

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 17º Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-8787-2021
CARATULADO : VENTANA URBANA LIMITADA/GUZMÁN

Santiago, veintiocho de Junio de dos mil veintidós

VISTOS:

Que con fecha 04 de noviembre de 2021, mediante presentación ingresada a través de la oficina judicial virtual, comparece don José Alejandro Brown Luna, abogado, en representación convencional de la sociedad **Ventana Urbana Limitada**, sociedad del giro de corretaje de propiedades, representada legalmente por doña Vania Mónica Ruiz Cabrera, corredora de propiedades, todos domiciliados en calle San Crescente N° 415 de la comuna de Las Condes, quien interpone demanda de cobro de honorarios en juicio sumario en contra de doña **Bernardita Rivera Mardones**, profesora, y en contra de don **Federico Roberto Guzmán Quiroga**, arquitecto, ambos con domicilio en calle Benvenuto Cellini N° 7629 de la comuna de Las Condes.

Explica que la demandante Ventana Urbana Limitada es una sociedad creada en el año 2007 cuyos únicos socios son el matrimonio formado por doña Vania Ruiz Cabrera y don Mauricio Vallotton Valenzuela, y tiene como único giro el de corretaje de propiedades, con gran experiencia en el sector oriente de la capital. En razón de ello, los demandados contactaron a una de las ejecutivas de la actora, para coordinar una visita a la propiedad que mantenían en su cartera de corretaje, ubicada en Avenida Príncipe de Gales N° 6435 y casa D del condominio, de la Comuna de La Reina.

Relata que luego de visitar la propiedad y conversar con la representante de la actora, los demandados estuvieron en condiciones de



Foja: 1

materializar una oferta de compra de la propiedad, asumiendo la intermediación de su representada, lo que se materializó el día 24 de Septiembre del año 2021 cuando suscribieron un documento tipo que mantiene la demandante para tales efectos, denominado “Oferta de Compraventa y cierre de negocio”, el cual contiene entre otras disposiciones, las siguientes que destaca:

1.- La ubicación y condiciones de compra de la propiedad en cuestión. En el caso de marras, se ofreció pagar la suma en pesos de \$240.000.000.-, oferta que no fue aceptada por la vendedora, quedando en definitiva el precio pactado en la suma de \$250.000.000.- como da cuenta el correo fechado el 1 de Octubre de 2021, enviado por doña Bernardita Rivera Mardones a doña Vania Ruiz Cabrera.

2.-Se pacta en dicha oferta, la comisión de corretaje por la intermediación, fijando la misma en el 2% del precio de venta, estipulando en forma expresa, que aquella parte incumplidora, se obliga a pagar la suma equivalente al 4% del precio de compraventa a Ventana Urbana Limitada,

3.-Se estipulan las condiciones suspensivas para la materialización de la compraventa, entre las cuales señala:

- a) Que los títulos de dominio se encuentre ajustados a derecho,
- b) que se le facilite el acceso a la propiedad de marras a la compradora,
- c) Que la vendedora se obligue a no transferir ni a enajenar la propiedad.

4.-Se estipula una clausula penal, donde se señala expresamente lo que se entiende por incumplimiento, entre las cuales y dado lo atingente de la misma, resalta la siguiente: “Ofrente o Aceptante, respectivamente, se desistiera de la oferta o aceptación realizada, en cualquier instante y por cualquier motivo, excepto la fuerza mayor.



Foja: 1

Explica que luego de un mes y días, en que su representada mantuvo comunicación por correo electrónico referidos a diferentes hechos, indica que en aquel de fecha 28 de octubre de 2021 dirigido por parte de la demandada doña Bernardita Rivera Mardones, dirigido a doña Vania Ruiz Cabrera y con copia al otro demandado, don Federico Guzmán Quiroga, se le informa a mi representada que se desistían de la compra de la propiedad, aduciendo con causa para tal desistimiento, lo siguiente: "Sería largo de enumerar todas las demás observaciones, pero el común denominador es que el instrumento (reglamento de copropiedad) es susceptible de generar situaciones complejas, esa es mi apreciación. Por esta razón desistimos de la compra del inmueble, agradeciendo la buena disposición que siempre mostro Ventana Urbana.

