

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 2º Juzgado Civil de Viña del Mar
CAUSA ROL : C-547-2022
CARATULADO : BAILEY/CHAIN

Viña del Mar, veintiséis de Mayo de dos mil veintitrés

Visto:

Con fecha 28 de febrero de 2022, comparece doña **Karime Bailey Lolas**, corredora de propiedades, domiciliada para estos efectos en calle Arlegui 440 oficina 902, Viña del Mar, quien **viene en interponer demanda de cobro de honorarios, en juicio sumario**, en contra de **Marlene Elizabeth Aglony Imbarack**, medica, y don **Christian Michele Chain Tok**, ingeniero, cónyuge de la anterior, ambos domiciliados en Los Cormoranes N° 68, loteo La Foresta de la Costa, Reñaca, Viña del Mar.

Solicita tener por presentada demanda en juicio sumario en contra de **Marlene Aglony Imbarack y Christian Chain Tok**, antes individualizados, a fin de que se ordene el cumplimiento del contrato de corretaje de propiedades y sean condenados a pagar a la compareciente, su comisión de corretaje equivalente en pesos a 362 Unidades de Fomento, según el valor que tenga dicha unidad el día del pago efectivo, más impuestos y más los intereses que corren a partir de la fecha de la suscripción de la citada compraventa, o la suma e intereses que el tribunal se sirva fijar, todo ello con expresa condena en costas.

Con fecha 2 de junio de 2022, se llevó a efecto audiencia de contestación y conciliación.

Con fecha 21 de noviembre de 2022, se recibió la causa a prueba.

Con fecha 28, 29 y 30 de noviembre de 2022, la parte demandante acompañó documentos.

Con fecha 29 de noviembre de 2022, se rindió prueba testimonial ofrecida por la parte demandante.

Con fecha 20 de diciembre de 2022, se rindió prueba confesional ofrecida por la parte demandada.

Con fecha 29 de diciembre de 2022, se llevó a efecto audiencia de percepción documental ofrecida por la parte demandante.

Con fecha 6 de febrero de 2023, se rindió prueba confesional ofrecida por la parte demandante.

Se citó a las partes a oír sentencia.

Considerando:

I.- En cuanto a las tachas:



Foja: 1

Que, con fecha 29 de noviembre de 2022, la parte demandada tacho a la testigo de la demandante doña **Viviana Francisca Díaz Barría**, en virtud de lo que dispone el artículo N° 358 número 5, 6 y 7 del Código de Procedimiento Civil, en atención a que de los propios dichos de la testigo aparece que es trabajadora dependiente de la persona que la presenta y así mismo que carece de la imparcialidad necesaria para declarar por tener en el pleito interés directo o indirecto, toda vez que tal como lo ha declarado ella percibía una comisión de la comisión de la corredora demandante. Que, por lo tanto, la testigo tiene un interés pecuniario en el presente juicio puesto que se le pagaría la comisión de la comisión de la corredora. Que, por otra parte, reconoció expresamente en este lado que era trabajadora dependiente de la persona que exige su testimonio en razón de lo anterior, se configura la causal invocada.

Que, **se negará lugar** a la tacha formulada, por estimar que con el mérito de la declaración de la testigo, no se encuentran configuradas las causales de inhabilidad invocadas.

II.- En cuanto al fondo:

Primero: Que, con fecha 28 de febrero de 2022, comparece doña **Karime Gabriela Bailey Lolas**, corredora de propiedades, domiciliada para estos efectos en calle Arlegui 440 oficina 902, Viña del Mar, quien **viene en interponer demanda de cobro de honorarios**, en juicio sumario, en contra de **Marlene Elizabeth Aglony Imbarack**, medica, y **Christian Michele Chain Tok**, ingeniero, cónyuge de la anterior, ambos domiciliados en Los Cormoranes N° 68, loteo La Foresta de la Costa, Reñaca, Viña del Mar.

Indica que, es corredora de propiedades y en el ejercicio de su actividad pública ofreciendo en venta decenas de inmuebles de terceros, a través de diversos portales de internet, como www.portalinmobiliario.com, Facebook e Instagram, cobrando por sus servicios de corretaje, bajo la condición de que se concrete la venta, el valor usual de este tipo de trabajo, ascendente a 2% más impuestos, por cada parte que pida su gestión de corredora.

Afirma que, los demandados la contactaron el día 6 de octubre de 2020, manifestándose su interés de adquirir una casa en la ciudad de Concón o Reñaca, por un valor aproximado de 18.000 Unidades de Fomento, requiriendo sus servicios de corredora.

Refiere que habló con los demandados en muchas ocasiones por teléfono y una infinidad de veces vía, en cuyas oportunidades le fueron solicitando que le enviara información detallada de diversas casa que yo publicaba para su venta y que coincidían con el perfil que ellos estaban buscando, reuniéndose en algunas ocasiones en forma personal con el objeto de visitarlas.

