

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : Juzgado de Letras de Colina
CAUSA ROL : C-2417-2023
CARATULADO : VIAL/ASESORÍAS INMOBILIARIAS MB SpA

Colina, diecisiete de octubre de dos mil veinticuatro

VISTOS

A folio 1, con fecha 13 de abril del 2023, comparece CRISTIAN RODRIGUEZ CUEVAS, abogado, como mandatario judicial de **FRANCISCO JAVIER VIAL RODRÍGUEZ**, corredor de propiedades, ambos domiciliados para estos efectos en Avenida Pedro de Valdivia N° 0193, piso 4, comuna de Providencia, quien interpuso demanda en juicio ordinario de cobro de pesos en contra de **ASESORÍAS INMOBILIARIAS MB SpA.**, Rol Único Tributario número 77.036.575-9, sociedad del giro de su denominación, representada legalmente por Juan Pablo Muñoz Barros, de quien desconoce profesión u oficio, ambos domiciliados en calle Porvenir Parcela N° 12, Lote 28, Condominio Los Jardines de Colina, comuna de Colina, Región Metropolitana.

Expuso que su representado gestionó como corredor de propiedades, en conjunto con la demandada ASESORÍAS INMOBILIARIAS MB SpA, la venta de la oficina 1703 del piso 17, estacionamientos 3054, 3055, 3056, y estacionamiento doble 3071-3078, todos del 3 subterráneo del Edificio Palladio, ubicado en Avenida Providencia N°1760, comuna de Providencia, Región Metropolitana. Indicando que la compraventa respectiva fue suscrita por las partes interesadas Inmobiliaria Rentas Inmobiliarias I Limitada y Jas Forwarding Transportes Internacional Limitada, con fecha 18 de marzo de 2022, Repertorio N°1292, en la Notaría de Santiago de don Luis Enrique Tavolari Oliveros.



Relató que el precio de la compraventa fue la cantidad de UF 22.276.- y que la inscripción de dominio a nombre de la compradora consta a fojas 27.052 N° 39.285 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 2022.

Argumentó que por concepto de la referida gestión de corretaje, las partes de la citada compraventa pagaron una comisión equivalente al 4% del valor de la propiedad que corresponde según reconoce la demandada a \$28.284.346.-, suma que fue recibida íntegramente por ASESORÍAS INMOBILIARIAS MB SpA, no pagando a su representado su 50%, que asciende a la cantidad de \$14.142.173.-

Expuso que dicha deuda consta en el documento denominado "Documento Recibo de Pago y Finiquito" fechado el 10 de mayo de 2022, elaborado por la parte demandada y que fuera remitido en su oportunidad por su abogado, expresando que en dicho finiquito se da cuenta de la deuda por el monto señalado de \$12.409.757.- más \$1.732.416.- (PPM) = \$14.142.173.- a su representada y el concepto por el cual se debía pagar, cual aseguró, finalmente no fue firmado por su representada toda vez que las partes no se pusieron de acuerdo en el tenor del documento, ya que a través del mismo la demandada pretendía poner término a toda relación comercial entre las partes, lo que no resultaba procedente dado que existen otras gestiones de corretaje pendientes de liquidar.

Precisó que con posterioridad a lo anterior, su representado ha procurado el pago en varias oportunidades del demandado, el cual si bien reconoce la deuda se ha negado a cancelar el monto adeudado requiriendo un finiquito amplio a cualquier relación comercial entre las partes, según lo antes señalado.

Reiteró que entre las partes existió un acuerdo comercial donde convinieron la prestación de servicios de corretaje de propiedades, dentro del cual pactaron distribuirse la comisión obtenida en partes iguales (50%/50%), comisión que fue íntegramente pagada por los clientes a Asesorías Inmobiliarias MB SpA, reteniendo esta última injustificadamente la cantidad de \$14.142.173.- de su representado.



Previas citas legales, solicitó tener por interpuesta demanda en juicio ordinario de cobro de pesos en contra de la demandada, antes individualizada, acogerla en todas sus partes y, en definitiva se declare que la demandada debe pagar a su representada la cantidad equivalente a \$14.142.173.-, más reajustes e intereses corrientes desde la fecha del retardo hasta el día de su pago efectivo, todo con expresa condena en costas.