Señala que si bien el documento de oferta permite el desistimiento de los contratantes, la restringe a una causal específica, la fuerza mayor, entendiendo como tal el imprevisto que no es posible resistir y que tampoco es imputable a la culpa o dolo del deudor, pudiendo colegirse que las estipulaciones del Reglamento de Copropiedad esgrimida por los demandados, no cumplen con los requisitos para ser considerada fuerza mayor, amén que no queda estipulado de forma alguna, condición que deje sujeta la compra a la aprobación por parte de los compradores de las estipulaciones del Reglamento de Copropiedad, que a su entender, tampoco tendría efecto jurídico alguno, por ser una condición meramente potestativa.

Arguye que lo concluido puede afirmarse porque los compradores son ambos profesionales, uno de ellos con expertis en el tema, ya que tiene la profesión de arquitecto; a lo que se suma que la propiedad se compraba como especie o cuerpo cierto, en el estado en que se encontraba y que era conocido por ellos, incluyendo sus usos y costumbres, no conteniendo el reglamento de copropiedad, ninguna norma especial distinta de los Reglamentos de cualquier condominio ubicado en el sector.

Esgrime que el documento firmado por los demandados, denominado "Oferta de Compraventa y cierre de Negocio", suscrito el 24 de septiembre de 2021 por ambos demandados, se obligaron a pagar a su representada en el caso de desistirse de la compra, la suma equivalente al 4 % del precio de



Foja: 1

compraventa, que corresponde a la suma de \$250.000.000.-, lo que traduce en una comisión de corretaje por desistirse de la compra de \$10.000.000.-

Hace presente que el día anterior al desistimiento de los compradores, su parte le hizo llegar el borrador de la compraventa a los demandados, quienes en el desarrollo del negocio modificaron las condiciones de compra, dado el aumento de las tasas de interés, comprometiéndose a pagar al contado.

Agrega que los demandados siempre tuvieron claro que la propiedad se encontraba al interior de un condominio, ya que doña Bernardita Rivera Mardones solicitó copia del Reglamento de Copropiedad el 9 de octubre de 2021, y no existe en todo el desarrollo de las negociaciones ninguna referencia que condicione la compra a las estipulaciones del Reglamento de Copropiedad por parte de los demandados, y por el contrario, quedo estipulado en forma expresa, que en el caso que se desistieran de la compraventa, se obligaban a pagar a la demandante una comisión del 4% del precio de compraventa.

En derecho cita las disposiciones de los artículos 1438, 1542, 1545, 1546 y 1698 del Código de Procedimiento Civil.

Concluye solicitando que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 680 N° 7 del Código de Procedimiento Civil, se tenga por interpuesta la demanda en procedimiento sumario de cobro de honorarios en contra de doña Bernardita Rivera Mardones y don Federico Roberto Guzmán Quiroga, y se les condene solidariamente al pago de los honorarios equivalentes a la suma de \$10.000.000.- más los reajustes e intereses que determine el Tribunal, con costas.

Según estampados receptoriales de folios 8 y 9 consta haberse notificado personalmente a los demandados de la acción dirigida en su contra, con fecha 22 de noviembre de 2021.

Con fecha 09 de diciembre de 2021 a folio 15 y continuación de 15 de diciembre de 2021 a folio 20, se llevó a efecto la audiencia de



Foja: 1

contestación y conciliación, con la asistencia de los apoderados de ambas partes.

La parte demandante ratificó la demanda en todas sus partes.

Luego de rechazarse la incidencia de sustitución del procedimiento, los demandados contestaron la acción solicitando el rechazo de la misma. Manifestaron que si bien es efectivo que se interesaron en comprar la propiedad ubicada en Avenida Príncipe de Gales N° 6435 casa D, comuna de La Reina, que forma parte de un condominio, y que se encontraba siendo ofrecida por la demandante en el ejercicio del corretaje. Debido a este interés, con fecha 23 de septiembre de 2021 se envía por correo electrónico oferta de compra ofreciendo el precio de \$240.000.000.-, a lo que se invita a formalizar la oferta mediante firma de oferta de compra, lo que se concreta el 24 de septiembre. En la cláusula novena de dicho instrumento se establece el plazo de 4 días para que la vendedora aceptara la oferta del cierre de negocios, cosa que no ocurrió y con este solo hecho, como reza la propia disposición, no existe ulterior responsabilidad para las partes.

