

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 1º Juzgado Civil de Temuco
CAUSA ROL : C-1015-2024
CARATULADO : INOSTROZA/INVERSIONES E INMOBILIARIA
LA VI

Temuco, trece de septiembre de dos mil veinticuatro

VISTOS:

A folio 1 comparece Ignacio Andrés Malig Meza, abogado, con domicilio en avenida Alemania 0999, oficina 408 de la comuna de Temuco, en representación convencional, de don JORGE ALEJANDRO INOSTROZA MORENO, ingeniero comercial y corredor de propiedades, con domicilio en avenida Los Pablos número 2160 departamento 506, de la comuna de Temuco, ciudad de Temuco, deduciendo demanda de cobro de honorarios en procedimiento sumario en contra de Inversiones e inmobiliaria La Vida Limitada, sociedad del giro de su denominación, representada por don JAIME ALFREDO JESUS ESPINOZA BRENET, ignoro profesión, ambos con domicilio en avenida Alemania número 01755, de la comuna de Temuco.

En cuanto a los hechos expresa que en el mes de septiembre de 2020 don Jaime Espinoza Brenet, tomó contacto con el demandante don Jorge Alejandro Inostroza Moreno y la abogada doña Sol Ordaz, para que en su calidad de corredores de propiedades, asumieran la representación de la sociedad Inversiones e inmobiliaria La Vida Limitada, para realizar las gestiones e intermediación con la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena, en adelante CONADI, para materializar la compraventa a través del programa 20 B de la Ley indígena del predio denominado “El Codiciado” de la comuna de Curacautín en favor de la comunidad Trafko Amuley. La contratación de los corredores se daba debido a que el corredor anterior no había realizado gestiones útiles desde al año 2018.

En esta oportunidad el mandante y los corredores acordaron honorarios por la suma de \$50.000.000. (cincuenta millones de pesos) para el caso en que el inmueble se vendiera en \$4.500.000.000.- (cuatro mil quinientos millones de pesos) y para el caso que el inmueble se vendiera por una suma superior, acordaron un pago correspondiente al 2% del precio de venta, como es habitual en este tipo de negocios.



Dadas las características especiales del negocio, por tratarse el comprador de un servicio público y debiendo el corredor Jorge Inostroza intermediar con CONADI es que se requería un conocimiento especializado en la materia además de un poder especial, que le permitiera al corredor solicitar audiencias y ser recibido por los funcionarios públicos que se encuentran sujetos a las disposiciones de la Ley N° 20.730 conocida como Ley del Lobby. Dado lo anterior es que con fecha 4 de noviembre de 2020, don Jaime Alfredo Jesús Espinoza Brenet, en representación de la demandada, otorga un poder especial al demandante y su abogada con el objeto específico de “gestionar la venta del fundo el Codiciado, ubicado en la comuna de Curacautín ROL de avalúo número 209-59, de propiedad de la mandante” lo que se señala expresamente en el segundo párrafo de dicho instrumento, el que se acompaña en un otrosí de la demanda.

Es del caso señalar que, asumida las gestiones por parte del corredor, la comunidad Trafko Amuley contaba con un informe jurídico administrativo favorable por parte de CONADI, esto es que el Estado reconoce que la comunidad tiene un problema de tierras de aquellos solucionables con la aplicación del artículo 20 letra B de la Ley 19.253 a través del programa de compra de tierras de CONADI, además de ya haber presentado a CONADI los predios de interés de la comunidad para ser adquiridos por dicho servicio público, quedando pendientes los estudios e informes agronómicos, topográficos, estudios de títulos y tasaciones de los inmuebles con el objeto de verificar su factibilidad técnica y administrativa y poder acordar un precio para la compraventa y posterior elaboración de la resolución que aprueba financiamiento para su envío a Contraloría para el trámite de Toma de Razón en aquellos casos en que el financiamiento Estatal exceda las 5.000 Unidades Tributarias Mensuales, según establece la Resolución N° 16 de la Contraloría General de La República con lo que recién se podría realizar la Escritura Pública de Compraventa y posterior inscripción de los inmuebles a nombre de la Comunidad beneficiaria o de sus integrantes.