Señala que, les ofreció a los demandados varias casas que tenía para su venta y que daban con el modelo y ubicación que estaban buscando, como por ejemplo: la propiedad de pasaje Las Cinerarias 550, Los Olivillos 625, calle Las Fucsia 500, Pintares de Montemar 355, entre otras. Que, además, le envió varios link de las páginas que publica en los portales de internet y también de otras corredoras con quienes trabaja hace varios años con canje.

Relata que, en los días siguientes los demandados continuaron solicitándole que le mostrase otros inmuebles y así que es que les ofreció la propiedad ubicada en Los Tulipanes frente al 126 y Los Tulipanes 146 y varias más. Que, durante los días siguientes continuaron las conversaciones en este mismo orden, por lo que les mostró la casa de Los Abedules 1120, Los Olivillos 510, etc., y a mediados de octubre de 2020, la demandada, quién en esa época vivía en Santiago, coordinó una reunión en Concón, en cuya oportunidad visitaron varias propiedades.



Foja: 1

Expresa que, pasaron los días y los demandados continuaron con la suscrita, insistiéndole que les ubicase la casa “perfecta” a un precio “al alcance de ellos”. Refiere que, en el marco de su actividad de corredora, en noviembre de 2020, les ofreció la casa ubicada en calle Los Cormoranes N° 68, loteo “La Foresta de la Costa”, Reñaca, Viña del Mar, la que tenía a la venta su colega de nombre Andrea Mas, con la que trabaja con canje hace mucho tiempo. Que, además, les envió a los demandados, a través de WhatsApp, el link donde publicaba dicha casa en su Instagram, a fin de que pudieran revisar las fotografías que tenía de ella.

Expone que, al ver estas imágenes los demandados le manifestaron tener mucho interés de poder visitarla en forma personal a la brevedad, por lo que se comunicó con la corredora de la parte vendedora y concertaron una visita, la que se realizó a los pocos días en forma presencial, en la cual asistieron ambos demandados, su empresa de corretaje y la colega que representaba al dueño, oportunidad en que una ejecutiva de su oficina de corretaje les dijo el nombre del propietario, diciendo los demandados que lo conocían. Que, al terminar esta visita los demandados le manifestaron que les había gustado mucho, pero que querían ver otros inmuebles antes de decidir.

Indica que, durante el mes siguiente, esto es, diciembre de 2020, continuaron solicitándole que le mostrase otras casas y así le envió otras alternativas, todo lo cual está registrado en WhatsApp.

Alega que, el día 7 de enero de 2021, fue la última vez que tuvo comunicación con la demandada, quienes simplemente dejaron de contactarse conmigo, lo que le pareció muy extraño, atendido que dado la infinidad de veces que hablaron, habíamos trabado un principio de amistad.

Aduce que, a mediados de marzo de 2021, averiguó que los demandados adquirieron la misma propiedad que les había ofrecido, de calle Los Cormoranes N° 68, loteo “La Foresta de la Costa”, Reñaca, la misma que aparece en las fotografías que les envió y que ellos visitaron personalmente como resultado de su gestión de corredora, pagando un precio de 18.100 Unidades de Fomento, cuya compraventa se celebró el 11 de febrero de 2021, ante el Notario de Viña del Mar, Luis Fischer, inscribiendo su dominio a fojas rola a fojas 1866 vuelta, número 2192 del Registro de Propiedad de 2021 del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar.

Refiere que, los demandados compraron dicho inmueble sin haberle avisado, con el afán de eludir el pago de la comisión a que se habían comprometido, atentando en forma grosera a la buena fe y a la ley del contrato que debían haber respetado.

Hace presente que, la obligación que tienen los demandados de pagar la comisión de corretaje de propiedades, emana del hecho que ellos celebraron con la demandante un contrato de corretaje de propiedades, el que consta de los WhatsApp, cuyo contrato es usualmente reenumerado y su comisión publicada del 2% más impuestos del precio, nunca fue objetada y que en este caso asciende a 362 Unidades de momento más impuestos, considerando el precio de venta, según el valor que tenga la unidad de fomento al día del pago efectivo.

Solicita tener por presentada demanda en juicio sumario en contra de **Marlene Elizabeth Aglony Imbarack** y **Christian Michele Chain Tok**, antes individualizados, a fin de que se ordene el cumplimiento del contrato de corretaje de propiedades y sean condenados a pagar a la compareciente, su comisión de corretaje equivalente en pesos a 362 Unidades de Fomento, según el valor que tenga dicha unidad el día del pago efectivo, más impuestos y más los intereses que



Foja: 1

corren a partir de la fecha de la suscripción de la citada compraventa, o la suma e intereses que el tribunal se sirva fijar, todo ello con expresa condena en costas.

Segundo: Que, con fecha 2 de junio de 2022, se llevó a efecto audiencia de contestación y conciliación.

Comparece el abogado de la parte demandante, don Andrés Wolfenson Pérez, y por la parte demandada, el abogado don Mauricio Duque González.

El abogado de los demandados contestó la demanda solicitando se rechace en todas sus partes, con costas.

