

Valdivia, quince de octubre de dos mil diecinueve.

**VISTOS:**

El 24 de septiembre de 2019 recurre de protección el abogado don Carlos Javier Schwalm Urzúa, por sí, en contra del Banco del Estado de Chile acusando un actuar ilegal y arbitrario al haber rechazado un crédito hipotecario luego de contar con una aprobación comercial inicial, acusando amenaza a su derecho a la vida, integridad física y psíquica y vulneración a su derecho a igualdad ante la ley y propiedad.

Relata que durante el presente año acudió a la sucursal del Banco del Estado de Chile ubicado en la comuna de Río Negro, para tramitar un crédito hipotecario presentado la documentación solicitada. El veintiuno de junio el agente de la sucursal Pedro Javier Jau González le informó de la aprobación comercial del crédito por 2610 UF con un financiamiento de 80%, pasando a la etapa siguiente relativa a la tasación comercial del inmueble cuya compra financiar. Las comunicaciones mantenidas con el agente del banco y en particular, la aprobación comercial del crédito, le dieron la confianza en el sentido que el crédito se le otorgaría. De esta manera suscribió una promesa de compraventa el dieciséis de agosto de dos mil diecinueve con José Samuel Trujillo Ruiz respecto a un inmueble ubicado en Osorno, estableciéndose que se suscribiría a más tardar dentro de sesenta días a contar de aquella fecha, pactándose una multa de \$7.200.000 para el evento de incumplimiento, a beneficio de la cumplidora.

El cuatro de septiembre el ejecutivo señor Jau le escribió señalando que al día siguiente entregaría la carpeta al abogado para el estudio de títulos, proyectando una probable firma para la semana siguiente, entre el 9 y 10 de septiembre. Sin embargo, no tuvo noticias hasta que el 16 de septiembre se decidió a contactar al señor Jau preguntando quien lo llama y le explica que no podrán autorizar el crédito por la sentencia condenatoria dictada en el Tribunal de Juicio Oral en lo Penal de Osorno.

Alega ilegalidad en la conducta del Banco en cuanto desconocer un crédito hipotecario ya aprobado, afirmando que la no escrituración de la compraventa se debe a exclusiva responsabilidad de la recurrida, atentándose contra la buena fe. Alega además arbitrariedad al basar el Banco su rechazo en una sentencia condenatoria no ejecutoriada.

Argumenta en torno a la vulneración de sus derechos a la vida, integridad física y psíquica, al experimentar un tormento sumado a la exposición mediática de su situación judicial encontrándose con licencia médica, su derecho a igualdad ante la ley, al ser discriminado en forma arbitraria y derecho de propiedad sobre su aprobación hipotecaria



BHN 20190916

crediticia, obviando el banco la buena fe que ha de existir en toda negociación resaltando la responsabilidad precontractual.

Pide se adopten las medidas pertinentes para revertir el desconocimiento del crédito hipotecario aprobado y el término imprevisto de las negociaciones preliminares provenientes de responsabilidad precontractual del Banco Estado. Pide se instruya formalmente que por escrito la recurrida indique cómo la circunstancia de haber sido condenado tuvo que ver en la decisión de finalizar unilateralmente negociaciones preliminares; se califiquen como efectivas la existencia de negociaciones preliminares entre las partes; se ordene al banco recurrido llevar a término el encargo proveniente del crédito hipotecario que se le aprobó bajo la tasa de 2.85% de interés, amparado en buena fe, en un plazo máximo de 7 días corridos o antes del plazo que tiene para la suscripción del contrato de venta pactado en promesa al 16 de octubre del presente año, o en plazo prudencial fijado por la Ilustrísima Corte; pide se proceda por el banco a la confección de minuta de contrato de compraventa y derivación a Notaría en un plazo no superior a 5 días o en plazo prudencial; se aclare por el Banco cuáles son los cargos del señor Pedro Jau y Fernando Pacheco en Banco Estado sucursal Río Negro y se ordene a la recurrida a no emplear acciones arbitrarias y discriminatorias hacia su persona, todo con costas.