Agrega que el corredor que redacta este contrato y se otorga las reglas del cumplimiento del mismo con aceptación de los demandados, no puede extender la vigencia de la oferta si no se ha formado el consentimiento.

Añade que su representada como todo comprador diligente, solicitó conocer el reglamento de copropiedad, pues por esencia restringen el derecho de dominio sobre la unidad que se pretendía adquirir en condominio. La negativa o tardanza en dar esta información puede ser una razón suficiente para desistir de la compra, puesto que el comprador adquiere con una expectativa de utilizar la propiedad para determinados fines. El documento llegó con excesivo retraso (más de un mes) e incompleto (faltaba el plano que formaba parte constitutiva de él).

Adiciona que sin perjuicio de todo lo anterior, ni en los correos que indica la demandante existe registro de que la vendedora haya aceptado la



Foja: 1

oferta dentro del plazo de 4 días indicados, ni tampoco indicaba que la propiedad se encontraba arrendada en el momento de las negociaciones.

Postula que el haber proseguido con la negociación, no es un antecedente suficiente para que la corredora crea que el cierre de negocio obligaba a las partes, porque el silencio de la parte vendedora no formó el consentimiento entre las partes, de manera que no es posible exigir el cumplimiento del contrato, más aún cuando no se cumplieron con los plazos de la entrega de los documentos necesarios para un adecuado estudio de títulos.

Afirma que con fecha 30 de septiembre de 2021 por medio de conversación telefónica con doña Vania Ruiz se le informa a su parte que la vendedora no aceptaba la oferta.

En cuanto al derecho invocado, hace presente que conforme al artículo 1698 del Código Civil, es carga de la demandante acreditar todos los requisitos de su acción; y que si el tribunal estimase procedente la acción, la base de cálculo no puede ser \$250.000.000.- como indica la demandante, sino que \$240.000.000.- que fue la oferta de su representada.

Luego, controvierte que la obligación cuyo cumplimiento se exige sea solidaria, y debería considerarse como una simplemente conjunta.

Concluye solicitando el rechazo de la demanda con costas, y en subsidio, en caso de estimar responsabilidad contractual, se reduzca la indemnización demandada en la forma planteada o el monto que estime el tribunal por corresponder a la base de cálculo correcta y rechazar la responsabilidad solidaria de los demandados al tratarse de una obligación simplemente conjunta.

Seguidamente, llamadas las partes a conciliación, esta no se produjo.

Por resolución de 21 de diciembre de 2021 a folio 24 se recibió la causa a prueba.

Con fecha 17 de mayo de 2022 a folio 31 se citó a las partes a oír sentencia.



CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que la sociedad Ventana Urbana Limitada, dedujo demanda de cobro de honorarios en juicio sumario en contra de doña Bernardita Rivera Mardones y de don Federico Roberto Guzmán Quiroga, en base a los antecedentes señalados en lo expositivo, pidiendo que en definitiva el Tribunal condene a los demandados solidariamente al pago de los honorarios por concepto de corretaje de propiedades, equivalentes a la suma de \$10.000.000.- más los reajustes e intereses que el Tribunal determine, con costas.

SEGUNDO: Que los demandados pidieron el rechazo de la demanda, por no haberse perfeccionado el consentimiento respecto de su oferta, además de otros incumplimientos denunciados, y subsidiariamente que se considere la efectiva base de cálculo de lo demandado y que la obligación se determine en forma simplemente conjunta.

TERCERO: Que la presente controversia radica en determinar la procedencia de la acción de cobro de honorarios, como asimismo determinar el monto de los mismos, acción que se encuentra amparada en el artículo 680 N° 3 del Código de Procedimiento Civil.

Que en este sentido, demandado el cobro de honorarios, esto es, una retribución por la prestación de determinados servicios, se debe necesariamente probar el origen en virtud del cual se generan los emolumentos demandados, y en particular, la realización de la gestión encomendada y el monto de los honorarios, todo ello de conformidad a lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil.

