

Santiago, dos de marzo de dos mil veintidós.

VISTOS:

En estos autos, tramitados ante el Vigésimo Quinto Juzgado Civil de Santiago, Rol Nro. C-26129-2016, procedimiento sumario de cobro de honorarios, caratulados “Inmobiliaria Leighton SpA, San Juan Rivas Pedro con García Aceituno Julio César, Inostroza Inostroza Miguel Ángel”, por sentencia de fecha treinta y uno de mayo de dos mil dieciocho, complementada el veintiuno de junio del mismo año, en lo pertinente, acogió la demanda de cobro de honorarios y condenó a los demandados a pagar, en favor de los demandantes, la suma única y total de \$8.000.000, sin costas.

En contra de dicho fallo el demandado Julio César García dedujo recurso de casación en la forma y de apelación, y el demandado Miguel Ángel Inostroza interpuso recurso de apelación. Conociendo de dichos arbitrios, una Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago, por resolución de veintidós de julio de dos mil diecinueve, rechazó el recurso de nulidad y confirmó la sentencia apelada.

Contra de esta última resolución el demandado Julio César García Aceituno dedujo recurso de casación en la forma y en el fondo, y el demandado Miguel Ángel Inostroza, recurso de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

CONSIDERANDO:

EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN EN LA FORMA:



PRIMERO: Que el presente arbitrio formal se sustenta en las causales de los numerales 4° y 7° del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil. En cuanto a la primera causal, el recurrente acusa que la sentencia censurada ha sido dada ultrapetita, esto es, otorgando más de lo pedido por las partes, o extendiéndola a puntos no sometidos a la decisión del tribunal. En síntesis, expone que, atendida la naturaleza jurídica de la demanda, el sentenciador no tenía facultad para regular honorarios no acordados por las partes, destacando que en la especie no existió acuerdo alguno respecto del pago por gestiones realizadas con ocasión del mandato para gestión de venta de bienes raíces, pues ello estaba supeditado a que se concretara el negocio encargado.

A continuación, esgrime que la sentencia debe ser invalidada por contener decisiones contradictorias, aduciendo que el tribunal a quo por un lado señala que no es posible acceder a la demanda y, luego, condena a los demandados al pago de una determinada suma de dinero, lo que da cuenta de la existencia de un antagonismo total en sus motivaciones.

SEGUNDO: Que, en relación con el primer vicio, esto es, la ultra petita, esta Corte de Casación ha establecido que aquélla concurre cuando la sentencia, apartándose de los términos en que las partes situaron la controversia por medio de sus respectivas acciones o excepciones, altera su contenido, cambiando su objeto o modificando su causa de pedir.

Sin embargo, cabe desechar desde ya la causal de invalidación formal alegada, por cuanto los jueces del fondo dieron lugar a la demanda de cobro de honorarios, luego de establecer la existencia del contrato de mandato, las gestiones realizadas por los actores y el incumplimiento de los demandados, regulando prudencialmente la suma a pagar conforme a lo requerido subsidiariamente por el actor en su libelo. Por consiguiente, los jueces del



fondo han actuado dentro de la esfera de las atribuciones que les son propias, sin que logre advertirse pronunciamiento alguno referente a un supuesto fáctico o jurídico que exceda el marco legal que correspondía examinar al órgano jurisdiccional, razón por la que habrá de desestimarse el arbitrio de nulidad formal en relación a la causal en estudio.

TERCERO: Que, respecto del segundo vicio de casación formal denunciado en el presente arbitrio, esto es, contener la sentencia decisiones contradictorias, deberá ser desestimado, puesto que el hecho en que se funda no configura la causal invocada.

Esta se refiere a la hipotética situación de contemplar el fallo impugnado una decisión que sea en la práctica imposible de cumplir porque a ello se opone lo ordenado en otra, esto es, que existan dos dictámenes o determinaciones que recíprocamente se destruyen, evento que no ocurre en la especie, toda vez que en el caso en particular existe un pronunciamiento en virtud del cual se da lugar a la demanda. Tampoco se vislumbra la contradicción que se reclama, toda vez que el sentenciador desestimó la solicitud del actor en orden a solicitar el mayor precio por metro cuadrado que se obtendría en la futura venta, por considerar que dicho monto procedía en el caso de que se vendiera la propiedad, pero dado el incumplimiento de los demandados y las gestiones realizadas por los mandatarios, procedió a acoger la demanda y regular prudencialmente el monto a pagar por concepto de honorarios.

EN CUANTO A LOS RECURSOS DE CASACIÓN EN EL FONDO:

CUARTO: Que la abogada María Eugenia Meza Ortiz, por el demandado Julio César García Aceituno, denuncia la transgresión de lo



preceptuado en los artículos 1545, 1546 y 1560 del Código Civil, argumentando que la sentencia, al resolver que se debe pagar una suma de dinero a título de honorarios por las gestiones realizadas, vulnera la ley del contrato, toda vez que las partes habían acordado expresamente las condiciones, la forma y oportunidad en que debían pagarse, escapando el sentenciador de tales parámetros.

