

NOMENCLATURA : 1. [40] Sentencia
JUZGADO : 25° Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-26129-2016
CARATULADO : INMOBILIARIA LEIGHTON SPA / GARCÍA

Santiago, treinta y uno de Mayo de dos mil dieciocho

VISTOS:

A fojas 31, con fecha 19 de octubre de 2016, comparece don Claudio Armando Leighon Galarce, gestor inmobiliario, en representación de la sociedad **INMOBILIARIA LEIGHTON SpA**, sociedad del giro de su denominación, y don **PEDRO SAN JUAN RIVAS**, empresario, todos domiciliados en calle Huérfanos N°1160, oficina 1101, comuna de Santiago, Región Metropolitana, quienes vienen en deducir demanda de cobro de honorarios en juicio sumario en contra de don **JULIO CÉSAR GARCÍA ACEITUNO**, empresario, domiciliado en calle El Guanaco Norte N°2000, casa 100, comuna de Huechuraba, y en contra de don **MIGUEL ÁNGEL INOSTROZA INOSTROZA**, empresario, domiciliado en calle José Miguel Carrera N°200, comuna de la Florida, Santiago, en virtud de los fundamentos de hecho y de derecho que señala en su escrito, solicitando que, en definitiva, se declare que los demandados les adeudan la cantidad de **UF. 1.438,35.-** por concepto de honorarios devengados, en su equivalente en pesos a la fecha de pago efectivo, o la cantidad que el Tribunal determine, más los intereses, reajustes y costas que correspondan en derecho.

Fundaron su acción en que, con fecha 9 de septiembre de 2015, los demandados contrataron los servicios profesionales de su parte con el objeto que ambos realizaran la gestión de ofertar en el mercado para su venta el inmueble de propiedad de los demandados, ubicado en calle María Auxiliadora N° 808, comuna de San Miguel, Región Metropolitana, Rol de Avalúo N°2944-15, inscrito a nombre de los demandados a foja 2838 vuelta con el número 1659 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel correspondiente al año 2011, dejándose constancia escrita del pacto y gestión de venta en un instrumento privado, cuyas firmas fueron autorizadas el 10 de septiembre de 2015 en la Notaría de Santiago de don Juan Ricardo San Martín Urrejola. En dicho instrumento los propietarios del inmueble fijaron como precio la cantidad de UF. 20.- por cada metro cuadrado efectivo.

Se estableció, además, que la parte del precio que excediera de UF. 20.- por metro cuadrado, determinado por los demandados, correspondería íntegramente por concepto de honorarios profesionales, a los demandantes en partes iguales, por la asesoría y gestión inmobiliaria prestada, estipulándose,



además, que dicho contrato tendría una vigencia de 120 días, pudiendo renovarse de común acuerdo por las partes, de ser necesario.

Expusieron que con fecha 29 de diciembre de 2015, las mismas partes suscribieron un nuevo convenio, ratificando y renovando las cláusulas tercera, cuarta, quinta y sexta del contrato de mandato para la gestión de venta de bienes raíces y de honorarios anterior, haciendo presente al Tribunal que su parte cumplió íntegramente sus obligaciones para gestionar un comprador para el inmueble de calle María Auxiliadora N°808, comuna de San Miguel, tomando contacto con diversas empresas del rubro inmobiliario y realizando gestiones profesionales ante la Ilustre Municipalidad de San Miguel, que les permitieron desarrollar un proyecto arquitectónico que generó, finalmente, el interés de la empresa constructora y desarrolladora de proyectos inmobiliarios “Echeverría, Izquierdo, Inmobiliaria e Inversiones S.A.”, trabajo generado por su parte que implicó una ardua gestión dirigida a obtener los permisos municipales pertinentes para la venta, no solo de la propiedad de los demandados, sino que para obtener también que la referida inmobiliaria adquiriera dos inmuebles adicionales, ubicados también en la calle María Auxiliadora, números 806 y 812 respectivamente.

Aseveraron luego, que con fecha 27 de enero de 2016, la sociedad “Echeverría, Izquierdo, Inmobiliaria e Inversiones S.A.” manifestó en términos formales y explícitos su intención de adquirir los inmuebles ubicados en calle María Auxiliadora Nos. 806, 808 y 812 por la cantidad de UF. 22,5.- el metro cuadrado, para la implementación de un proyecto inmobiliario, destacando que su parte culminó exitosamente el encargo profesional encomendado, en los términos de los convenios de 9 de septiembre y 29 de diciembre de 2015, suscritos por las partes, no estipulándose en los mismos la posibilidad de que, concluida la gestión profesional encargada, los demandados pudieran con posterioridad negarse a vender la propiedad en el precio fijado por ellos y establecido previamente en dichos instrumentos.