CUARTO: Que a fin de acreditar su pretensión, la demandante acompañó al expediente digital la siguiente prueba instrumental: 1) Copia del documento titulado “Oferta de Compraventa y cierre de negocio” de fecha 24 de Septiembre de 2021, suscrita por las partes del juicio; 2) Correo electrónico de fecha 28 de octubre de 2021, enviado por doña Bernardita Rivera Mardones a doña Vania Ruiz Cabrera, donde comunica la decisión de desistirse de la compraventa; 3) Cadena de correos electrónicos enviados por doña Bernardita Rivera Mardones (bernirivera@gmail.com) a Vania



Foja: 1

Ruiz Cabrera (vania@ventanaurbana.cl), con copia a los correos electrónicos de Federico Guzmán Quiroga (fedegusman@vtr.net) y anamaria@ventanaurbana.cl de fecha 01 de Octubre de 2021 a las 18:27 donde manifiesta aceptar la contraoferta de compra de la cada por \$250.000.000.- y pago de \$6.000.000.- por comisión, requiriendo otras informaciones. En el mismo se contiene el correo de fecha 27 de septiembre de la misma dirección, indicando que queda atenta a la confirmación de la oferta y el de 23 de septiembre de 2021, en el que se realiza la oferta por la suma de \$240.000.000.-; 4) Certificado de matrimonio de los demandados, casados bajo el régimen de separación total de bienes; 5) Copia de la escritura Pública de compraventa de fecha 05 de Octubre de 2017 respecto de la Casa D ubicado en Príncipe de Gales 6435, comuna de La Reina; 6) Copia de la inscripción conservatoria de fojas 69792 número 111257 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2007, de la Casa D ubicado en Príncipe de Gales 6435, comuna de La Reina, con vigencia al 04 de Octubre de 2021; 7) Copia del certificado de hipotecas, gravámenes, prohibiciones e interdicciones de la misma propiedad; 8) Copia del certificado de número emitido por la Municipalidad de La Reina de fecha 12 de octubre de 2021, respecto de la Casa D ubicado en Príncipe de Gales 6435, comuna de La Reina, donde consta además, que la propiedad se encuentra dentro de un condominio sujeto a la ley de copropiedad inmobiliaria; 9) Copia del certificado N° 933 de no expropiación emitido por la Municipalidad de La Reina de fecha 13 de octubre de 2021, respecto de la Casa D ubicado en Príncipe de Gales 6435, comuna de La Reina; 10) Certificado N° 2422462 de no expropiación emitido por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo de fecha 13 de octubre de 2021 del mismo inmueble; 11) Copia autorizada del Reglamento de Copropiedad del conjunto habitacional Príncipe de Gales N° 6435; 12) Copia de borrador de contrato de compraventa.

QUINTO: Que por su parte, los demandados acompañaron la siguiente prueba instrumental: 1) Copia autorizada del reglamento de propiedad del Conjunto Habitacional Príncipe de Gales N°6435; 2) mensaje de correo electrónico de 23 de septiembre de 2021 desde Ana María Chacón Neira cuenta anamaria@ventanaurbana.cl hacia Bernardita Rivera



Foja: 1

cuenta berniriveram@gmail.com; 3) mensaje de correo electrónico de 27 de septiembre de 2021 desde Bernardita Rivera cuenta berniriveram@gmail.com hacia Ana María Chacón Neira cuenta anamaria@ventanaurbana.cl, en la que manifiesta estar a la espera de confirmación de la oferta y requiere documentos; 4) Mensaje de correo electrónico de 1 de octubre de 2021 desde Bernardita Rivera cuenta berniriveram@gmail.com hacia la Vania Ruiz cuenta vania@ventanaurbana.cl en la que comunica la aceptación de contraoferta y solicita envío de documentos; 5) mensaje de correo electrónico de 4 de octubre de 2021 desde Vania Ruiz cuenta vania@ventanaurbana.cl hacia Bernardita Rivera cuenta berniriveram@gmail.com en el que remite ciertos documentos e indica que la propietaria no tiene el reglamento de copropiedad y está tratando de conseguirlo y quedaba pendiente que se enviaría más tarde promesa; 6) mensaje de correo electrónico de 5 de octubre de 2021 desde Vania Ruiz cuenta vania@ventanaurbana.cl hacia Bernardita Rivera cuenta berniriveram@gmail.com en el que adjunta promesa de compraventa; 7) mensaje de correo electrónico de 6 de octubre de 2021 desde Vania Ruiz cuenta vania@ventanaurbana.cl hacia Bernardita Rivera cuenta berniriveram@gmail.com en la que adjunta borrador del contrato de promesa de compraventa con correcciones; 8) mensaje de correo electrónico de 9 de octubre de 2021 desde Bernardita Rivera cuenta berniriveram@gmail.com hacia Vania Ruiz cuenta vania@ventanaurbana.cl en la que adjunta promesa de compraventa con modificaciones y solicita documentos; 9) Mensaje de correo electrónico de 12 de octubre de 2021 desde Vania Ruiz cuenta vania@ventanaurbana.cl hacia Bernardita Rivera cuenta berniriveram@gmail.com en la que adjunta promesa de compraventa con correcciones y plantea que dueña quería cerrar negocio con precio en UF; 10) mensaje de correo electrónico de 27 de octubre de 2021 de Marco Carrasco cuenta marco@ventanaurbana.com hacia Bernardita Rivera cuenta berniriveram@gmail.com en la que adjunta reglamento de copropiedad; 11) mensaje de correo electrónico de 28 de octubre de 2021 desde Bernardita Rivera cuenta berniriveram@gmail.com para Vania Ruiz cuenta vania@ventanaurbana.cl en el que comunica que junto con el reglamento no se acompañó el plano que según el mismo forma



