

San Miguel, diecisiete de febrero de dos mil veinticinco.

Vistos:

Se reproduce la sentencia en alzada con excepción de los motivos décimo segundo y décimo tercero, que se eliminan.

Y, se tiene en su lugar y, además, presente:

1°) Que la parte demandante ha deducido recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva de fecha 28 de junio de 2022, que rechazó la demanda de cobro de honorarios, solicitando que se revoque el fallo y se declare en su reemplazo que se condena solidariamente a los demandados al pago de los honorarios de corretaje de propiedades pactado en el caso de su desistimiento, por la suma de \$ 10.000.000 (diez millones de pesos), más reajustes e intereses que esta Corte determine.

Por su parte los demandados también impugnan la sentencia en estudio, solo respecto del apartado II de la sección resolutive, que eximió del pago de las costas a la parte demandante, solicitando que se enmiende y se resuelva concretamente, que se condena a la actora al pago de las costas de la causa, por cuanto fue totalmente vencida en el juicio, condenándola además al pago de las costas del recurso.

2°) Que el tribunal de primera instancia desestimó, sin costas, la acción deducida, señalando en el segundo párrafo del motivo décimo primero de la sentencia en análisis, que el desistimiento de la realización de la compraventa se relacionó con el análisis que los demandados hicieron de los documentos atinentes al inmueble, específicamente con el reglamento de copropiedad inmobiliaria al que se encuentra sujeto el inmueble, documento que fue demoradamente entregado por la demandante y en forma incompleta. Agregó, en su considerando décimo segundo, que si bien es efectivo que en la cláusula tercera se indicó que se entenderá que hay incumplimiento si el oferente o aceptante se desistieran de la oferta o aceptación realizada en cualquier instante o por cualquier motivo, excepto fuerza mayor, dicha frase se encuentra incorporada a propósito de las obligaciones que surgen entre el oferente y el eventual comprador, y que no afectan la circunstancia de que en los hechos el contrato de



compraventa no fue celebrado, y consecuencialmente, no nació la obligación de pagar la comisión pactada.

3°) Que el contrato de corretaje es de naturaleza consensual, que se perfecciona al momento de la aceptación de la oferta de que es emisora la corredora, por parte de un tercero, independiente de la posterior celebración del contrato de compraventa. En este sentido, si bien los demandados solicitaron el rechazo de la demanda por no haberse perfeccionado el consentimiento respecto de su oferta, lo cierto es, que la sentenciadora en la parte primera del considerando décimo primero del fallo recurrido, tuvo por establecido que: “...con la intermediación de la demandante se materializó el consentimiento al aceptar la demandada la contraoferta realizada por la vendedora (correo electrónico de doña Bernardita Rivera Mardones a Vania Ruiz Cabrera de fecha 01 de octubre de 2021 a las 18:27 horas donde manifiesta aceptar la contraoferta de compra de la casa por \$ 250.000.000.- y pago de \$ 6.000.000.- por comisión).”

4°) Que habiéndose dado por establecido el consentimiento entre las partes tal como se expuso en el motivo precedente, como también que los demandados encomendaron a la actora gestionar la oferta de compra de un inmueble y no encontrándose discutido que el contrato de compraventa no se celebró, corresponde determinar si los demandados incumplieron con las obligaciones por ellos contraídas al momento de celebrar el contrato de corretaje suscrito con fecha 24 de septiembre de 2021 y por ende si procede el pago de la comisión acordada en caso de incumplimiento por parte de los oferentes.

5°) Que para dilucidar lo anterior y teniendo presente los puntos de prueba fijados por el tribunal, cobra relevancia analizar el contenido del documento singularizado como “Oferta de compraventa y cierre de negocio”, de fecha 24 de septiembre de 2021, en el que consta que doña Bernardita Rivera Mardones y don Federico Roberto Guzmán Quiroga en adelante el “mandante comprador”, “mandante”, o “comprador”, encargaron a Ventana Urbana Limitada, del giro corretaje de propiedades, las gestiones concernientes a que el mandante compre para sí o para quien ésta designe, la propiedad ubicada en Avenida Príncipe de Gales N° 6435 casa D, comuna de La Reina, pactándose en su numeral tercero

una cláusula penal para el caso del desistimiento o incumplimiento de las estipulaciones señaladas en la oferta y aceptación, según sea el caso, en donde se estableció que se entenderá que hay incumplimiento si:

a) Oferente o Aceptante no cumplen, respectivamente, con las estipulaciones de su cargo para el éxito de la compraventa, de acuerdo con lo definido en este documento en la Aceptación del mismo.