Plantea que el pago estaba supeditado a la venta y pago del inmueble y, por ende, no existía obligación alguna respecto de otras situaciones, como el caso de incumplimiento del mandante o gastos en que pudieron haber incurrido los mandatarios, lo que hacía improcedente la demanda sub lite e impedía a los jueces determinar los honorarios a pagar.

QUINTO: Que, a continuación, la abogada Carla Andrea Zapata Zapata, en representación del demandado Miguel Ángel Inostroza Inostroza, funda su recurso de casación en el fondo en la no aplicación del artículo 19 N° 3 de la Constitución Política de la República e infracción del artículo 1545 del Código Civil.

Alega que el sentenciador de primer grado expresa que desestimaré las alegaciones de su parte, privándolo del ejercicio de la garantía del debido proceso y vulnerando el principio de la bilateralidad de la audiencia; afirmando además que el tribunal de segundo grado apenas nombra a su mandante, invisibilizando con ello sus pretensiones y alegaciones.

También reclama que se desatendió de la ley del contrato, toda vez que en la especie no existía un vínculo jurídico que ligara a las partes, más bien se trataba de un contrato preliminar, consensual y atípico. A su vez, destaca que en el presente caso surgieron ciertos escenarios complejos que frustraron la negociación, por una parte, la compradora se desistió del



negocio dado que no alcanzaban a desarrollar un proyecto antes del cambio del Plan Regulador y por otra, su representado comenzó a tener problemas con su cónyuge, derivados de las acciones de divorcio y liquidación de la sociedad conyugal, que comprometían el inmueble.

SEXTO: Que para una acertada resolución del recurso resulta conveniente dejar constancia de los siguientes antecedentes del proceso:

a.- La sociedad Inmobiliaria Leighton SpA y Pedro San Juan Rivas, interponen demanda de cobro de honorarios en contra de Julio César García Aceituno y Miguel Ángel Inostroza, solicitando se condene a los demandados al pago de la suma de 1.438,35 UF, correspondiente a 2,5 UF por metro cuadrado, o la cantidad que el tribunal se sirva fijar, más intereses, reajustes y costas.

Explican que los demandados contrataron sus servicios profesionales, con el objeto que realizaran la gestión profesional de ofertar en el mercado para su venta el inmueble de propiedad de aquellos, estipulando que el precio esperado para la venta era de 20 UF por cada metro cuadrado efectivo. A su vez, expresan que lo que excediera de dicho monto, correspondería íntegramente a los honorarios profesionales, por la asesoría y gestión inmobiliaria prestada.

Al efecto, señalan que cumplieron íntegramente con sus obligaciones tendientes a obtener un comprador, efectuando una serie de gestiones incluso con los propietarios de predios colindantes, lo que generó el interés de la empresa Echeverría, Izquierdo, Inmobiliaria e Inversiones S.A, encargo que culminó exitosamente con una propuesta de venta por un valor de 22,5 UF el metro cuadrado. En tal contexto, indican que los primeros,



junto con la inmobiliaria, concurrieron a firmar el respectivo contrato de promesa de compraventa, no así los demandados.

Manifiestan que no se habría aceptado desarrollar todo un trabajo, si en definitiva la venta era un evento incierto que dependía del futuro capricho de quienes encomendaron la gestión, de manera que corresponde a los mandantes cumplir con su obligación de pagar los honorarios pactados.

b.- El demandado Miguel Ángel Inostroza solicitó el rechazo de la demanda, argumentando que en la especie no existió consentimiento alguno en orden a perfeccionar un mandato para gestión de ventas de bienes raíces y cobro de honorarios, antecedente necesario para que naciera la obligación de pagar la suma demandada, calificando los hechos descritos en el libelo dentro de la etapa precontractual de negociación de una venta.

c.- Por su parte, el demandado Julio García Aceituno reconoce haber firmado con el codemandado un mandato para gestionar la venta de un inmueble, pero afirma que el pago de los honorarios sólo se generaría al momento de la firma de la escritura de compraventa definitiva, es decir, la realización de la venta era una condición esencial para su procedencia, lo que no ocurrió. Recalca que en el mandato no se estableció ninguna obligación adicional para los mandantes en el evento que no se efectuara la venta.

SÉPTIMO: Que la sentencia objeto del presente recurso confirmó, con mayores argumentos, el fallo de primer grado que acogió la demanda, por estimar que los antecedentes de autos dan cuenta de diversas actividades desarrolladas por los actores en cumplimiento del mandato suscrito por las partes para la gestión inmobiliaria de la venta de la propiedad de los demandados, precisando que el conflicto deriva en determinar si dicho



mandato lo fue con o sin derecho a remuneración, y si las labores realizadas cabrían dentro de él.

Considera el tribunal de alzada que un mandato de la naturaleza del conferido no pudo haber sido concebido con el carácter de gratuito, por lo que ha de presumir que se pactó como remunerado y, tal como lo permite el artículo 2116 del Código Civil, los mandantes deben soportar el gasto en que incurrieron los mandatarios por las gestiones realizadas y emitirse condena al respecto. En tal sentido, destaca que no se discute en autos que los actores realizaron las labores propias de gestión inmobiliaria, aludiendo especialmente a los contratos de promesa de compraventa suscritos por los propietarios de los predios colindantes y la Inmobiliaria Echeverría Izquierdo, por lo que la falta de suscripción del referido contrato de promesa de compraventa por parte de los demandados, constituye un incumplimiento del contrato de mandato y de honorarios.