Solicita que se rechacé la demanda en atención a que la parte petitoria de ésta la actora solicita, que se ordene el cumplimiento del contrato de corretaje de propiedades y sea ordenado a pagar la suma de 362 unidades de Fomento. Señala que, de esta forma el objeto de este juicio tal como se señala en la parte petitoria, es el cumplimiento de un contrato de corretaje de propiedades, la demandante jamás ha solicitado a este tribunal que se declare la existencia de un contrato de corretaje de propiedades y se establezca cuáles son las cláusulas y los elementos, estos como por ejemplo: Cuál es el encargo cometido y cuales es el monto de la remuneración pactada, de esta forma si se accediera a eventualmente a un cumplimiento de un contrato cuya existencia y declaración jamás se ha solicitado, constituiría un vicio de ultra petita o extra petita, puesto que no se ha solicitado lo que en derecho corresponde, que es la existencia de este contrato de corretaje de propiedades.

Solicita, además, se rechace la demanda puesto que no son efectivos los hechos expuestos en la demanda dado que jamás ha existido un contrato de corretaje de propiedades entre las partes, ni menos se ha pactado un honorario ascendente al 2% más el impuesto, razón por la cual se debe rechazar expresamente la demanda en todas sus partes con costas.

Señala que, no es efectivo que la demandante haya prestado los servicios de corredora de propiedades en los términos que han señalado en la demanda.

Se llama a las partes a conciliación, ésta no se produce por no existir acuerdo entre las partes.

Tercero: Que, con fecha 21 de noviembre de 2022, se recibe la causa a prueba por el término legal, fijándose como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos los siguientes: 1.- Efectividad de haber existido un contrato de corretaje de propiedades celebrado entre las partes. Obligaciones que generaba a las partes, comisiones pactadas y duración del mismo. Hechos y circunstancias que lo acreditarían. 2.- Efectividad que los demandados han incumplido las obligaciones que emanarían de dicho contrato. Hechos que lo acreditarían. 3.- Efectividad que la demandante en cumplimiento del encargo encomendado por los demandados les ofreció la casa ubicada en calle Los Cormoranes N° 68, loteo “La Foresta de la Costa”, Reñaca, Viña del Mar.” Época en que este ofrecimiento se habría realizado. Hechos y circunstancias que lo acreditarían. 4.- Efectividad que la demandante, con ocasión del supuesto contrato de corretaje de propiedades, efectuó las gestiones pertinentes para que los demandados compraran un inmueble. Gestiones realizadas y tiempo de estas.

Cuarto: Que, con fecha 28, 29 y 30 de noviembre de 2022, la parte demandante acompañó los siguientes documentos: 1.- Transcripción de conversaciones de WhatsApp; 2.- Captura de pantalla del WhatsApp; 3.- Boleta electrónica N° 18, por un monto de \$1.327.500.-; 4.- Copia de inscripción de dominio de la propiedad materia de estos autos a nombre de los demandados, inscrita a fojas 1866 v número 2192 del Registro de Propiedad del año 2021 del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar; 5.- Capturas de imágenes; 6.-



Foja: 1

Copia de impresión de pantalla de página de internet; y 7.- Impresión de pantalla de la página de Instagram; 8.- Transcripción de los correos WhatsApp autorizada el Notario Público de Concón don Rodrigo Vila Cervera.

Quinto: Que, con fecha 29 de noviembre de 2022, se rindió prueba testimonial ofrecida por la parte demandante.

Comparece doña **Viviana Díaz Barría**, quien en síntesis declara que, es efectivo que existió un contrato de corretaje de propiedades entre las partes, porque los demandados eran clientes de Bailey Propiedades. Que, lo sabe, porque se encontraba presente ese día que le hizo un tour de propiedades. Agrega que, ella sabe que las comisiones siempre eran del 2% de la propiedad a no ser que se pactara como otro monto, pero generalmente eran un 2% de la propiedad a no ser que se pactara como otro monto, pero generalmente eran un 2% de la venta.

Precisa señalando que, los demandados eran clientes en el sentido que contrataron los servicios de Bailey Propiedades, de Karime Bailey en este caso, quien los llevo a recorrer distintos lugares y les ofreció distintas propiedades durante una gran cantidad de tiempo. Que una de ellas fue el inmueble ubicado en calle Los Cormoranes 68, que es la propiedad a la cual se refieren, también otra propiedad que estaba en Las Golondrinas y otras dos propiedades que estaban en Los Almendros, de la comuna de Viña del mar, Reñaca. Señala que, en el periodo que estuvo recorrieron 4 propiedades. Que, ella hacía las fotos y los videos mientras ellos visitaban las propiedades.

Menciona que, a los demandados les gustó la propiedad ubicada en Los Cormoranes 68. Que, lo notó porque estuvieron mucho tiempo en esta propiedad particularmente. Que, esto sucedió en noviembre del año 2020.

Refiere que, en el aviso publicitario no se señaló a cuánto equivalía la comisión porque esa información se omite y se transmite directamente al cliente.