b) Si se negara o no asistiera a suscribir el contrato de compraventa definitivo, a más tardar, 15 días corridos después de haber sido notificado y cumplido el plazo establecido para la firma, por cualquier medio fehaciente, por Ventana Urbana Limitada.

c) Oferente o Aceptante, respectivamente, se desistiera de la oferta o Aceptación realizada, en cualquier instante y por cualquier motivo, excepto la fuerza mayor.

Por otro lado, en la cláusula quinta se pactó, que el mandante comprador pagará a la corredora el monto pactado de la comisión de 2% del valor de la venta, cuyo pago se hará efectivo contra la firma de la escritura en notaria. La parte incumplidora deberá pagar a Ventana Urbana Limitada, una comisión correspondiente a la suma de ambas comisiones por concepto de corretaje.

Por último, la cláusula novena contiene las condiciones de la oferta, donde el mandante comprador, deja constancia de los requisitos que se exigen para que dicha oferta se mantenga como válida:

a) La presente oferta es válida por los siguientes 4 días hábiles. Si a ese plazo, la oferta no es aceptada por la parte vendedora o quién sus intereses representen, este documento quedará sin efecto, sin responsabilidades para el promitente comprador y para Ventana Urbana Ltda.;

b) Que los títulos del inmueble se encuentren ajustados a derecho, libres de todo gravamen, prohibición, embargo, litigio, servidumbres, expropiaciones, utilidad pública y en general, de cualquier restricción al dominio, uso o a la facultad de disponer. Si dentro de los 7 días hábiles siguientes el certificado de hipotecas y gravámenes acreditara que la propiedad esta afecta a embargos y litigios el promitente comprador podrá desistir de la presente oferta aún si esta ya ha sido

aceptada por el vendedor, sin perjuicio para él ni indemnización de ningún tipo a ninguna de las partes, quedando a su solo consentimiento la decisión de continuar la compraventa. Si el comprador da su consentimiento para continuar la compraventa, deberá comparecer el acreedor (o quien corresponda) en la compraventa, alzándolos, siendo esta gestión de exclusiva responsabilidad de la parte vendedora. Para dar cumplimiento a lo anterior, Ventana Urbana Ltda. deberá enviar a las partes dentro del plazo señalado el correspondiente certificado vigente.

c) Que el vendedor o su representante haga entrega dentro de los próximos 15 días hábiles a partir de la aceptación de esta oferta, los títulos completos de a lo menos 10 años.

d) Que Ventana Urbana Ltda. prepare y haga entrega, a quien lo requiera, de los documentos necesarios para el estudio de títulos, sin que ello implique responsabilidades a la oficina de Propiedades por la situación del inmueble.

e) El vendedor se obliga al pago total de las cuentas de servicios de agua, luz, gas, gastos comunes y demás que afecten a la propiedad que por este instrumento se promete vender, hasta la fecha de entrega material del inmueble, lo que deberá acreditarse con los comprobantes de pago correspondientes. Para las contribuciones de bienes raíces y derechos municipales, estas serán de cargo de la parte vendedora, en la proporción que corresponda, hasta la fecha de entrega material del inmueble, por tanto, el vendedor deberá pagar al comprador la parte proporcional de contribuciones de acuerdo con el período que corresponda hasta la entrega material de la propiedad.

f) Que le sea facilitado el acceso a la propiedad una vez aceptada la oferta de compra por el promitente vendedor, en al menos cuatro oportunidades, en horarios acordados por ambas partes, para efectos de tomar medidas, cotizar trabajos de mejoras y/o reparaciones, etc., sin que esto implique costos y/o responsabilidades adicionales a las ya declaradas.

g) Que la vendedora se obligue, a no transferir ni enajenar, ni prometer vender la propiedad, una vez aceptada esta oferta y mientras estén pendientes los plazos señalados en este documento.

h) La presente oferta de compra y cierre de negocio quedará nula y sin efecto, si los títulos de la propiedad no se encuentran ajustados a derecho, por una causa no imputable a la voluntad del vendedor, en cuyo caso quedarán las partes Oferente o Aceptante liberadas de la obligación y derechos emanadas de este contrato, sin que se devengue entre ellos multas, cargos, ni cobros de ninguna especie, debiendo Ventana Urbana Ltda. devolver a las partes los cheques correspondientes a indemnización anticipada y comisión.