Producto de las gestiones, reuniones y coordinaciones de su representado, no solo permitió que la demandada materializara la venta del inmueble denominado El Codiciado y los derechos de aprovechamiento de aguas de la demandada, sino también el inmueble de 86 hectáreas individualizado en el considerando NOVENO de la resolución que aprueba financiamiento para la compra por parte de CONADI, documento que posteriormente fue tomado de razón por parte de Contraloría



Regional de La Araucanía con fecha 10 de octubre de 2023 y que permitió la firma de la escritura de compraventa de dichos bienes y posterior inscripción en el Conservador de Bienes Raíces de Curacautín a nombre de los beneficiarios de la comunidad Trafko Amuley, tal como le fuera encomendado por el mandante al corredor como se señaló al inicio del presente libelo.

Señala los bienes gestionados y adquiridos por CONADI en copropiedad para 60 miembros de la comunidad Trafk. Por dichos bienes CONADI pagó a las sociedades representadas por el señor Espinoza, la suma total y única de \$7.503.902.996.- (siete mil quinientos tres millones novecientos dos mil novecientos noventa y seis pesos).

En mérito de lo expuesto y lo dispuesto en los artículos 497, 680 N° 3 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, y los artículos 1448 y demás pertinentes del Código Civil, solicita que se acoja la demanda y se ordene a la demandada pagar; a) El 2% del valor total de la venta de los bienes, a razón de \$129.442.327.- (ciento veintinueve millones cuatrocientos cuarenta y dos mil trescientos veintisiete pesos), a título de honorarios o comisión por la intermediación inmobiliaria, según lo estipulado, o la suma mayor o menor que S.S. estime pertinente de conformidad al mérito del proceso b) Al Servicio de Impuestos internos el 13.75% de los honorarios, por el impuesto retenido en la boleta N° 11 del demandante, correspondiente a \$20.635.733.- (veinte millones seiscientos treinta y cinco mil setecientos treinta y tres pesos), o la suma mayor o menor que S.S. estime pertinente de conformidad al mérito del proceso, c) Los intereses y reajustes pertinentes por la mora en el pago desde la presentación de la demanda hasta el pago; y d) Las costas personales y procesales del juicio.

A folio 17, consta notificación de la demandada.

A folio 19, comparece Luis Mencarini Neumann, como agente oficioso, contestando la demanda, solicitando esta sea rechazada, por los siguientes argumentos: niegan todo lo expuesto en la demanda por no ser efectivos los hechos en ella señalados ni efectivas las gestiones que se describen, ni haber existido intermediación del demandante ante la CONADI para la materialización de la venta.

Narra que entre los años 2016 y 2017 la Comunidad Trafko Amuley se interesó en adquirir el predio denominado “El Codiciado” de la comuna de Curacautín, señalándolo a la CONADI entre las propiedades que deseaban para



ellos. Así, este negocio se gestó por los propios miembros de la comunidad, quienes tomaron contacto con el propietario, y con el consentimiento de este lo propusieron a la CONADI.

Explica, que la gestación de este negocio no se produjo por la intervención de corredores, ni el antiguo que menciona, ni el propio demandante, sino que por contacto directo de los interesados y con mucha anterioridad a la época en que el demandante interviene. Es por ello por lo que, al año 2020 la situación se encontraba solamente con la solicitud de la Comunidad para la adquisición del predio.

Informa que, a partir del año 2019 a causa del estallido social, y luego a partir del año 2020 por la emergencia sanitaria provocada por el Covid, las gestiones sufrieron un estancamiento que se prolongó hasta los inicios del año 2023, cuando en el mes de marzo la CONADI solicitó, directamente a la propietaria, continuar con el trámite y desarrollar todo el protocolo previo a la decisión de comprar un terreno para asignarlo a una comunidad indígena.