Expone que, los demandados estaban presentes en la propiedad ubicada en Los Cormoranes 68, porque querían comprar una casa en Viña del Mar, y Andrea tenía el contacto del dueño de esa casa. Que, Bailey Propiedades en conjunto con Andrea Mas, les presentó la propiedad a los demandados.

Refiere que, es efectivo que los demandados hayan incumplido sus obligaciones porque ellos visitaron la propiedad por medio de Karime Bailey, y la compraron directamente con el dueño, saltándose a Bailey propiedades como empresa y Karime Bailey como persona. Que, lo sabe porque en ese momento estaba trabajando y claramente le avisaron lo sucedido.

Señala que, la obligación de los demandados era la de pagar la comisión de venta. Explica que, cuando se compra una propiedad se le paga una comisión al corredor por venta completada y que corresponde al 2% del valor de la propiedad.

Refiere que, es efectivo que la demandante en cumplimiento en cumplimiento del encargo encomendado por los demandados les ofreció la casa ubicada en calle Los Cormoranes N° 68, loteo "La Foresta de la Costa", Reñaca, Viña del Mar, porque era una de las propiedades que estaban en cartera de Bailey, que por la misma razón fue hacer el registro de la propiedad. Que, la época en que este ofrecimiento se habría realizado fue a mediados de noviembre de 2020. Que, lo sabe porque fueron a mostrar la propiedad y cuando esto sucede es porque ya hay un acuerdo entre el dueño, el corredor y el cliente final. Eso significa que ya hay como un contrato por decirlo así.

Expone que, es efectivo que la demandante con ocasión del supuesto contrato de corretaje de propiedades, efectuó las gestiones pertinentes para que los demandados compraran un inmueble. Que, lo sabe porque durante este periodo,



Foja: 1

noviembre de 2020, se les mostró a los demandantes múltiples propiedades. Señala que, Karime los llevó por varias propiedades que tenían, y después ellos desaparecieron. Que, lo sabe porque fue un tema lo que había pasado, se supo después que habían comprado la casa. Que, supo porque la secretaria siempre le contaba ese tipo de cosas.

Comparece doña **Andrea Mas Huber**, quien indica que, es efectivo que existió un contrato de corretaje de propiedades celebrado entre las partes, porque en el fondo consta de un montón de mensajes de WhatsApp. Que, lo sabe porque también se contactó con los demandados porque también fue a mostrarle casas, coordinaron visitas y lo hacían en conjunto. Añade que, no solo le mostraron esa propiedad, sino que varias.

Indica que, si una persona llega a un corredor sabe perfectamente que tienen que pagar una comisión del 2%, eso se sabe cuando uno llega a un corredor que tiene que pagar una comisión por su trabajo. Que, lo sabe porque ella misma trabaja en el rubro. Añade que, las comisiones pactadas son el 2% más IVA o más impuestos. Que, la duración del contrato supone que, si uno está atendiendo a una persona y compra esa propiedad y la vio con el corredor, tendrá que pagarle al corredor que corresponda.

Agrega que, los hechos y circunstancias que acreditarían estos actos son porque fueron a mostrarles muchas propiedades a estas personas y le mostraron la propiedad que esta como en cuestión, también se la mostraron y estuvieron mucho tiempo ahí en la misma casa. Que, Karime Bailey le mostró por lo menos unas 8 o 10 propiedades.

Señala que, sabe dónde está ubicada la propiedad y quien era el dueño porque esa propiedad la tenía ella misma. Que, ella fue ese día a buscar las llaves donde el, se juntó con él para que le pasara las llaves para ir a mostrar la propiedad. Que, ya había hablado con el obviamente para poder entrar a su casa. Que, la misma Karime Bailey le pidió que les mostrara la propiedad a los demandados. Agrega que, el dueño de la propiedad era Marcelo Dib y ella era la corredora de él. Que, la corredora por parte de los demandantes era Karime Bailey. Que, le consta porque fueron juntas a mostrarles muchas propiedades y ellos llegaron a través de Karim Bailey.

Que, al momento de mostrarle la propiedad, el día 14 de noviembre de 2020, a las 16:00 horas aproximadamente, objeto de autos se encontraba ella presente, los demandados y Karime y Viviana. Que, en definitiva los demandados compraron dicho inmueble, porque lo inscribieron a su nombre, no pagándole la comisión que le correspondería a su corredora.

Aclara que, iba con la demandante a mostrar propiedades porque se turnan, de repente si una no puede mostrar ahí está la otra y en el fondo ese es el canje. Que, ella también fue corredora de los demandados pero siempre respetando que hayan llegado a través de Bailey Propiedades.

Indica que, es efectivo que los demandados incumplieron las obligaciones que emanan de dicho contrato porque compraron la propiedad y no pagaron la comisión.