Informó por el Banco del Estado de Chile el abogado don Oscar Enrique Bosshardt Ulloa solicitando el rechazo con costas, reconociendo que el recurrente solicitó un crédito hipotecario y que en virtud de una primera evaluación de índole comercial se le informó la aprobación de la solicitud, resolución con vigencia de 90 días, bastando los trámites de tasación, estudio de título y confección de escritura.

Afirma que el plazo de vigencia dice relación con la situación patrimonial y comercial de cualquier persona natural y jurídica en cuanto pueda verse modificada durante el periodo siendo prudente, una vez vencido el plazo, la actualización de los antecedentes requeridos para evaluar la entrega o no del producto solicitado.

Asevera que el plazo indicado venció sin que se haya concretado la etapa de confección de escritura, por tal razón se le comunicó al recurrente la necesidad de ingresar una nueva solicitud con la actualización de antecedentes. Así, el veintitrés de septiembre ingresa al Comité Superior la nueva solicitud del requirente a fin se realice evaluación resolviéndose el 1 de octubre de manera desfavorable para el cliente, rechazándose la solicitud del producto. Destaca que cualquier persona, sea natural o jurídica, debe someterse a un proceso evaluativo a fin de resolver si se accede a su petición de productos. Tal

evaluación protege los intereses del banco en cuanto se vaya cumplir con lo pactado en relación con los pagos por el contratante y del mismo modo implica protección para el cliente, en el sentido de no comprometerlo a la contratación de un determinado producto.

Enfatiza en la caducidad del primer proceso evaluativo y el carácter público de la condena del recurrente, situación de relevancia para los fines de una evaluación comercial al instalar ambigüedad en cuanto a la conducta intachable de quien a futuro, de otorgarse el producto, debe cumplir con el contrato pactado. Destaca que el recurrente solo acreditó rentas provenientes de su calidad de alcalde de Río Negro, remuneración que dejaría de percibir de confirmarse la sentencia condenatoria de primera instancia, en virtud de la suspensión para el ejercicio de cargos públicos. En tal sentido la situación penal del solicitante modifica la evaluación realizada, pues de los antecedentes acompañados no se fundamenta de manera satisfactoria la forma en que podría dar cumplimiento al contrato a pactar.

Señala que no puede obligarse al banco a obviar un antecedente comercial de relevancia con el fin de no aumentar la congoja del recurrente. Niega vulneración al derecho de igualdad ante la ley, pues el recurrente fue sometido a un proceso evaluativo aplicado a toda persona natural o jurídica que dese contratar el producto indicado. No se realizaron excepciones, aplicando al solicitante mismo proceso, bajo mismos criterios que le hubiese realizado a cualquier cliente. Estima que no es prudente forzar una contratación bajo evidente riesgo para su representado, amparado en antecedentes que el recurrente intenta hacer valer en forma acomodaticia.

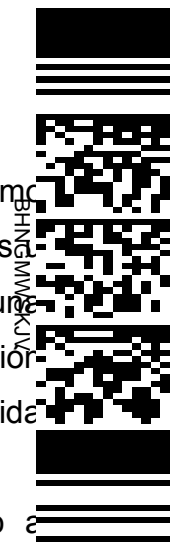
Pide el rechazo del recurso, con costas.

Se trajeron los autos en relación.

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Que, el recurso de protección ha sido instituido por el constituyente como una acción destinada a evitar las posibles consecuencias dañosas derivadas de acciones u omisiones arbitrarias o ilegales, que produzcan privación, perturbación o amenaza de alguna o algunas de las garantías constitucionales expresamente señaladas en la Constitución Política de la República, a fin de restablecer el imperio del derecho y otorgar la debida protección a quien pueda resultar afectado.

En dicho sentido, es una acción cautelar que permite poner pronto remedio a situaciones de hecho que amaguen derechos de rango constitucional, estrictamente



enumerados en el artículo 20 de la Carta Fundamental, comprendiendo situaciones inequívocas, de fácil y rápida comprobación, dentro de un procedimiento breve y sumarísimo.