Agrega que, fue la propia CONADI quien tomó de su cargo indicar y solicitar, los documentos necesarios que se requieren para que el director nacional pueda dictar la Resolución pertinente. En ello tuvo relevante participación el departamento jurídico de la Corporación, así como también otros funcionarios que mantuvieron permanente contacto con la propietaria, quien asistió a diversas reuniones con ellas, presentó los antecedentes requeridos, discutió y resolvió, con el mismo director Nacional, el precio de la venta. Sin que hubiera participación del demandante, quien se limitó a ofrecer la influencia que “supuestamente” tenía al interior de la CONADI para destrabar el proceso de negociación, pero sin haber realizado ninguna actividad propia del contrato de corretaje.

Manifiesta que, Como se puede leer en el documento que denomina “poder especial”, éste se otorga a la abogada Sol María Tamara Ordaz Zúñiga y al demandante, para que “actúen ante CONADI con el objeto de gestionar la venta del Fundo El Codiciado, ubicado en la comuna de Curacautín, rol de avalúo número 209-59 de propiedad de la mandante”. Este mandato especial, que no es para la venta de un bien, sino para gestionar ante la CONADI la venta del predio indicado. Se genera porque el actor toma conocimiento en el año 2020, más o menos en el mes de septiembre, de este negocio que estaba en desarrollo y avanzaba de modo lento. Señaló tener buenas influencias al interior de la CONADI,



y que él podría hablar con ellos a fin de destrabar el avance del proceso administrativo necesario. De modo que no se trata de un contrato de corretaje, ni de una comisión para la venta, sino que, de intervenir al interior de un órgano público a fin de obtener, con su influencia, el avance o la realización de un trámite determinado, para un tercero. No realizó gestión alguna de manera personal, no logró modificar el ritmo del proceso de venta, limitándose a enviar correos a la CONADI, fundado en la Ley del Lobby, a los que la Corporación estaba obligada a responder, es decir, se trata de un mandato que no fue utilizado, dado que no se obtuvo avance ni se realizó gestión alguna que condujera a la venta en desarrollo.

Deduca excepción de pago, fundado en que la sociedad demandada después de que se materializa la venta, esto es en el mes de diciembre de 2023, y a requerimiento de la abogada Sol María Tamara Ordaz Zúñiga, quien lo hacía en representación de ella y del demandante, ambos mandatarios, solicitó a la sociedad demandada el pago de una suma de dinero por las gestiones que habrían realizado, y que aun cuando no prosperaron, creían tener derecho a recibir algo.

La sociedad demandada pagó a la abogada referida la suma de \$25.000.000 (veinticinco millones de pesos), los que ella recibió conforme, para ambos mandatarios, conviniendo en que dicho pago si bien era voluntario, sin reconocer obligación alguna, de común acuerdo determinaban en esa suma los eventuales derechos que a ambos mandatarios podría corresponderles por causa del mandato especial otorgado. Por lo tanto, si como consecuencia de haber otorgado un mandato especial deba remunerarse a los mandatarios, dicha suma se determinó y pagó por la sociedad.

Alega la falta de legitimación pasiva, dado que la demanda se ha dirigido en contra de Inversiones e Inmobiliarias La Vida Limitada, pero se cobra comisiones por la venta que ha hecho la sociedad Aserradero y Forestal Las Raíces Limitada según consta de escritura pública de fecha 30 de noviembre de 2023, ante la Notario de Temuco doña Esmirna Vidal Moraga, respecto al predio de 86,1474 hectáreas, por la suma de \$700.300.042, con la cual la sociedad demandada no tiene vinculación, ni es responsable del pago de comisiones por ventas que dicha sociedad hizo, añade que El hecho que ambas sean representadas por don Jaime Alfredo Jesús Espinoza Brenet, no genera ningún efecto jurídico por el cual las obligaciones de una sociedad puedan ser exigidas a la otra.