Agrega que, es efectivo que la demandante en cumplimiento del encargo encomendado por los demandados les ofreció la casa ubicada en calle Los Cormoranes N° 68, loteo "La Foresta de la Costa", Reñaca, Viña del Mar." Que, esto fue en noviembre de 2020. Añade que, los demandados aparecen en los videos grabados por la Viví. Que, lo sabe porque lo vio.

Refiere que, Karime Bailey le mostró la propiedad Los Cormoranes 68, porque se acuerda de que vieron esa y dos o tres más, y después volvieron a la



Foja: 1

misma y se quedaron hartos. Señala que, se acuerda que les dieron todas las ventajas, los precios, calculaban cuanto debería costar esa casa, lo que convenía y después, se vieron entusiasmados, pero después no supo más. Que, los demandados averiguaron después el nombre del dueño.

Señala que, es efectivo que la demandante, con ocasión del supuesto contrato de corretaje de propiedades, efectuó las gestiones pertinentes para que los demandados compraran un inmueble, porque realizó las gestiones pertinentes mostrándole la propiedad, un par de meses estuvieron mostrándoles propiedades a los clientes. Que, desde principios de octubre, noviembre del 2020. Que, lo sabe porque fue a mostrarle varias propiedades entre las cuales comparecía Karime Bailey.

Sexto: Que, con fecha 20 de diciembre de 2022, se rindió prueba confesional ofrecida por la parte demandada.

Comparece doña **Karime Bailey Lolos**.

Señala que, no es efectivo que nunca ha sido corredora de propiedades de los demandados. Que, es efectivo que doña Viviana Díaz Barría era su trabajadora. Que no es efectivo que nunca se pactó un contrato de corretaje con los demandados.

Que, es efectivo que, la propiedad de calle Los Cormoranes N° 68 de la comuna de Viña del Mar, nunca estuvo bajo su corretaje de forma exclusiva. Que, no es efectivo que, doña Andrea Mas Huber mostró más de siete casas a los demandados incluidos la de calle Los Cormoranes N° 68. Que, no es efectivo que no existe contrato de corretaje entre las partes. Que, no es efectivo que nunca se ha pactado un honorario del 2% más impuesto. Que, no es efectivo que la única gestión que realizó, fue mostrar una vez el inmueble de calle Los Cormoranes N° 68 a los demandados, lo que fue efectuó junto a doña Andrea Mas Huber.

Que, es efectivo que nunca fue corredora de propiedades del dueño, vendedor del inmueble de calle Los Cormoranes N° 68, Viña del Mar. Que, además, de mostrar el inmueble de calle Los Cormoranes N° 68, de Viña del Mar, envió la propiedad a los interesados, coordinó la visita, los acompañó a la misma, y después les envió un video con la misma propiedad que visitó en conjunto la ubicada en Los Cormoranes N° 68.

Que, no es efectivo que nunca se firmó orden de venta, ni de visita, respecto del inmueble de calle Los Cormoranes N° 68, Viña del Mar. Que, no sabe si la comisión pagada por el vendedor del inmueble de calle Los Cormoranes N° 68 fue la suma de \$1.500.000.- Que, no sabe por qué razón el actual comprador del inmueble antes citado, debería pagar una comisión de honorario superior a la del vendedor.

Séptimo: Que, con fecha 29 de diciembre de 2022, se llevó a efecto audiencia de percepción documental ofrecida por la parte demandante.

Comparece el abogado don Andrés Wolfenson Pérez, en forma presencial en el tribunal y por la parte demandada el abogado don Mauricio Duque González.

Se procede a revisar y prender el teléfono celular sin chip de alguna compañía de teléfonos, número de modelo SM-G975F, Galaxy S10+ de Karime, número de serie del equipo R58N13ADM3J.

Que, es de propiedad de doña Karime Bailey Lolos, cedula de identidad N° 10.991.362-6, quien exhibe los videos que se encuentra archivado en su memoria física identificado con número 20221130_1 2 1 642 Mp4, con fecha de 30 de noviembre del año 2022, tamaño 294 MB, resolución 1 920x



Foja: 1

1080, duración 12: 19 minutos, Ruta del archivo en el teléfono :/almacenamiento interno /DCIM/Cámara-.

Percibido el teléfono de la parte demandante señala que aparece un video del día 30 de noviembre del año 2022, a las 14:36 horas, en el cual se registra que contiene un video que se sacó de la pantalla del computador del Instagram, de KBailey Propiedades, instagram.com/donde se exhibe la propiedad que ofrece Bailey Propiedades, ubicada en el sector Golondrinas, con un detalle las características de la propiedad, que se ofrece en venta, en la suma de 18.490 UF. Fecha de la publicación 19 de noviembre del 2020.

Que, revisado el video señalado en una de sus imágenes aparece la imagen de una persona, y que la parte demandante afirma que es la demandada. Que, la demandada señala que ni siquiera se puede advertir que si es una mujer o un hombre y menos señalar que es la demandada.

Continuando con el registro del video de la propiedad que compraron los demandados objeto del juicio aparece otra imagen en donde se aprecia detrás del ventanal que da al patio a un hombre que señala la demandante que es el demandado.