Lo dicho reviste particular importancia, a su entender, debido a que en calidad de gestores inmobiliarios no habrían aceptado el desarrollo de una gestión que significó muchas horas de trabajo, gastos, contacto con otros vendedores, coordinación entre ellos, el desarrollo de un proyecto arquitectónico inmobiliario, la obtención de los permisos legales y reglamentarios anta la municipalidad, la contratación del arquitecto Frederick Brass, etc., si todo ello hubiera quedado supeditado, en definitiva, a que la venta fuera un evento incierto dependiente del futuro capricho de los demandados. Los demandantes cumplieron íntegramente



con la obligación contractual asumida en el momento que la referida empresa constructora enviara oferta de compra respecto de la propiedad de los demandados por escrito, con fecha 27 de enero de 2016, por la cantidad de UF. 22,5.- por metro cuadrado, suscribiéndose al efecto promesa de compraventa ante notario el 16 de marzo de 2016, instrumento firmado por los representantes legales de Echeverría, Izquierdo, Inmobiliaria e Inversiones S.A. y por uno de los demandados, don Julio César García Aceituno, sin embargo esta promesa nunca fue firmada por el demandado don Miguel Ángel Inostroza Inostroza, sin motivo para la negativa, enviándole su parte una carta en mayo de 2016 para que se presentara a suscribir el instrumento, la que jamás fue respondida, habiendo suscrito la promesa los propietarios de los inmuebles de calle María Auxiliadora Nos. 806 y 812.

Debido a lo anterior, se suscribió una nueva promesa de compraventa sobre el inmueble de calle María Auxiliadora N°808, habiendo quedado sin efecto la primera por falta de firma dentro del plazo fijado al efecto, manteniendo la oferta de UF. 22,5.- por metro cuadrado, informando a los demandados el 19 de mayo de 2016 que el instrumento se encontraba en notaría para su firma, no concurriendo los mismos a suscribirla, aseverando que incluso, con fecha 3 de agosto de 2016, reiteró misivas a los demandados para que concurrieran a firmarla, negándose ellos a hacerlo.

Previas citas legales, solicita al Tribunal tener por interpuesta demanda de cobro de honorarios en contra de don Julio César García Aceituno y don Miguel Ángel Inostroza Inostroza, solicitando que la misma sea acogida en todas sus partes, declarando en definitiva que adeudan a su parte la cantidad de UF. 1.438,35.- por concepto de honorarios devengados, en su equivalente en pesos a la fecha de su pago efectivo, o la cantidad que fije el Tribunal, más los intereses, reajustes y costas.

Consta de lo obrado por el señor ministro de fe en foja 51, que el demandado, don Julio César García Aceituno fue notificado de la acción deducida en su contra en forma personal subsidiaria con fecha 5 de enero de 2017.

Asimismo, consta de lo obrado por el señor ministro de fe en exhorto 12002-2016, tramitado ante el 3° Juzgado Civil de San Miguel, que el demandado don Miguel Ángel Inostroza Inostroza fue notificado de la acción deducida en su contra en forma personal subsidiaria con fecha 17 de enero de 2017.



A fojas 68, con fecha 23 de enero de 2017, se realizó la audiencia de contestación y conciliación, se tuvo por contestada la demanda y por efectuado el llamado a conciliación, el que no prosperó.

En foja 59, consta la contestación deducida por escrito por el demandado don Miguel Ángel Inostroza Inostroza, la que se consideró como parte integrante de la audiencia de estilo, en la que dedujo, en lo principal, excepción dilatoria de falta de capacidad del demandante o de personería o representación legal del que comparece a su nombre, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 303 N°2 del Código de Procedimiento, contestando la demanda en el otrosí de dicha presentación.

Fundó su contestación, indicando que con fecha 9 de septiembre de 2015, las partes celebraron mandato para gestión de venta de bienes raíces y contrato de honorarios, en el que se estipuló, en su artículo quinto, que *“el pago de los honorarios referidos en el punto cuarto de este instrumento se hará al momento de la firma de escritura de compraventa definitiva”*, pactándose al respecto en su artículo séptimo que *“este mandato será exclusivo y tendrá una vigencia de 120 días. En caso de ser necesario, este plazo se renovable de común acuerdo entre las partes.”*

Indicó luego que, el 29 de diciembre de 2015, las mismas partes celebraron Mandato de Venta y Honorarios, en que acordaron en su artículo tercero que *“este mandato será exclusivo y tendrá una vigencia de 120 días contados desde el 29 de diciembre de 2015. En caso de ser necesario, este contrato será renovable de común acuerdo por las partes”*, disponiéndose luego en su artículo cuarto que *“las partes de común acuerdo vienen en dar plena vigencia a las cláusulas tercera, cuarta, quinta y sexta del mandato para la gestión de venta de bienes raíces y honorarios, firmada entre las mismas partes ante la Notaría de San Miguel de Lillian Luque Quezada, con fecha 10 de septiembre de 2015, señalando expresamente que se remiten a aquellas en todo lo que no esté reglamentado en el presente instrumento, especialmente respecto a los honorarios y forma de pago de la gestión realizada por INMOBILIARIA LEIGHTON SpA, representada por don Claudio Leighton Galarce, y don Pedro San Juan Rivas.”*

Aduce, luego de lo expuesto, la existencia de conversaciones preliminares con la empresa “Echeverría, Izquierdo, Inmobiliaria e Inversiones S.A.” cuyo propósito era analizar la factibilidad y concreción de una futura compraventa, no existiendo, en consecuencia, consentimiento para perfeccionar el mandato para gestión de venta de bienes raíces y contrato de honorarios, antecedente necesario



para que naciera la obligación de pagar los honorarios reclamados por los actores, calificando los hechos enunciados dentro del período precontractual de negociación del contrato, refiriendo una etapa en que las partes no están ligadas por un contrato y tampoco existe reglamentación alguna respecto del retiro de las negociaciones, sino sólo un acercamiento entre futuros contratantes para fijar las condiciones en que se obligarán, considerándola como un estadio instrumental y programático para la obtención del contrato proyectado.