Postula a que Tampoco es posible dirigir la demanda en contra de su representada por la venta de los derechos de agua, los que, si bien forman parte del contrato celebrado por la sociedad demandada, en ellas no ha participado de ningún modo el demandante, porque nunca se le encomendó su venta, y porque ésta se gesta de forma directa entre las partes en el año 2023, solicita que la demanda sea rechazada en todas sus partes con costas.

A folio 21 se lleva a cabo audiencia de conciliación, la cual no se produce por desacuerdo entre las partes.

A folio 26 y 39, se recibe la causa a prueba

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

Primero: Que, se ha interpuesto demanda de cobro de honorarios en juicio sumario por parte de JORGE ALEJANDRO INOSTROZA MORENO, en contra de Inversiones e inmobiliaria La Vida Limitada, sociedad del giro de su denominación, representada por don JAIME ALFREDO JESUS ESPINOZA, fundando en un contrato de corretaje cuyos honorarios no fueron respetados en los términos convenidos.

Segundo: Que, contestando la demanda, el abogado Luis Mencarini Neumann, como agente oficioso, deduce defensa negativa en contra de la demanda, negando los hechos, y además interpone las excepciones de pago y falta de legitimidad pasiva.

Tercero: Que, teniendo presente la materia objeto del juicio se encuentra regulada en los artículos 680 y siguientes, del Código de Procedimiento Civil, siendo este un procedimiento de carácter concentrado, deberán resolverse primeramente en esta misma pieza las excepciones deducidas por la demandada, a fin de evitar decisiones contradictorias o infructuosas.

Cuarto: Que, en primer orden, y atendida su naturaleza, el tribunal emitirá pronunciamiento sobre la excepción de falta de legitimidad pasiva, la que la demandada sustenta en que la demanda se ha dirigido en contra de Inversiones e Inmobiliarias La Vida Limitada, pero se cobra comisiones por la venta que ha hecho la sociedad Aserradero y Forestal Las Raíces Limitada según consta de escritura pública de fecha 30 de noviembre de 2023, ante la Notario de Temuco doña Esmirna Vidal Moraga, respecto al predio de 86,1474 hectáreas, por la suma de \$700.300.042, con la cual la sociedad demandada no tiene vinculación, ni es responsable del pago de comisiones por ventas que dicha sociedad hizo, añade que



El hecho que ambas sean representadas por don Jaime Alfredo Jesús Espinoza Brenet, no genera ningún efecto jurídico por el cual las obligaciones de una sociedad puedan ser exigidas a la otra.

Quinto: Que, tal como consta a folio 20, la demandada contestó mediante minuta escrita, con fecha de 2 de mayo de 2024, misma oportunidad en que se lleva a cabo la audiencia de rigor, y de cuya acta de folio 21, se desprende que la demandante no formuló descargos sobre la misma.

Sexto: Que, para resolver, es conveniente definir la institución que se alega como excepción, en efecto, la Corte Suprema en autos Rol 22.396-2019 -conociendo de un recurso de unificación de jurisprudencia- en su basamento sexto, a sostenido que “el concepto de legitimación pasiva ha sido entendido como aquella cualidad que debe tener el demandado y que se identifica con el hecho de ser la persona que -conforme a la ley sustancial- está legitimada para discutir u oponerse a la pretensión hecha valer por el demandante en su contra”. Razonamiento que a entender de este jurisdicente resulta transversal a todas las ramas del derecho en que se discuten instituciones procesales como la de marras.

Séptimo: Que, atento lo anterior, habrá falta de legitimidad pasiva cuando no media coincidencia entre la persona del demandado y aquella contra la cual la acción está dirigida, en efecto, de los documentos adjuntos se observa que la demandada si tuvo participación en el negocio jurídico que la actora denuncia como fuente de la obligación de pagar sus honorarios, por lo que la excepción será rechazada, sin costas, sin perjuicio de lo que se dirá a sobre el fondo del asunto.