A folio 8, consta la notificación de la demanda al demandado, en virtud de lo dispuesto por el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil.

A folio 11, con fecha 31 de mayo del 2023, se tuvo por contestada la demanda en rebeldía del demandado y se citó a las partes a audiencia de conciliación.

A folio 16, consta la notificación de la parte demandada a la audiencia de conciliación.

A folio 22, con fecha 5 de septiembre del 2023, se llevó a efecto la audiencia de conciliación con la sola asistencia de la parte demandante, razón por la que se tuvo por frustrada.

A folio 24, con fecha 9 de noviembre de 2023, se recibió la causa a prueba por el término legal, fijándose como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, los siguientes:

"1. Efectividad de adeudar el demandado la suma de \$14.142.173.-

2. Hechos y circunstancias que acrediten la causa que dio origen a la deuda".

A folios 26 y 29, constan las notificaciones de la resolución que recibió la causa a prueba.

A folio 68, con fecha 21 de agosto del 2024, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO

I. EN CUANTO A LA OBJECCIÓN DOCUMENTAL



PRIMERO. Que a folio 48, la parte demandada, objetó los documentos acompañados en audiencia de percepción documental, correspondientes a cadenas de correos electrónicos y un documento titulado "Recibo de pago y finiquito", manifestando que aquellos se objetan en razón de su falta de autenticidad e integridad, ya que en la audiencia de percepción documental, la demandante se limitó a abrir los documentos adjuntos al escrito de folio 34, sin ingresar al correo electrónico de donde supuestamente los obtuvo, con lo cual no se puede verificar si la cadena de correos es continua ni tampoco su origen, añadiendo que, en los documentos expuestos por la contraria se señalan "datos adjuntos", los que tampoco fueron exhibidos.

Expuso que en razón de lo anterior, no solo es cuestionable la autenticidad e integridad de los documentos, sino que además se perdió el sentido de una audiencia de percepción documental de prueba electrónica, cuya finalidad es exhibir los medios probatorios de manera que el Tribunal pueda constatar su origen y su contenido íntegro, finalidad que no se logró.

SEGUNDO. Que conferido el traslado, la parte demandante solicitó el rechazo de la misma, indicando que las causales para objetar los documentos presentados, son la falsedad o la falta de integridad. Sin embargo, indicó que la demandada los objeta sin sostener directamente la causal legal de objeción establecida en la ley.

Además, argumentó que resulta confuso el motivo por el cual la parte demandada no expuso sus argumentos actuales ni impetró incidentes durante la audiencia del artículo 348 bis del Código de Procedimiento Civil, donde se le brindó la oportunidad para hacerlo.

Por otra parte, hizo presente -en cuanto a la falta de integridad- que la parte demandada no ha especificado los elementos que faltarían en el documento en cuestión. Así como tampoco se han indicado las razones por las cuales se estima que el documento es falso.

TERCERO. Que teniendo en consideración que corresponde a esta Magistratura valorar la prueba rendida en el proceso y asignarle el valor probatorio establecido en la Ley, y en



atención a que las imputaciones efectuadas por la parte demandada dicen relación exactamente con aquello, toda vez que se basan en la forma en que fueron exhibidos los mismos y no en la causal que invoca, se rechazarán las objeciones planteadas, sin costas.

II. EN CUANTO AL FONDO

CUARTO. Que la parte demandante señaló que la demandada no le ha pagado la suma de \$14.142.173.-, que corresponden a la mitad de lo obtenido por concepto de gestiones de corretaje que ambos acordaron compartir, respecto de la compraventa celebrada entre Inmobiliaria I Limitada y Jas Forwarding Transportes Internacionales Limitada.

QUINTO. Que de conformidad a lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil "*Incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquellas o estas*", por lo que correspondía al actor acreditar los hechos en que funda su petición, es decir, debía demostrar la naturaleza, monto y origen de la obligación.