A su vez, respecto de las alegaciones de los demandados, en cuanto sostienen que los honorarios se devengaban solo en el evento de suscribirse la venta del inmueble, el tribunal de primer grado razona en el sentido que atentaría en contra del principio de la buena fe que se deben los contratantes, estimar que aquél que incurra en gastos y diligencias con ocasión de la correcta ejecución del mandato no sea recompensado.

OCTAVO: Que no obstante lo expuesto con antelación, en los recursos de nulidad sustancial se esgrimen como exclusivamente vulneradas las normas aludidas en los motivos cuarto y quinto de este fallo, obviando ambos recurrentes que la acción de cobro de honorarios deducida en estos autos fue acogida, sobre la base del artículo 2116 del Código Civil y las restantes normas que regulan el contrato de mandato.



De lo anterior fluye que los arbitrios intentados están desprovistos de sustento al prescindir absolutamente de la preceptiva que los jueces del fondo han invocado para dar apoyo jurídico a su determinación, esto es, de las normas antes citadas, las que regulan el contrato de mandato y, además, facultan al sentenciador para fijar la remuneración cuando ella no fue convenida, disposiciones que resultan ser las normas decisorias de la litis.

NOVENO: Que de lo dicho surge un aspecto que es necesario discernir en esta etapa del análisis, esto es, si procede encarar el estudio de las impugnaciones sobre la base de una temática ausente en el planteamiento que formulan los recurrentes. En otros términos, si el vacío que exhiben los recursos de casación en el fondo, al prescindir de las normas que consagran el contrato de mandato, permite a estos juzgadores valerse de ellas para dirimir lo pendiente.

DÉCIMO: Que la omisión antes anotada, esto es, no contener la denuncia de las normas cruciales en la decisión del conflicto significa que implícitamente se reconoce y acepta su adecuada y correcta aplicación en el fallo.

En tales condiciones, y aun cuando esta Corte concordara con los errores de derecho que los libelos acusan, ello carecería de influencia en lo resolutivo toda vez que las normas que sustentan la decisión sobre la procedencia del pago de honorarios con ocasión de la ejecución de un contrato de mandato, artículos 2116 y siguientes del Código Civil, habrían sido bien interpretadas y aplicadas.

UNDÉCIMO: Que cabe además reiterar que dado el carácter extraordinario de los recursos en estudio, su interposición se encuentra sujeta a formalidades, entre las cuales destaca la necesidad de expresar en el



libelo que la conduce en qué consiste él, o los errores de derecho de que adolecería la sentencia recurrida y señalar de qué modo influyeron substancialmente en lo decidido. Es así que aunque este tribunal de casación atienda a los propósitos de desformalización que trasuntan las modificaciones que al artículo 772 del Código Procesal Civil introdujo la Ley Nro. 19.374, ello ha de tener un límite, si se tiene en cuenta que la renovada oración del artículo 772 en el sentido que debe expresarse “*en qué consiste el error o los errores de derecho de que adolece la sentencia recurrida*” debe ser leída en el contexto del artículo 767, que establece esta excepcional vía de impugnación respecto de las resoluciones pronunciadas “*con infracción de ley*”, cuando esta última ha “*influido sustancialmente en lo dispositivo de la sentencia*”. Lo recién indicado obligaba a los recurrentes a denunciar la normativa que estimaban vulnerada y que, inequívocamente, habría tenido influencia substancial en lo resolutivo.

DUODÉCIMO: Que en razón de todo lo precedentemente razonado y concluido los recursos de casación en el fondo intentados en autos no podrán prosperar y deben ser desestimados, resultando inoficioso formular otra clase de consideraciones.

Por estas reflexiones y visto lo dispuesto en los artículos 764, 765, 767 y 771 del Código de Enjuiciamiento Civil, se declara:

I.- Que se **RECHAZAN** los recursos de casación en la forma y en el fondo formulados por la abogada María Eugenia Meza Ortiz, en representación del demandado Julio César García Aceituno, en contra de la sentencia de veintidós de julio de dos mil diecinueve.

II.- Que se **RECHAZA** el recurso de casación en el fondo deducido por la abogada Carla Andrea Zapata Zapata, en representación



del demandado Miguel Ángel Inostroza Inostroza, en contra de la misma sentencia.

Redacción a cargo del Ministro señor Mauricio Silva Cancino.

Regístrese y devuélvase.

Rol N° 36.610-2019.-

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros Sra. Rosa Egnem S., Sr. Juan Eduardo Fuentes B., Sr. Arturo Prado P., Sr. Mauricio Silva C. y Abogado Integrante Sr. Raúl Fuentes M.

No firman los Ministros Sra. Egnem y Sr. Silva no obstante haber concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por estar ambos con feriado legal.



Autoriza el Ministro de Fe de la Excma. Corte Suprema

En Santiago, a dos de marzo de dos mil veintidós, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

