firma de las escrituras, se debe a circunstancias no imputables al Banco.-

TERCERO: Que, a fin de acreditar sus dichos, la parte denunciante, rindió prueba documental rolante de fojas 1 a 18, y de 108 a 129 de autos.-

<u>CUARTO</u>: Que, asimismo, produjo la prueba confesional de don GALO ENRIQUE LAVÍN NOVOA, rolante desde fojas 212 a 213, al tenor del pliego de posiciones de fojas 211 de autos.-

QUINTO: Que, la parte denunciada de autos, ha rendido prueba documental que rola desde fojas 46 a 90, y 130 a 165 de autos.-

<u>SEXTO:</u> Que, a fojas 205 la denunciante solicità audiencia especial de conciliación, por existir un acercamiento entre las pretensiones de las partes en el proceso, la que se llevó a efecto a fojas 209 con la asistencia de ambas partes, no produciéndose acuerdo entre estas.

SÉPTIMO: Que, efectuado un análisis de los antecedentes que rolan en el proceso conforme al artículo 14 de la Ley Nº 18.287, es dable señalar que, es un hecho no controvertido en la causa la aprobación del crédito hipotecario, como consta en los documentos de fojas 108 a 134 y de 154 a 159 de autos, en consecuencia, serán desechadas las argumentaciones referentes al rechazo del mismo.





2º JUZGADO DE POLICIA LOCAL 1 PONIENTE Nº 1133

Ciento sesentar y tras p. 163

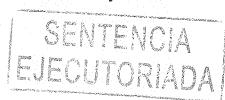
Por ende el objeto de la litis es determinar si la demora en la escrituración es por un hecho imputable al querellado, lo que podría configurar una infracción a la Ley del Consumidor.

El querellante se refiere a un incumplimiento del Banco en la etapa de negociaciones previas, lo que en doctrina se conoce como "tratativas preliminares", que eventualmente y bajo ciertas condiciones generan responsabilidad precontractual, cuyo fundamento es la buena fe.

Que el quebrantamiento del deber de buena fe en las tratativas preliminares, se genera a través de la revocación unilateral de la oferta, no respetando los acuerdos previos en la negociación, sin embargo en la litis el querellado no acreditó el rechazo del crédito hipotecario, sino que se mantiene vigente a la espera del cumplimiento de todos los requisitos anteriores a la escrituración del mismo, situación que escapa a la voluntad de la querellada, ya que se acreditó la existencia de errores formales en los títulos de dominio, que hacen imposible realizar tal convención mientras no se rectifiquen dichas inexactitudes que adolece el título, y que por ende malamente se le puede imputar al Banco Itaú el incumplimiento de la promesa de compraventa que celebró en forma particular el querellado con los promitentes vendedores.

Además se debe tomar en consideración que la formalización del contrato no es inmediata, ya que se debe realizar una serie de trámites, que son posteriores a la aprobación del crédito, y previos a la escrituración, como por ejemplo el estudio de títulos de las propiedades, las respectivas tasaciones y la declaración personal de salud del querellante.

A mayor abundamiento, y tal como ya se señaló anteriormente, no existe un rechazo del banco acerca del ofrecimiento del crédito hipotecario, debido a que de los antecedentes se desprende la





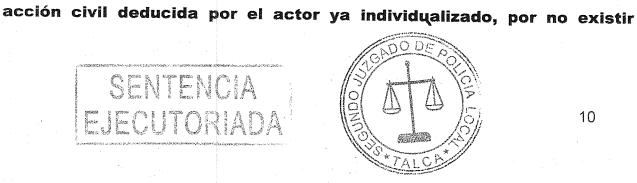
aprobación del mismo, lo que malamente podría generar incumplimiento de los tratos previos, en virtud de que el querellado no retiró la oferta de crédito o se retractó, sino que siguen vigentes los términos ofrecidos, de los que da cuenta el documento de fojas 109 a 112 de autos.

Así las cosas, por lo razonado precedentemente y no habiendo acreditado el querellante los supuestos que configurarían alguna contravención por parte del Banco a las normas de la Ley 19.496, debiendo hacerlo, necesariamente ha de rechazarse la acción interpuesta en su contra.-

B) EN CUANTO A LO CIVIL:

OCTAVO: Que, en el primer otrosí de la presentación de fojas 19 a 35 PABLO ALEJANDRO CACERES PEREIRA. Abogado, representación convencional de don JUAN FRANCISCO GUTIÉRREZ individualizado, interpone ya demanda indemnización de perjuicios en contra de "ITAÚ CORPBANCA SOCIEDAD ANÓNIMA", representado legalmente su Jefe de Local don GALO ENRIQUE LAVÍN NOVOA, a objeto de que sea condenado a pagarle la suma total de \$225.346.500.- (doscientos veinticinco millones trescientos cuarenta y seis mil quinientos pesos), por los conceptos de daño emergente \$55.346.500.- (cincuenta y cinco millones trescientos cuarenta y seis mil quinientos pesos), lucro cesante \$20.000.000.- (veinte millones de pesos), y daño moral \$150.000.000.- (ciento cincuenta millones de pesos), o lo que SS., determine en justicia y equidad, más intereses, reajustes y costas.-NOVENO: Que, habiendo sido rechazada la querella infraccional interpuesta en autos, necesariamente ha de rechazarse también la





contravención alguna a la Ley 19.496 que genere la obligación de indemnización.

Por estas consideraciones, y conforme a lo prescrito en las normas de la Ley 19.496, sobre Protección de los Derechos de los Consumidores; de la Ley 18.287, sobre procedimientos antes los Juzgados de Policía Local; y de la Ley 15.231, Orgánica de los Juzgados de Policía Local;

SE DECLARA:

- 1.- Que, SE RECHAZA la querella infraccional interpuesta en lo principal de la presentación de fojas 19 a 35 de autos por don PABLO ALEJANDRO CÁCERES PEREIRA, Abogado en representación convencional de don JUAN FRANCISCO GUTIÉRREZ VILLALOBOS.-
- 2.- Que, SE RECHAZA la demanda civil de indemnización de perjuicios interpuesta en el primer otrosí de la presentación de fojas 19 a 35 de autos por don PABLO ALEJANDRO CÁCERES PEREIRA, Abogado, en representación convencional de don JUAN FRANCISCO GUTIÉRREZ VILLALOBOS.-
- 3.- Que, NO SE CONDENA a JUAN FRANCISCO GUTIÉRREZ VILLALOBOS al pago de LAS COSTAS DE LA CAUSA, por estimar el Tribunal que ha tenido motivos plausibles para litigar.-

Registrese, notifiquese por carta certificada en conformidad al artículo 18 de la Ley Nº 18.287 y, en su oportunidad, archívese.-

Causa Rol Nº 277-18/CBG

Resolvió el Sr. DEMETRIO BADER ZACARIAS, Juez Letrado Titular.

Autorizó el Sr. PABLO PÉREZ ROJAS, Secretario Letrado Titular.

11

2º JUZGADO DE POLICIA LOCAL 1 PONIENTE Nº 1133 TALCA

Talca, once de Abril de dos mil diecinueve.

CERTIFICO:

Que la copia de la sentencia definitiva que rola desde foias 159 a 164 de autos. Corresponde a la causa Rol N°2272018/CBG., SE ENCUENTRA ÉJECUTORIADA, y cuya copia es fiel de su original.

PABLO PEREZ ROJAS SECRETARIO ETRADO TITULAR