SEXTO. Que de acuerdo a la prueba rendida en el proceso, especialmente, del acuerdo comercial celebrado entre las partes -cual valorado como lo dispone el artículo 346 N° 3 del Código de Procedimiento Civil produce plena prueba- se tiene por acreditado que con fecha 16 de abril del 2020, los contendientes suscribieron un acuerdo comercial, en virtud del cual convinieron que a partir de la fecha referida, solo en el área de oficinas, todo nuevo contacto para generar nuevas captaciones y potenciales negocios o lo que surja de estos contactos, la potencial comisión sería compartida en partes iguales, entre Francisco Vial y Juan Pablo Muñoz, independiente de quien las genere y gestione.

Dicho acuerdo, además fue reconocido por la parte demandada en absolución de posiciones rendida en folio 46.

SÉPTIMO. Que consta en el proceso escritura de compraventa de fecha 18 de marzo de 2022, que da cuenta de la efectividad de haberse concretado el negocio de venta respecto de la



oficina 1703 del piso 17, estacionamientos 3054, 3055, 3056, y estacionamiento doble 3071-3078, todos del 3 subterráneo del Edificio Palladio, ubicado en Avenida Providencia N° 1760, comuna de Providencia, Región Metropolitana, cuales fueron vendidos en la suma de UF 22.276 que ascendían a la cantidad de \$705.879.883.-. Hecho que también ha sido reconocido por la parte demandada en absolución de posiciones, mencionando, además, que tanto el comprador como el vendedor le pagaron mediante transferencia bancaria el 2% más IVA de la compraventa previamente referida.

En este sentido, efectuando las operaciones aritméticas pertinentes, la comisión, en total, ascendió a la suma de \$28.235.195.-

OCTAVO. Que de los correos electrónicos que constan en el proceso, así como de la prueba confesional provocada por la demandante, ha quedado establecido que efectivamente todas las tratativas con las empresas vendedora y compradora, se efectuaron mientras se encontraba vigente el acuerdo referido, resultando, entonces, absolutamente irrelevante la fecha en que finalmente se celebró el contrato de compraventa definitivo, por lo que ciertamente la demandada tenía la obligación de cumplir con lo acordado y pagar el 50% de la comisión pertinente.

En efecto, es la propia demandada (posición 25) quien aceptó haber reconocido la deuda que la demandante alega. Sin embargo, sostuvo que aquello había sido un error porque la promesa de compraventa se habría firmado una vez concluido el acuerdo, esto es, con fecha 28.10.2021. Sin embargo, de la lectura de las comunicaciones acompañadas al proceso, es evidente que ello no ocurrió de la forma señalada, toda vez que, no solo en correo electrónico de fecha 22.11.2021, reconoce el pago pertinente, sino que de aquel se extrae que solo a partir de allí (posterior a la firma del contrato de promesa) se puso término definitivo al acuerdo. Situación que ciertamente desvirtúa la declaración referida.

NOVENO. Que así las cosas, encontrándose acreditada el origen, naturaleza y monto de la obligación, corresponde acoger



la demanda pretendida, por la cantidad equivalente al 50% de la comisión que se señaló en el considerando Séptimo de este fallo.

Y, visto, además, lo dispuesto en los artículos 170, 342, 346 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, y de los artículos 1698 y siguientes, **SE RESUELVE:**

- I. Que SE RECHAZA, sin costas, la objeción documental efectuada por la demandada.
- II. Que SE ACOGE la demanda deducida por FRANCISCO JAVIER VIAL RODRÍGUEZ en contra de ASESORÍAS INMOBILIARIAS MB SpA., por lo que se condena a esta última a pagar la cantidad de \$14.117.597.- por concepto del pago de comisiones adeudadas, más los reajustes e intereses corrientes contados desde que la presente sentencia cause ejecutoria y hasta el pago efectivo de la obligación.
- III. Que SE CONDENA EN COSTAS a la demandada por resultar completamente vencida.

Regístrese y Notifíquese

Rol: C-2417-2023

DECRETADA POR AMÉRICA ROJAS ROJAS, JUEZ TITULAR DEL JUZGADO DE LETRAS DE COLINA

En Colina, a diecisiete de octubre de dos mil veinticuatro, se notificó por el estado diario, la resolución precedente



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

Código: THLUXQTTUPP