Foja: 1

parte integrante y explica otras razones para desistirse de la compra; 12) Cadena de correos electrónicos, el primero dirigido desde la cuenta jbrown@ventaurbana.com de fecha 02 de noviembre de 2021 en el que manifiesta considerar que la razón para el desistimiento comunicado el 28 de abril carece de sustento legal, estimando que las condiciones contenidas en la oferta de compra se encuentran cumplidas; y respuesta del 5 de noviembre de 2021 desde Federico Guzmán cuenta fedeguzman@vtr.net hacia Jorge Brown cuenta jbrown@ventaurbana.com en el que contesta observaciones y refrenda importancia del reglamento para decidir no comprar el inmueble.

SEXTO: Que para resolver el asunto sometido a la decisión del Tribunal, primeramente corresponde analizar y determinar la existencia del vínculo contractual alegado por la actora, ello desde que los demandados han invocado que la oferta no se perfeccionó.

En este sentido, del análisis del documento denominado “Oferta de Compraventa y Cierre de Negocio”, celebrado por las partes del juicio el 24 de septiembre de 2021, consta que los demandados encomendaron a la actora gestionar la oferta de compra del inmueble ya tantas veces señalado, por la suma de \$240.000.000.-

En la cláusula segunda, referida a los plazos, y en lo que aquí importa, se indica que el plazo para la firma del contrato de compraventa será de 65 días corridos después de ser aceptada la oferta, prorrogable por 15 días a requerimiento del abogado que realiza el estudio de títulos.

La cláusula tercera establece una cláusula penal para las partes del eventual contrato de compraventa.

Seguidamente en la cláusula cuarta se contempla que la propiedad, en caso de aceptación de la oferta, se venderá ad-corpus, como especie o cuerpo cierto en el estado que actualmente se encuentra, que es conocido del mandante comprador, con todo lo edificado, plantado, sus usos, costumbres, derechos, servidumbres activas y pasivas, libre de todo ocupante.



Foja: 1

En la cláusula quinto, denominada “Corretaje” se expresa: *“El mandante comprador pagará a la corredora el monto pactado de la comisión del 2% del valor de venta, cuyo pago se hará efectivo contra la firma de la escritura en notaria. La parte incumplidora deberá pagar a Ventana Urbana Ltda., una comisión correspondiente a la suma de ambas comisiones por concepto de corretaje...”*

La cláusula novena, referida a las condiciones de la oferta, hacen presente lo siguiente –en forma resumida-: a) Que 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 quien sus intereses represente, este documento quedará sin efecto, sin responsabilidad para el promitente comprador y para Ventana Urbana Ltda; b) Que los títulos del inmueble se encuentren ajustados a derecho; 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.

SÉPTIMO: Que el contrato de corretaje de propiedades tiene por objeto la intermediación entre el cliente y un tercero con un fin específico, sea su venta o arrendamiento (Juan E. Valdés: "El corredor de propiedades frente a la actividad inmobiliaria", Legal Publishing, Santiago, 2008, pag. 3), acto jurídico que se desarrolla en dos etapas: una preliminar mediante la cual el dueño del suelo lo entrega al mediador para que lleve a cabo las gestiones necesarias para colocarlo en el mercado, con miras a obtener un posible comprador o arrendatario, con cuyo contacto se inaugura el otro estadio, por el cual el corredor recibe el cometido del tercero interesado a efectos de mediar en la operación jurídica pretendida.