**SEGUNDO:** Que, el recurrente cuestiona el resultado desfavorable de una solicitud de crédito hipotecario, en especial, luego de haber contado con una aprobación comercial inicial, existiendo comunicación y negociaciones que le generaron la confianza suficiente para asumir que el contrato se celebraría, siendo rechazado el crédito en razón de la existencia de un proceso penal que ha enfrentado con impacto mediático atendido su cargo público, dictándose una condena por el Tribunal de Juicio Oral en lo Penal de Osorno, que aún no se encuentra firme. En tal sentido se siente discriminado, acrecentándose su afectación psicológica ya existente a propósito del proceso penal, alegando derecho de propiedad sobre una aprobación hipotecaria crediticia.

El Banco destaca la relevancia de la sentencia penal que modifica su evaluación crediticia al generar incertidumbre respecto a la forma en que ha de pagar el crédito en atención a la suspensión del cargo público que ostenta el recurrente, para el evento de ejecutoriada la sentencia, teniendo especial atención en el hecho que solo acreditó ingresos provenientes de su trabajo de Alcalde de la comuna de Río Negro, no siendo procedente forzar la contratación bajo este riesgo, negando ser causante de la aflicción que padece, así como la discriminación arbitraria y vulneración al derecho de propiedad que se le imputa.

**TERCERO:** Que, delimitada la controversia, conviene tener presente que el recurrente construye su recurso –en lo que respecta a la existencia de una conducta ilegal o arbitraria– sobre la base de la responsabilidad precontractual y el deber de los futuros contratantes de comportarse de buena fe durante las negociaciones que realizan. Sin embargo, ello es materia de un juicio de lato conocimiento que escapa a los márgenes del recurso de protección, máxime si se considera el marco petitorio del recurrente, que pretende forzar la contratación y obtener una declaración respecto al quebrantamiento de la razonable confianza creada en relación a la conclusión o perfeccionamiento del contrato proyectado, falta de justificación en el retiro de negociaciones y su carácter intempestivo.

**CUARTO:** Que, en las circunstancias antes indicadas, existiendo en el ordenamiento jurídico nacional un procedimiento especial para el evento de existir controversias como la que plantea el recurrente, resulta evidente que no es una materia que corresponda ser dilucidada por medio de la presente acción cautelar, ya que ésta no constituye una instancia de declaración de derechos sino que de protección de aquellos que, siendo preexistentes e indubitados, se encuentren afectados por alguna acción u omisión ilegal o arbitraria y, por

ende, en situación de ser amparados, presupuesto que en la especie no concurre, razón por la que el presente recurso de protección no está en condiciones de prosperar.

**QUINTO:** Que, respecto a los derechos invocados, no se advierte el carácter indubitado de la propiedad sobre una determinada aprobación hipotecaria, por el contrario, se constata la mera expectativa de adquirir un inmueble sobre la base de una operación crediticia que no llegó a concretarse.

A su turno, la afectación a la integridad física y psíquica por el tormento que dice experimentar el recurrente, lo relaciona con la sumatoria de eventos vinculados con un juicio de naturaleza penal y, por ende, no imputable a la institución recurrida.

Finalmente, respecto al análisis crediticio que efectúa el banco y el potencial daño a la igualdad ante la ley, no se han presentado antecedentes suficientes que permitan estimar que la recurrida se ha comportado de manera distinta con otros clientes, incurriendo en un trato diverso y discriminatorio.

**SEXTO:** Que, conforme se ha razonado, en la especie no se verifican los requisitos fundamentales para acoger el recurso de protección intentado.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 19 y 20 la Constitución Política de la República y Auto Acordado de la Excma. Corte Suprema sobre Tramitación y Fallo del Recurso de Protección de Garantías Constitucionales, se **RECHAZA**, sin costas, el recurso de protección interpuesto por don Carlos Javier Schwalm Urzúa en contra del Banco del Estado de Chile.

Regístrese, notifíquese y archívese, en su oportunidad.

**Rol 2445 – 2019 PRO.**





BHINGMWSKJY

Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de Valdivia integrada por Ministro Presidente Samuel David Muñoz W., Ministra María Soledad Piñeiro F. y Fiscal Judicial María Heliana Del Río T. Valdivia, quince de octubre de dos mil diecinueve.

En Valdivia, a quince de octubre de dos mil diecinueve, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl> o en la tramitación de la causa.

A contar del 08 de septiembre de 2019, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>