Apuntó, finalmente, que es conocido de la contraria el hecho que su parte enfrentaba a la época un juicio de divorcio, en el que su cónyuge demandaba derechos sobre la propiedad objeto de las tratativas, respondiendo a ello el que no se presentara a suscribir el contrato de promesa, solicitando, en mérito de todo lo reseñado, se desestime la demanda deducida en su contra en todas sus partes, con costas.

En foja 62, consta la contestación deducida por escrito por el demandado don Julio César García Aceituno, la que se consideró como parte integrante de la audiencia de estilo, en la que solicitó el rechazo de la acción deducida en su contra, con costas, reconociendo que las partes suscribieron el 9 de septiembre de 2015 mandato para gestionar la venta del inmueble ubicado en calle María Auxiliadora 808, San Miguel, por 120 días, estableciéndose en la cláusula quinta que *“el pago de los honorarios referidos en el punto cuarto de este instrumento se hará al momento de la firma de escritura de compraventa definitiva. La parte vendedora dejará para este efecto, dos documentos con el valor del 50% cada uno, del excedente de la venta, con instrucciones notariales, para que le sean entregados a don Claudio Armando Leighon Galarce y a don Pedro San Juan Rivas, una vez que se verifique la inscripción de la propiedad en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente, a nombre de la parte compradora”*. De lo expuesto concluye que quedó expresamente estipulado que el pago de los mandatarios se generaría al momento de la firma de la escritura de compraventa definitiva, una vez inscrita la misma a nombre de los compradores, encontrándose basados sus honorarios en el excedente del precio de UF. 20.- por metro cuadrado fijado por los demandados, entendiéndose su parte que la realización de la venta era una condición esencial para que se generara el pago, el que obviamente dependía del éxito del negocio. Por lo expuesto y habiendo vencido el plazo de 120 días fijado por las partes sin que la venta se hubiere concretado, las partes suscribieron un nuevo mandato de venta el 29 de diciembre de 2015 por 120 días más, ratificando las cláusulas tercera, cuarta, quinta y sexta del instrumento anterior.



Indicó que los actores contactaron a la empresa Echeverría, Izquierdo, Inmobiliaria e inversiones S.A. ofreciéndole su propiedad, quienes se mostraron interesados en la compra e iniciaron variadas gestiones para la autorización de un anteproyecto para edificar en el lugar, obteniendo la compra de las propiedades vecinas, firmando su parte promesa de compraventa en el mes de mayo de 2016, misma que no fue suscrita oportunamente por las demás partes, hechos reconocidos de contrario que evidencia el interés de su parte en que el negocio se concretara, haciendo presente que luego surgieron una serie de complicaciones para la suscripción de un segundo contrato de promesa, agudizados por los malos manejos de los demandantes, no suscribiendo su parte dicho instrumento, perdiendo finalmente la parte compradora interés en concretar el negocio, por verse impedida la constructora de realizar el proyecto inmobiliario antes del cambio del plan regulador de la comuna de San Miguel.

Sostuvo, en concreto, que no se realizó la venta del inmueble, no obteniendo nadie la utilidad que esperaba lograr, resultándole insólito a su parte que los demandantes pretendan el pago por un negocio que no se realizó, habida cuenta que en los mandatos suscritos por las partes no se estableció ninguna obligación en el evento que la venta proyectada no se realizara, razón por la cual, encontrándose supeditado el pago de los honorarios pactados a la suscripción de la escritura de compraventa definitiva y no habiéndose realizado la venta, los honorarios presentados a cobro nunca se devengaron y la prestación de servicios invocada de contrario no concluyó exitosamente, como pretenden los demandantes en su libelo.

Por otra parte, indicó que los honorarios pactados eran un monto indeterminado que dependía de la diferencia que los actores lograsen entre el precio fijado por los demandados y el de venta que en definitiva se obtuviera, por lo que al no existir venta, no hubo precio recibido y tampoco forma de determinar el monto de los honorarios, por lo que estima como arbitraria la cantidad demandada, entendiéndolo que la naturaleza de los servicios ofrecidos por los actores estaban condicionados a la ejecución efectiva del negocio, especialmente en la medida que los honorarios y su monto dependían de la venta definitiva y del mayor valor que obtuvieran respecto del precio por metro cuadrado, procediendo al rechazo, en definitiva, de la acción deducida en su contra atendida su improcedencia.