OCTAVO: Que dicho acto jurídico revela similitudes con el contrato de mandato, por cuanto, en ambas figuras, el corredor desarrolla diligencias de acuerdo a lo pedido, encaminadas a conseguir la conjunción de voluntades entre el comitente y el tercero interesado en comprar o arrendar una finca determinada a cambio de una comisión. Difieren, no obstante, según lo apunta el autor mencionado, en que en el contrato de corretaje las labores se ejecutan bajo su propio riesgo, y que la comisión sólo procede ante el éxito de la función mediadora.



Foja: 1

NOVENO: Que, como se observa, y se ha resuelto por nuestros Tribunales de Justicia, la esencia del quehacer del corredor estriba en la mediación entre las partes y éste es un principio que singulariza a este contrato, que radica en desplegar las tareas tendientes a concretar, como en este caso, una compraventa sobre una heredad específica, para lo cual hace converger las voluntades de comprador y vendedor acerca del precio y la cosa.

Se trata, por consiguiente, de un contrato consensual, que, por eso, se perfecciona con el exclusivo consentimiento de los contratantes, en orden a ejecutar tales actividades, pero que la obligación de pagar comisión, por esencia, sólo surge, por regla general, ante el éxito del negocio para el cual se ha intermediado.

DÉCIMO: Que ante el hecho reconocido y acreditado que las partes suscribieron una contrato por el cual se encargaba “gestionar la presente oferta de compraventa por la propiedad ubicada en la Avenida Príncipe de Gales 6435 Casa D, comuna de la Reina”, por la cual los demandados se comprometieron a pagar a la actora, por concepto de comisión, el 2% del precio de la compraventa de la propiedad que indica, cabe destacar que la misma cláusula quinta del documento ya referido indica que “el mandante comprador pagará a la corredora el monto pactado de la comisión del 2% del valor de la venta, cuyo pago se hará efectivo contra la firma de la escritura en notaría.

Así, en efecto, sentada la existencia de dicho acuerdo, la procedencia de la acción intentada depende de la circunstancia de haberse realizado el negocio intermediado, siendo un hecho igualmente reconocido por las partes que la compraventa no se llevó a cabo.

DÉCIMO PRIMERO: Que, sin perjuicio de lo expuesto, a juicio de esta sentenciadora y del análisis de la prueba rendida en autos, 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 donde manifiesta aceptar la contraoferta de



Foja: 1

compra de la casa por \$250.000.000.- y pago de \$6.000.000.- por comisión), la demandada siempre manifestó y requirió la remisión de los documentos relativos a los títulos del inmueble, haciendo hincapié y especificando requerir el reglamento de copropiedad y cuando finalmente lo recibió, indicó que el mismo no se le remitía completo y contenía cláusulas que –a su juicio- afectarían el ejercicio de sus derechos sobre el inmueble, lo que la hacen decidir no perseverar en la adquisición del inmueble.

En este sentido, 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.

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 desistieren de la oferta o aceptación realizada en cualquier instante o por cualquier motivo, excepto la 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 consecuentemente, no nació la obligación de pagar la comisión pactada.

DÉCIMO TERCERO: Que, en conclusión, de conformidad con los hechos establecidos en los considerandos precedentes, la demanda será rechazada.

Por estas consideraciones y visto lo dispuesto en los artículos 1545, 1546, 1698 y siguientes, 2116 y siguientes y demás pertinentes del Código Civil; artículos 160, 170, 341 y siguientes, 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; y demás normas pertinentes, se declara:

- I. Que se rechaza la demanda de fecha 04 de noviembre de 2021 en todas sus partes.
- II. Que no se condena en costas a la parte demandante por estimarse que tuvo motivo plausible para litigar.



Regístrese, notifíquese y en su oportunidad archívese.

**DECRETADA POR DOÑA MARÍA ISABEL REYES KOKISCH, JUEZ
SUPLENTE. AUTORIZA DOÑA MARIELLA RISOPATRON
CERNA, SECRETARIA SUBROGANTE**

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Santiago, veintiocho de Junio de dos mil veintidós**



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

Código: EVWXXHEXXB