La demandada señala que no hay ninguna característica de ser el demandado. La parte demandante señala que en todo el video aparece la marca de KBailey Propiedades.

Octavo: Que, con fecha 6 de febrero de 2023, se rindió prueba confesional ofrecida por la parte demandante.

Comparece don **Chistian Michele Chain Tok.**

Señala que, es efectivo que conoció a doña Karime Bailey, quien se dedica como agente mobiliario. Que, la conoció en una visita, no recuerda la fecha, en una casa que visitaron cerca del Topsis. Que, no tuvo ninguna relación con ella. Que, nunca la contactó. Que, no tiene conocimiento de la comisión que cobra un corredor de propiedades en caso de compraventa asciende al 2% más impuesto del precio de venta. Que, no es efectivo que él y su cónyuge, requirieron los servicios de corretaje de propiedades de Karime Bailey Lolas. Que, nunca habló con Karime.

Que, no es efectivo que la demandante le ofreció la casa ubicada en calle Los Cormoranes N° 68, Loteo “La Foresta de la Costa”, Reñaca, Viña del Mar, respecto de la cual, la corredora de la parte vendedora era doña Andrea Mas. Que, no es efectivo que él y su cónyuge se reunieron el 14 de noviembre de 2022, gracias a las gestiones que realizó Karime Bailey Lolas y en presencia de la corredora y de la gestora que representaba al vendedor de nombre Andrea Mas, en la propiedad ubicada en calle Cormoranes N° 68, Reñaca, Viña del Mar.

Que, no es efectivo que con Karime Bailey se haya acordado que la comisión por la compra de una propiedad que ella les presentase y que ustedes adquiriesen era el 2% más impuesto del precio de venta. Que, nunca se habló de la comisión que debía pagar.

Que, nunca recibió ningún video por parte de Karime Bailey, después de haber visitado el inmueble. Que, efectivamente la casa se compró pero no a través de la gestión de la corredora, si no con relaciones de los dueños de la casa. Que, nunca le pagó la comisión a la demandante, ya que no reconoce adeudar a Karime el 2% más impuesto del precio.

Que, no reconoce la transcripción de los WhatsApp que se acompañaron por la demandante. Que, no habló con él. Que, no sabe si la foto de internet y de instagram que se le exhibe corresponde al inmueble ubicado en Los Cormoranes N° 68 Loteo “La Foresta de la Costa”, Reñaca, Viña del Mar. Que, no se reconoce en las imágenes de video que acompañó la demandante.



Foja: 1

Comparece doña **Marlene Elizabeth Anglony Imbarack,**

Señala que, conoció a Karime Bailey, quien entiende que es corredora de propiedades. Que, no recuerda como la conoció. Que le mostró una casa. Que, contactó a Karime Bailey para ver una casa.

Que, desconoce que usualmente la comisión que cobra un corredor de propiedades en caso de compraventa asciende al 2% más impuesto del precio de venta. Que, no sabe a cuánto asciende.

Que, no recuerda si ella y su marido requirieron los servicios de corretaje de Karime Bailey. Que, no es efectivo que haya conversado varias veces a través de teléfono y/o WhatsApp con la demandante. Que, no es efectivo que a principios de noviembre de 2020, la demandante le ofreció la causa ubicada en calle Los Cormoranes N° 68, Loteo “La Foresta de la Costa” Reñaca, Viña del Mar. Que, no es efectivo que junto con su cónyuge se reunió el día 14 de noviembre de 2022, gracias a las gestiones de doña Karime Bailey, en la propiedad ubicada en calle Los Cormoranes N° 68, Loteo “La Foresta de la Costa” Reñaca, Viña del Mar.

Que, no es efectivo que Karime Bailey Lolas, acordó que su comisión por la compra de una propiedad que ella les presentase y que adquiriesen era el 2%, más impuestos del precio de la venta.

Que, no es efectivo que recibió video por parte de Karime Bailey, después de haber visitado el inmueble. Que, no es efectivo que compraron la propiedad a través de ella. Que, no hay comisión por pagarle a Karime Bailey.

Se le exhiben transcripción de los WhatsApp, acompañados por la parte demandante, que corresponden a los correos que se dirigieron mutuamente las partes de estos autos, entre el 6 de octubre de 2020 y 20 de noviembre de 2021. Señala que, no es efectivo. Que, desconoce entre quienes se realizó dichos WhatsApp.

Se le exhibe foto de internet y foto de instagram que se acompañaron por la demandante que corresponde al inmueble adquirido en Los Cormoranes N° 68, Loteo “La Foresta de la Costa” Reñaca, Viña del Mar. Señala que, no es efectivo.

Que, desconoce si la foto de internet y de instagram que se le exhibe corresponde al inmueble ubicado en Los Cormoranes N° 68 Loteo “La Foresta de la Costa” , Reñaca, Viña del Mar. Que, no se reconoce ni ella ni su marido.

Noveno: Que el artículo 1.698 del Código Civil dispone que incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o ésta.