Por resolución de 1° de febrero de 2017 el Tribunal, de conformidad a lo establecido por el artículo 690 del Código de Procedimiento Civil, dejó la resolución de la excepción dilatoria invocada por el demandado don Miguel Ángel



Inostroza Inostroza para definitiva, recibiendo la causa a prueba, interlocutoria que debidamente notificada a las partes, fue impugnada por los demandados, resolución que fue confirmada por la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago el 19 de diciembre de 2017, tal y como consta de lo obrado en foja 224.

En audiencia testimonial del demandado don Miguel Ángel Inostroza Inostroza, celebrada el 19 de junio de 2017, rolante en foja 116 y siguientes, la apoderado de los demandantes tachó al testigo don Gustavo Adolfo Robledo Urrutia, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 358 numeral 6° del Código de Procedimiento Civil, dejándose su resolución para definitiva, de conformidad a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 379 del Código de Procedimiento Civil.

A fojas 233, por resolución de 2 de abril de 2018, encontrándose la causa en estado de ser resuelta, el Tribunal citó a las partes para oír sentencia.

CONSIDERANDO:

I.- En cuanto a la tacha:

PRIMERO: Que, en audiencia testimonial del demandado don Miguel Ángel Inostroza Inostroza, celebrada el 19 de junio de 2017, rolante a foja 116 y siguientes, la apoderado de los demandantes tachó al testigo don Gustavo Adolfo Robledo Urrutia, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 358 numeral 6° del Código de Procedimiento Civil, por entender que de sus respuestas a las preguntas formuladas al efecto se desprende que el testigo carece de la imparcialidad necesaria para declarar en juicio, oponiéndose la parte que lo presenta y solicitando su rechazo, por no constituirse de sus respuestas el interés directo o indirecto que la norma requiere;

SEGUNDO: Que, de un acertado análisis de las respuestas del testigo a las preguntas de tacha formuladas se desprende, primero, que se trata de un abogado, domiciliado profesionalmente en Avenida Libertador Bernardo O'Higgins N°1112, oficina 402 de la comuna de Santiago, lugar que también sirve de domicilio a la abogado de la parte que lo presenta, doña Carla Andrea Zapata Zapata, reconociendo el mismo, en segundo término, que mantiene relaciones profesionales con dicha abogada, arrendándole un privado cuando requiere atender a sus clientes y sosteniendo que han patrocinado causas conjuntamente, dichos de los que se colige, en opinión de este sentenciador, una evidente falta de imparcialidad del testigo, la que tiene su origen en un interés pecuniario en los resultados del juicio, a lo menos indirecto, configurándose la causal de inhabilidad



invocada de contrario, razón por la que se procederá a acoger en definitiva la tacha, desestimándose su testimonio;

II.- En cuanto a la excepción dilatoria:

TERCERO: Que, en lo principal de presentación de foja 59, el demandado don Miguel Ángel Inostroza Inostroza dedujo la excepción dilatoria de falta de capacidad del demandante o de personería o representación legal del que comparece a su nombre, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 303 N°2 del Código de Procedimiento CIVIL, fundándola en la afirmación de que don Claudio Leighton Galarce compareció por Inmobiliaria Leighton SPA mediante mandato general de 24 de mayo de 2013, que no especifica plazo de duración, no encontrándose debidamente acreditada su vigencia, careciendo, en su opinión, de personería suficiente;

CUARTO: Que, de un acertado análisis de los instrumentos en que consta la personería de la demandante Inmobiliaria Leighton SPA, acompañados en el quinto otrosí de su libelo de 19 de octubre de 2016, agregado en foja 5 y siguientes, constituido por copia de escritura pública de mandato general Inmobiliaria Leighton SpA a Claudio Armando Leighton Galarce de 24 de mayo de 2013, se desprende indubitadamente que quien comparece en su nombre y representación detenta las facultades necesarias para hacerlo, no resultando plausible la alegación indeterminada e incompleta acerca de su falta de personería, sin la enunciación clara de sus fundamentos, razón por la que se procederá en lo dispositivo del fallo al rechazo de la excepción dilatoria incoada;

III.- En cuanto al fondo:

QUINTO: Que, con fecha 19 de octubre de 2016, comparecen en foja 31 la sociedad **INMOBILIARIA LEITHON SPA** y don **PEDRO SAN JUAN RIVAS**, ambos ya individualizados, quienes vienen en deducir demanda de cobro de honorarios en juicio sumario en contra de don **JULIO CÉSAR GARCÍA ACEITUNO** y en contra de don **MIGUEL ÁNGEL INOSTROZA INOSTROZA**, ambos también ya debidamente singularizados, en virtud de los fundamentos de hecho y de derecho referidos en la parte expositiva, mismos que se dan por enteramente reproducidos en esta parte, solicitando que, en definitiva, se declare que los demandados les adeudan la cantidad de **UF. 1.438,35.-** por concepto de honorarios devengados, en su equivalente en pesos a la fecha de pago efectivo, o la cantidad que el Tribunal determine, más los intereses, reajustes y costas que correspondan en derecho;