6°) Que conforme a lo antes expuesto, es posible concluir que la única causal que daba derecho a los demandados para desistirse del contrato en cuestión sin hacer exigibles los honorarios acordados en la cláusula quinta, era la existencia de fuerza mayor como reza a su vez la cláusula tercera. De este modo, las alegaciones esgrimidas por dichos contenedores para no proceder al pago de los honorarios, apuntan a un fin distinto al antes indicado, tal como se desprende del correo electrónico de fecha 28 de octubre de 2021, en donde quedó consignado que las motivaciones para no celebrar el contrato de compraventa fue sustentado en la disconformidad con el contenido del reglamento de copropiedad del inmueble materia de autos, el que además fue entregado de forma incompleta, circunstancia que además de no haber sido establecida como punto de prueba por parte del tribunal, evidentemente de forma alguna se circunscribe en lo establecido en las cláusulas antes mencionadas, y por ende no puede ser considerando como una eximente de responsabilidad para el pago de los honorarios que se persiguen, discrepando con lo concluido en el considerando décimo segundo de la sentencia impugnada, que señala: “...*que en los hechos el contrato de compraventa no fue celebrado, y consecuentemente, no nació la obligación de pagar la comisión pactada.*”, toda vez que como se viene razonado, ello implica ignorar lo convenido libremente por las partes en la cláusula quinta del documento denominado oferta de compraventa y cierre de negocio, donde se advierte que previeron y acordaron que la comisión del corredor no dependía necesariamente de la celebración del contrato de compraventa, operando en este caso como fuente de la obligación, el desistimiento por parte del mandante comprador, el cual no se encuentra amparado en un evento de fuerza mayor.

La conclusión anterior, se refuerza desde que, si la intención de los demandados era consignar la conformidad con el reglamento de copropiedad también como eximente de responsabilidad del pago de los honorarios al corredor o como requisito para mantener como válida o vigente la oferta de compra efectuada, bien tenía la opción de hacerlo contener en el contrato, cosa que no hizo, motivo por el cual la demanda será acogida, en la forma que se dirá en la parte resolutive de este fallo.

7°) Que en lo concerniente a la solicitud de que los demandados sean condenados solidariamente al pago de los honorarios requeridos, será desestimada, en razón que no consta en el documento singularizado como “Oferta de compraventa y cierre de negocio”, que dichos litigantes se hayan obligado de esa forma, tal como lo pretende el actor.

Por estas consideraciones, y conforme lo dispuesto en el artículo 186 del Código de Procedimiento Civil, **se revoca**, la sentencia de veintiocho de junio de dos mil veintidós, y en su lugar se declara:

I.- Que se acoge la demanda de cobro de honorarios deducida por el abogado Jorge Alejandro Brown Luna, en representación convencional de la Sociedad Ventana Urbana Limitada, en contra de Bernardita Rivera Mardones y Federico Roberto Guzmán Quiroga, condenándolos a pagar la suma total de \$ 10.000.000 (diez millones de pesos).

II.- Que dicha suma se reajustará de acuerdo con la variación que experimente el índice de Precios al Consumidor desde la fecha en que esta sentencia quede ejecutoriada y hasta el día de su pago efectivo, más intereses corrientes desde que el deudor se constituya en mora.

III.- Que se condena en costas a la parte demandada.

Regístrese y devuélvase.

Redactó la ministra suplente Beatriz Cabrera Celsi.

Rol N° Civil 12.337-2022 Civil.

Pronunciada por la Décima Tercera Sala integrada con los ministros Patricio Martínez Benavides, Carmen Gloria Escanilla Pérez y Beatriz Cabrera Celsi. No

firma la ministro señora Cabrera, no obstante haber concurrido a la vista de la causa y posterior acuerdo por haber cesado sus funciones.

Pronunciado por la Decimotercera (zoom) Sala de la C.A. de Santiago integrada por los Ministros (as) Patricio Esteban Martinez B., Carmen Gloria Escanilla P. Santiago, diecisiete de febrero de dos mil veinticinco.

En Santiago, a diecisiete de febrero de dos mil veinticinco, 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>

Código: BYJKXSBEZHV