Décimo: Que la acción incoada en autos, tiene por objeto determinar si los demandados deben o no pagar a la actora la suma de dinero señalada en la demanda y que corresponde, según lo señalado en la misma, a los honorarios pactados por la labor de corretaje efectuada por la demandante.

Que, corresponde igualmente determinar a cuánto ascendería dicha suma de dinero.

Undécimo: Que, para efectos de resolver el asunto sometido al conocimiento de este tribunal, se debe tener presente que el contrato de corretaje no cuenta con regulación expresa y si bien la ley no lo define en particular, sí se ha referido al corretaje en general, al señalar, en el artículo 48 del Código de Comercio, que consiste en “la mediación asalariada dispensada por los corredores a los comerciantes para facilitarles la conclusión de sus contratos”. Por su parte, en virtud de lo preceptuado en el artículo 1° del Reglamento de Corredores de Propiedades, la doctrina ha elaborado una definición del contrato de corretaje de propiedades, señalando que es “Un contrato preparatorio, con individualidad propia,



Foja: 1

mediante el cual una persona llamada corredor o mediador se obliga a facilitar la conclusión de una operación sobre un inmueble” . A su vez, la jurisprudencia lo ha definido, como “Aquel por el cuál una persona determinada, que recibe el nombre de corredor, se obliga dispensar su mediación para la celebración de la compraventa de uno o más inmuebles determinados entre el propietario, quien recibe el nombre de vendedor, y un tercero, a quien se denomina comprador, obligándose estos dos últimos a pagar al primero una suma convenida a título de comisión.

Que en síntesis, se puede señalar que el contrato de corretaje de propiedades pertenece a una de las gamas de mandato comercial llamada Corretaje, lo que hace de los corredores de propiedades, se rijan por la costumbre mercantil, que es la que ha dado forma a sus características y a las obligaciones que de él emanan.

Decimosegundo: Que, en estos autos, se ha demandado a doña Marlene Elizabeth Aglony Imbarack, y a don Christian Michele Chain Tok, en sus calidades de compradores de la propiedad ubicada en Los Cormoranes N° 68, loteo La Foresta de la Costa, Reñaca, Viña del Mar, en cuya gestión de corretaje intervino la actora.

Que, primeramente para resolver la presente causa es necesario determinar si existió un contrato de corretaje de propiedades celebrado entre las partes, obligaciones que generaba a las partes, comisiones pactadas y duración del mismo y si los demandados, con ocasión de las gestiones realizadas por doña Karime Bailey, adquirieron la propiedad ubicada en calle Los Cormoranes N° 68, loteo “La Foresta de la Costa” , Reñaca, Viña del Mar.”

Que, es dable tener en consideración que, si bien el contrato de corretaje se perfecciona por el solo hecho de la concurrencia de voluntades acerca de la intermediación que se encarga, la obligación de pagar la comisión estipulada o usual al corredor, queda sujeta a la condición suspensiva de que el negocio cuya conclusión se procura, se realice efectivamente, como consecuencia de su intervención.

Decimotercero: Que, la actora a fin de acreditar sus dichos y pretensiones ha rendido prueba documental, **no objetada**, testimonial, confesional, y de percepción documental, debiendo hacer especial hincapié en la declaración de las dos testigos doña **Viviana Díaz Barría** y doña **Andrea Mas Huber** (corredora de propiedades del vendedor de la propiedad de autos), quienes al tenor de sus declaraciones se encontrarían contestes en señalar que fueron testigos presenciales de las gestiones realizadas por la demandante, a fin que los demandados en estos autos consiguieran una propiedad que pudiesen adquirir. Que, el testigo presencial es aquel que ha percibido por sus propios sentidos los hechos acerca de los cuales depone.

Que, doña Viviana Díaz Barría en su declaración señala que: *“es efectivo que existió un contrato un contrato de corretaje de propiedades celebrado entre las partes, porque los demandados eran clientes de Bailey Propiedades. Lo sé porque estaba presente ese día, le hice un tour de propiedades. Yo sé que las comisiones siempre eran 2% de la propiedad a no ser que se pactara como otro monto, pero generalmente eran un 2% de la venta.”*

Que, por su parte, la declaración de la testigo doña Andrea Mas Huber, al tenor del primer hecho a probar, indica que: *es efectivo que existió un contrato un contrato de corretaje de propiedades celebrado entre las partes, porque consta de un montón de mensajes de WhatsApp. Lo sabe porque yo también me contacté con ellos porque yo también fui a mostrarle casas, coordinamos visitas y lo hacíamos en conjunto. Porque le mostramos no solamente esta propiedad, sino que*



Foja: 1

varias más. Que, Las obligaciones que generaban a las partes, yo pienso que si una persona llega a un corredor sabe perfectamente que tienen que pagar una comisión del 2%, eso se sabe cuándo uno llega a un corredor que tiene que pagar una comisión por su trabajo. Y lo sé yo porque yo trabajo en el rubro. Las comisiones pactadas son el 2% más IVA o más impuestos. La duración del contrato yo supongo que, si uno está atendiendo a una persona y compra esa propiedad y la vio con el corredor, tendrá que pagarle al corredor que corresponda.”