SEXO: Que, con fecha 23 de enero de 2017, en la audiencia de contestación y conciliación, los demandados contestaron la acción deducida en su contra por separado y por escrito, al tenor de las alegaciones y fundamentos señalados en la parte expositiva, mismos que se dan aquí por reproducidos, considerándose dichas contestaciones como parte integrante de la audiencia de estilo;

SÉPTIMO: Que, por resolución de 1° de febrero de 2017 se recibió la causa a prueba, interlocutoria que debidamente notificada a las partes, fue impugnada por los demandados, resolución que fue confirmada por la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago el 19 de diciembre de 2017, tal y como consta de lo obrado en foja 224;

OCTAVO: Que, los demandantes rindieron, para acreditar los fundamentos de la acción deducida por su parte, en lo que dice relevancia con la acertada resolución de la *Litis*, la siguiente prueba:

INSTRUMENTAL:

1.- Contrato de mandato suscrito por las partes el 9 de septiembre de 2015, para la gestión de venta de bienes raíces y contrato de honorarios, con el objeto que los demandantes realizaran la gestión de ofertar en el mercado para su venta el inmueble de propiedad de los demandados ubicado en calle María Auxiliadora N°808, comuna de San Miguel, Región Metropolitana, Rol de Avalúo N°2944-15, inscrito a nombre de los demandados en foja 2838 vuelta con el número 1659 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel correspondiente al año 2011, instrumento privado cuyas firmas fueron autorizadas el 10 de septiembre de 2015 en la Notaría de Santiago de don Juan Ricardo San Martín Urrejola.

En dicho instrumento los propietarios del inmueble fijaron como precio la cantidad de UF. 20.- por cada metro cuadrado efectivo. Se estableció, además, que la parte del precio que excediera de UF. 20.- por metro cuadrado, determinado por los demandados, correspondería íntegramente por concepto de honorarios profesionales a los demandantes en partes iguales, por la asesoría y gestión inmobiliaria prestada, estipulándose, además, que dicho contrato tendría una vigencia de 120 días, pudiendo renovarse de común acuerdo por las partes, de ser necesario.



2.- Contrato de mandato suscrito por las partes el 29 de diciembre de 2015, nuevo convenio que ratificó y renovó las cláusulas tercera, cuarta, quinta y sexta del mandato para la gestión de venta de bienes raíces y honorarios anterior.

3.- Copia de dominio vigente de la referida propiedad a nombre de los demandados, inscrito en foja 2838 vuelta con el número 1659 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel correspondiente al año 2011.

4.- Copia de escritura de promesa de compraventa de fecha 7 de julio de 2016, Repertorio N° 7440-2016, otorgada ante el Notario Público de Santiago don Germán Rousseau del Río, suplente del titular don Humberto Santelices Narducci, suscrita por don Patricio Vicente Mayne Santoro y don Juan César Montecinos González, como promitentes vendedores y la sociedad Echeverría, Izquierdo, Inmobiliaria e Inversiones S.A. como promitente compradora, como promitente compradora.

5.- Copia de escritura de promesa de compraventa de 16 de marzo de 2016, Repertorio N°2864-2016, otorgada ante el Notario Público de Santiago don Humberto Santelices Narducci, suscrita por la sociedad Electricidad Comindus Limitada como promitente vendedora y la sociedad Echeverría, Izquierdo, Inmobiliaria e Inversiones S.A. como promitente compradora.

6.- Copia de escritura de modificación de contrato de promesa de compraventa de fecha 8 de abril de 2016, Repertorio N°3736-2016, otorgada ante el Notario Público de Santiago don Germán Rousseau del Río, suplente del titular don Humberto Santelices Narducci, suscrita por la sociedad Electricidad Comindus Limitada como promitente vendedora y la sociedad Echeverría, Izquierdo, Inmobiliaria e Inversiones S.A. como promitente compradora.

7.- Copia de escritura de promesa de compraventa de fecha 7 de julio de 2016, Repertorio N°7964-2016, otorgada ante el Notario Público de Santiago don Germán Rousseau del Río, suplente del titular don Humberto Santelices Narducci, suscrita por la sociedad Electricidad Comindus Limitada como promitente vendedora y la sociedad Echeverría, Izquierdo, Inmobiliaria e Inversiones S.A. como promitente compradora.

8.- Copia de cadena de correos electrónicos de fecha 28 de junio de 2016 y 5, 6 y 7 de julio de 2016, enviado por doña Josefina Court a Marcos Silva Délano, gerente de nuevos proyectos de la sociedad Echeverría, Izquierdo, Inmobiliaria e Inversiones S.A.



9.- Copia de correo electrónico de 8 de julio de 2016, de Carlos Leighon Galarce a Carlos Díaz.

10.- Copia de correo electrónico de fecha 8 de julio de 2016, enviado por doña Josefina Court a Marcos Silva Délano, gerente de nuevos proyectos de la sociedad Echeverría, Izquierdo, Inmobiliaria e Inversiones S.A.

11.- Copia de cadena de correos electrónicos de 19 de mayo de 2016, de Marcos Silva Délano, gerente de nuevos proyectos de la sociedad Echeverría, Izquierdo, Inmobiliaria e Inversiones S.A., a Claudio Leighon y Josefina Court.

12.- Copia de correos electrónicos de fecha 23 de mayo, enviado por Marcos Silva a Claudio Leighon, y otro de Josefina Court a Marcos Silva.

13.- Copia de correo electrónico de fecha 18 de abril de 2016, enviado por don Gustavo Robledo Urrutia a don Claudio Leighon.

14.- Copia de correo electrónico de 18 de agosto de 2016, de Elizabeth Jiménez Collao a Claudio Leighon.

15.- Copia de correo electrónico de 18 de agosto de 2016, de Elizabeth Jiménez Collao a Gustavo Robledo y Miguel Ángel Inostroza.

16.- Copia de correo electrónico de 17 de agosto de 2016, de Elizabeth Jiménez Collao a Pedro San Juan Rivas y Claudio Leighon.

17.- Copia de correo electrónico de 1° de septiembre de 2016, de Elizabeth Jiménez Collao a Pedro San Juan Rivas y Claudio Leighon.

18.- Certificado de matrimonio emitido con fecha 11 de mayo de 2016, circunscripción Maipú, inscripción N°1499, entre doña Marta Ligia Lazo Quezada y don Miguel Ángel Inostroza Inostroza, con certificado de separación judicial.

20.- Copia matriz de escritura de promesa de compraventa, elaborada de acuerdo a minuta, por el Notario Público de Santiago don Germán Rousseau del Río, suplente del titular don Humberto Santelices Narducci, para ser firmada por don Julio César García Aceituno, don Miguel Ángel Inostroza y su cónyuge doña Marta Ligia Lazo Quezada como promitentes vendedores y la sociedad Echeverría, Izquierdo, Inmobiliaria e Inversiones S.A. como promitente compradora.

21.- Copias de correos electrónicos de 20 de julio de 2016, de don Miguel Inostroza a doña Elizabeth Jiménez, y otro de fecha 28 de julio de 2016, de Julio César García Aceituno a don Claudio Leighon.



22.- Copia de Resolución de 14 de abril de 2016, relativa a la aprobación del anteproyecto de edificación de obra nueva, de la Dirección de Obras Municipales, departamento de permisos, de la Municipalidad de San Miguel.

23.- Copia de solicitud de citación a comparendo de designación de juez partidor, de 9 de mayo de 2016, acción judicial iniciada por el demandado Julio César García Aceituno en contra del demandado Miguel Ángel Inostroza.

24.- Carta de 27 de enero de 2016, de la sociedad Echeverría, Izquierdo, Inmobiliaria e Inversiones S.A. dirigida a los propietarios de los inmuebles ubicados en calle María Auxiliadora Nos. 806, 808 y 812.

25.- Copia correo electrónico de 12 de mayo de 2016, de Marcos Silva a Claudio Leighon.

26.- Copia de contrato denominado "Mandato para gestión de venta de bienes raíces y contrato de honorarios", de 9 de septiembre de 2015, suscrito por las partes.

27.- Copia de contrato denominado "Mandato de venta y honorarios" de 29 de diciembre de 2015, suscrito por las partes.

28.- Carta certificada de 12 de mayo de 2016 de Claudio Leighon, en representación de Inmobiliaria Leighon SpA, a don Miguel ÁNGEL Inostroza.

29.- Carta certificada de 3 de agosto de 2016, de Claudio Leighon, en representación de Inmobiliaria Leighon SpA, a don Julio César García Aceituno.

30.- Carta certificada de 3 de agosto de 2016, de Claudio Leighon, en representación de Inmobiliaria Leighon SpA, a don Miguel Ángel Inostroza Inostroza.

31.- Copia escritura de promesa de compraventa de 16 de marzo de 2016, repertorio N°2865-2016, suscrita por don Julio César García Aceituno, como promitente vendedor, y la sociedad Echeverría, Izquierdo, Inmobiliaria e Inversiones S.A. como promitente compradora, como promitente compradora.

32.- Copia escritura pública de promesa de compraventa de 16 de marzo de 2016, repertorio N°2866-2016, otorgada ante el Notario Público de Santiago don Humberto Santelices Narducci, suscrita por don Patricio Vicente Mayne Santoro y don Juan César Montecinos González, como promitentes vendedores y la sociedad Echeverría, Izquierdo, Inmobiliaria e Inversiones S.A. como promitente compradora, como promitente compradora.



33.- Copia de modificación de escritura pública de promesa de compraventa de 11 de abril de 2016, repertorio N°3778-2016, otorgada ante el Notario Público de Santiago don Humberto Santelices Narducci, suscrita por don Patricio Vicente Mayne Santoro y don Juan César Montecinos González, como promitentes vendedores y la sociedad Echeverría, Izquierdo, Inmobiliaria e Inversiones S.A. como promitente compradora, como promitente compradora.