Que, en consecuencia, atendida la declaración de las testigos antes individualizadas, es posible tener por acreditado que entre las partes **existió un vínculo contractual** que consistía en que la actora, en su calidad de corredora de propiedades, tal como lo confirman luego los demandados en la absolución de posición reseñada en el considerando octavo quienes señalan que conocían la profesión u oficio de la demandante, y que además se contactaron con ella para una alguna visita y para que les mostrara una casa, le encargaron la gestión de ofrecerles inmuebles a fin que los demandados compraran alguno, obligándose a pagar la suma convenida a título de comisión.

Decimocuarto: Que, confirmada entonces la relación contractual entre las partes, corresponde ahora dilucidar el porcentaje que a la demandante le debe pagar por su gestión. Al respecto, se debe tener presente que nos encontramos ante un contrato mercantil, en donde la costumbre genera derecho. Que, la costumbre establece que a los corredores de propiedades toca como honorarios, el 4% del valor total de la compraventa de un inmueble, siendo obligación del vendedor pagar un 2% y del comprador pagar el otro 2%.

Que, a mayor abundamiento, el artículo 128 del Código de Comercio, estableció que: “La prueba de testigos es admisible en negocios mercantiles, cualquiera que sea la cantidad que importe la obligación que se trate de probar, salvo los casos en que la ley exija escritura pública.”

Que, a este respecto, consta la declaración de las dos testigos presentadas por la actora quienes se encuentran contestes en señalar que en general y siempre que una persona llega a un corredor sabe perfectamente que tienen que pagar una comisión del 2%. Que, específicamente, toma especial relevancia la declaración de la testigo doña Andrea Mas Huber, en su calidad de corredora de propiedades del vendedor de la propiedad de autos, a quien el vendedor si le pago por la gestión encargada.

Que, siendo así, es posible asentar que los honorarios de los corredores de propiedades, en operaciones como estas, corresponden al 4% del valor total del negocio, pagando un 2% el vendedor y otro 2% el comprador, motivo por el cual, se tiene por establecido que a los demandados correspondía pagar por concepto de comisión del contrato celebrado el porcentaje ascendente al 2% más impuestos.

Decimoquinto: Que, por todo lo razonado y con el mérito de la prueba rendida por la demandante, esto es, prueba documental, la que no fuere objetada por la contraria, prueba confesional, de percepción documental y la prueba testimonial de 2 testigos presenciales, quienes se encuentran contestes en que los demandados eran clientes de la actora, quien realizó diversas gestiones para cumplir con el encargo, que conlleva un contrato de corretaje, y que con ocasión de sus gestiones y diligencias, los demandados adquirieron la propiedad ubicada en calle Los Cormoranes N° 68, loteo “La Foresta de la Costa”, Reñaca, Viña del Mar.” ; se estiman justificados y acreditados los fundamentos de la demanda deducida, por lo que se estima que la actora ha logrado acreditar fehacientemente el hecho de haber tenido participación, en su calidad de corredora de propiedades, en la compraventa del inmueble ubicado en calle Los Cormoranes N° 68, loteo



Foja: 1

“La Foresta de la Costa” , Reñaca, Viña del Mar” , participación que se traduce específicamente en haber ofertado la propiedad a través de internet, contactar a la corredora del vendedor, agendar una visita, y haber enseñado la propiedad a los compradores, cuestión que se concretó el día 14 de noviembre de 2020, en presencia de ambas testigos que vinieron a declarar a estos estrados.

Por todo razonado y expuesto, y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 48 del Código de Comercio, artículo 1698 del Código Civil, artículos 160, 170, 254 y 680 del Código de Procedimiento Civil, y demás normas pertinentes, **se declara:**

I.-En cuanto a las tachas:

Que, **se niega lugar** a la tacha formulada por la parte demandada.

II.- En cuanto al fondo:

Que **se acoge** la demanda deducida por doña **Karime Gabriela Bailey Lolas**, en contra de doña **Marlene Elizabeth Aglony Imbarack** y don **Christian Michele Chain Tok**, en consecuencia, se declara que los demandados deben pagar a la actora, por concepto de honorarios, la suma correspondiente a 362 Unidades de Fomento, según el valor que tenga dicha unidad al día del pago efectivo, más impuestos e intereses legales que correspondieran, a partir de la fecha de suscripción de la compraventa del inmueble ubicado en calle Los Cormoranes N° 68, loteo “La Foresta de la Costa” , Reñaca, Viña del Mar” , esto es, desde el día 11 de febrero de 2021, con costas.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Rol N° 547-2022

Dictada por doña **Cecilia Sagredo Olivares**, Juez Titular.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Viña del Mar, veintiséis de Mayo de dos mil veintitrés**



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

Código: KWEXFRCSXM