TESTIMONIAL:

En foja 133 y siguientes los demandantes rindieron la testimonial de los testigos don Carlos Antonio Díaz Sagredo, don Patricio Vicente Mayne Santoro y don Pedro Arístides Escares Núñez, con fecha 20 de junio de 2017, quienes previamente juramentados, legalmente examinados, sin tacha y dando razón de sus dichos, contestes en los hechos y en sus circunstancias, expusieron al tenor del auto de prueba:

Indicaron que son propietarios de los inmuebles de calle María Auxiliadora Nos. 812 y 806, respectivamente, que ellos suscribieron con los demandantes poder y los mandataron para gestionar la venta de sus inmuebles, conjuntamente con las propiedades vecinas, dentro de un plazo, fijando un precio y los honorarios correspondientes, todo ello en los mismos términos de los instrumentos suscritos por las partes del juicio, lo que derivó luego en la firma de un contrato de promesa de promesa de compraventa suscrita por ellos como promitentes vendedores y la sociedad Echeverría, Izquierdo, Inmobiliaria e Inversiones S.A. como promitente compradora, y luego la suscripción de dos prórrogas, haciendo todos presente que los demandados no cumplieron, no suscribiendo la promesa de compraventa y las sucesivas prórrogas, haciendo fracasar el negocio.

NOVENO: Que, por su parte, los demandados aportaron, para acreditar los supuestos de sus defensas, la siguiente prueba:

a) En foja 127 a 130, el demandado Julio García Aceituno acompañó certificado de dominio vigente de la propiedad de calle María Auxiliadora N°808, comuna de San Miguel, inscrito a nombre de los demandados.

b) En foja 150 y 151, copias de dos correos electrónicos de 6 de septiembre de 2016 de don Pedro San Juan Rivas a su parte y respuesta del mismo día.

c) En foja 153 a 166, el demandado Miguel Ángel Inostroza acompañó copia de mandato para gestión de venta de bienes raíces y



honorarios suscrito por las partes el 9 de septiembre de 2015, copia de mandato de venta y honorarios, suscrito por las partes el 29 de diciembre de 2015 y copia de minuta de contrato de promesa de compraventa García Aceituno, Julio César y otro a Echeverría Izquierdo Inmobiliaria e Inversiones S.A.

ABSOLUCIÓN DE POSICIONES:

En foja 172 y siguientes Absolución de posiciones del demandante don Claudio Armando Leighton Galarce y de don Pedro San Juan Rivas, solicitada por la parte demandada de don Julio García Aceituno.

En foja 180 y siguientes Absolución de posiciones del demandante don Claudio Armando Leighton Galarce y de don Pedro San Juan Rivas, solicitada por la parte demandada de don Miguel Ángel Inostroza Inostroza.

Sostuvieron en dichas diligencias la existencia de convenios de venta y honorarios celebrados por las partes con fechas 9 de septiembre y 29 de diciembre de 2015, que los autorizaba a gestionar la ofrecer en venta el inmueble de calle María Auxiliadora N°808, comuna de San Miguel, fijando los demandados el precio de UF. 20.- por metro cuadrado, estipulando que la parte del precio que excediera la determinación de los demandados correspondería íntegramente a su parte por concepto de honorarios por asesoría y gestión inmobiliaria, aseverando que cumplieron cabalmente con el encargo, efectuando con éxito gestiones profesionales ante a Ilustre Municipalidad de San Miguel, que permitieron generar un proyecto arquitectónico que generó el interés de la sociedad Echeverría, Izquierdo, Inmobiliaria e Inversiones S.A., manifestando esta última en términos formales, el 27 de enero de 2016, su intención de adquirir los inmuebles de calle María Auxiliadora Nos. 806, 808 y 812, por el precio equivalente a UF. 22,5.- por metro cuadrado, para construir un edificio;

DÉCIMO: Que, atendido el mérito de los antecedentes descritos en el razonamiento octavo y noveno que antecede, en particular de los instrumentos suscritos por las partes las partes con fechas 9 de septiembre y 29 de diciembre de 2015, suficientemente descritos en dichos considerandos, los que no solo no han sido objetados de contrario, sino que expresamente reconocidos, se desprende indubitadamente la existencia de un contrato o acuerdo de honorarios celebrado por las partes, para la gestión inmobiliaria de la venta de la propiedad de los demandados, ubicada en calle María Auxiliadora N°808, comuna de San Miguel, Región Metropolitana, inscrito a nombre de los demandados en foja 2.838 vuelta con el número 1.659 en el Registro de Propiedad del Conservador de



Bienes Raíces de San Miguel correspondiente al año 2011, dejándose constancia escrita del pacto y gestión de venta en un instrumento privado, cuyas firmas fueron autorizadas el 10 de septiembre de 2015 en la Notaría de Santiago de don Juan Ricardo San Martín Urrejola.

UNDÉCIMO. Que también se encuentra acreditado con suficiencia de los documentos acompañados por los actores, que en el ejercicio del encargo de vender la propiedad de los demandados, y lograr el mejor precio posible, llevaron a efectos varias actuaciones y diligencias, las que en definitiva implicaron, entre otras gestiones y logros, obtener el consentimiento de los dueños de los predios vecinos a aquel encomendado vender, esto es, de aquellos de los Nos. 806 y 812 de calle María Auxiliadora de la comuna de San Miguel, con la finalidad de que vendiéndose un paño de terreno más grande, aumentase el valor del metro cuadrado, por las mayores posibilidades desarrollo que entrega un predio de mayor superficie; gestiones ante la Municipalidad de San Miguel para verificar la vialidad de un proyecto inmobiliario en el sector; obtener una oferta de compra, por UF 22 el metro cuadrado, por parte de la empresa Echeverría, Izquierdo, Inmobiliaria e Inversiones S.A., oferta de compra que concluyo en la suscripción, por escritura pública, de promesa compraventa celebrada por los dueños de inmuebles ubicados en María Auxiliadora 806 y 812, esto es, aquellos colindantes con aquel de propiedad de los demandados, como promitentes vendedores y la sociedad Echeverría, Izquierdo, Inmobiliaria e Inversiones S.A. como promitente compradora, y al envío de un borrador de escritura de promesa de compraventa a una Notaría, que no fue suscrito por los demandados.

DUODÉCIMO. Que la falta de suscripción del referido contrato de promesa de compraventa, constituye un incumplimiento de los demandados del contrato de mandato y de honorarios suscrito con la demandante, que hizo imposible llevarlo a término, con la suscripción del contrato de venta del inmueble de calle María Auxiliadora, en la forma y precios pactados en el contrato de mandato.

DÉCIMO TERCERO. Que no será oído el demandado, don Miguel Ángel Inostroza Inostroza, cuando afirma que no pudo cumplir por encontrarse en un juicio de divorcio, pues tal circunstancia, además de no acreditarse como es que dicho juicio afectó al bien raíz encargado vender, no constituye un hecho fortuito o de fuerza mayor, esto es, que se imprevisible o que no se pueda resistir.

También serán desestimadas las alegaciones de este demandado, cuando refiere que en autos se trata de responsabilidad precontractual, por no ser ello



efectivo, pues en autos se trata del ejercicio de una acción de contractual, emanada del contrato de mandato y honorario suscrito por las partes.

DÉCIMO CUARTO. Que también serán desestimadas las alegaciones de los demandados, cuando sostienen que la demanda debe ser desestimada, porque los honorarios se devengaban solo en el evento de suscribirse la venta del inmueble, en razón de la buena fe que se deben las partes de un contrato, pues es contrario a tal principio permitir que un contratante incurra en gastos y diligencias con ocasión de la correcta ejecución del mandato, sosteniendo que tales actuaciones no deben ser remuneradas, porque los honorarios se devengaban para dicha parte una vez ejecutado en su integridad el encargo encomendado, sin embargo, este no ha podido ser llevado a término, por un incumplimiento atribuible a su contratante. En otros términos, aceptar lo sostenido por los demandados implica un castigo para el contratante diligente y un premio para el incumplidor, lo que evidentemente contraviene la buena fe que se deben los contratantes.

DÉCIMO QUINTO. Que, sin embargo, no es posible acceder a la demanda, en cuanto en esta se solicita el mayor precio por metro cuadrado que se obtendría en la futura venta, pues, los honorarios calculados en dicha forma, solo se devengaban en el evento de ejecutarse completo el encargo y venderse el inmueble.

Así las cosas, se condenará a los demandados al pago de una determinada suma de dinero por concepto de honorarios, la que será regulada prudencialmente por este sentenciador, de conformidad a las gestiones realizadas por los demandantes y descritas en el considerando undécimo.

DÉCIMO SEXTO. Que la prueba rendida y no valorada, en nada altera lo establecido en los motivos precedentes

DÉCIMO SÉPTIMO: Que, habiendo resultado totalmente vencida la parte demandada, se la condenará al pago de las costas.

Por estas consideraciones y, visto, además lo dispuesto en los artículos 1437, 1438, 1439, 1444, 1545, 1546, 1698 y siguientes del Código Civil; 144, 170, 303 N°2, 346 N° 3, 358 N°6, 399, 698 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; **se declara:**

I. Que acoge la tacha deducida por los demandantes, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 358 numeral 6° del Código de Procedimiento Civil, desestimándose la declaración del testigo don Gustavo Adolfo Robledo Urrutia.



II. Que se rechaza la excepción dilatoria del artículo 303 N°2 deducida por el demandado.

III. Que se acoge la demanda de cobro de honorarios deducida en lo principal de foja 31, con fecha 19 de octubre de 2016, condenando a los demandado a pagar, en favor de los demandantes, la suma única y total de \$8.000.000.-

IV. Que cada parte pagará sus costas

Notifíquese, dese copia y archívese en su oportunidad.

Rol N°C-26129-2016

Dictada por don **SANTIAGO QUEVEDO RIOS**, Juez Sustanciador Suplente.

Autoriza don **JUAN CARLOS DÍAZ TORO**, Secretario Subrogante.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Santiago, treinta y uno de Mayo de dos mil dieciocho**



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 13 de mayo de 2018, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>