Octavo: Que, aún cuando resulte palmario, es preciso asentar que la actora ha dirigido su acción en contra de Inversiones e inmobiliaria La Vida Limitada, persona jurídica que se encuentra representada por don JAIME ALFREDO JESUS ESPINOZA, en virtud de un vínculo jurídico que los unía, y cuya prueba de existencia es el poder especial de fecha 4 de noviembre de 2020, otorgado por Inversiones Vida Limitada a Sol Ordaz Zúñiga y Jorge Inostroza Moreno, con el objeto de gestionar la venta del fundo “Codiciado” ubicado en la comuna de Curacautín, Rol 209-59, de propiedad de la Mandante.

Noveno: Que, para entrar al fondo del asunto, es oportuno determinar si el “poder especial” aludido, constituye efectivamente un contrato de corretaje, conforme a las gestiones que realizó la demandante, y si su intervención desembocó



en el contrato de compraventa del inmueble, entre el demandado y CONADI, y que lo legitima activamente para demandar.

Décimo: Que, para determinar la primera cuestión -existencia del contrato de corretaje- es conveniente tener presente la definición que otorga el profesor Fernando Fueyo sobre el contrato de Corretaje, consistente en *“un contrato preparatorio general con independencia propia cuya esencia consiste en la interposición neutral del sujeto, llamado corredor quien presta un servicio profesional y autónomo con el objeto de señalar la oportunidad de contratar y de ayudar eficazmente en la conclusión del negocio.”*

Décimo Primero: Que, de la prueba rendida en autos, se observa un “poder especial” celebrado entre el representante de Inversiones Inmobiliaria La Vida Limitada y Sol Ordaz Zúñiga y Jorge Inostroza Moreno, para que en representación de la sociedad actúe ante CONADI, con la finalidad de gestionar la venta del fundo “El Codiciado” sin observarse ninguna otra estipulación relativa a los honorarios y cuantía de estos, por la gestión encargada.

Décimo Segundo: Que, del tenor de los dichos de los testigos presentados por el mismo demandante y que rolan a folio 56, se desprende que el poder antes aludido fue exhibido al jefe de fondo de tierras de la CONADI, a su subrogante y al jefe de tierras, quienes se encuentran contestes además en la intervención del demandante para “hacer avanzar el proceso” mediante el estudio y actualización de documentos, pero sin responder categóricamente a que el contrato se haya perfeccionado por la intervención o facilitación de este, ni tampoco afirmaron que dicho poder fuera agregado a la carpeta o expediente.

Décimo Tercero: Que, en contraposición a lo atestado por los testigos del demandante, obran las expresiones de los testigos del demandado, principiando por el Sr. Bascur, quien expresa que las únicas personas que tuvieron intervención en la operación de venta son el Sr. Gallardo, la Sra. Cecilia y don Jaime Espinoza. Abona a lo anterior, lo narrado por Hugo Gallardo, quien fue el abogado redactor de CONADI, de la resolución de aprueba y financiamiento y después de la escritura de compraventa, indicando que el demandante no figuraba como parte en el proceso y que la interacción era directamente con la vendedora Sr. Jaime Espinoza, a quien se le pedía la documentación para poder redactar la escritura. Enfatiza en que cuando le hacen entrega del expediente para la redacción de la resolución, no aparecía ningún antecedente relativo al Sr. Inostroza.



Décimo Cuarto: Que, en el mismo sentido declaró el testigo Julio Rozas, presidente de la Comunidad Trafko Amuley, quien no reconoce la participación del Sr. Inostroza, y declara que las conversaciones eran directamente con el dueño del Campo. Dichos que son apoyados por la ponencia de Evaristo Curical, quien expuso que -mientras apoyaba la gestión de la compra de la tierra- no conoció al demandante, y que CONADI no trabaja con intermediarios, sino con la comunidad y el propietario y que en este caso el propietario era don Jaime.

Décimo Quinto: Que, además de la prueba testimonial, la demandante para acreditar sus asertos se valió de los siguientes medios de prueba:

I.- Documental:

1. Poder especial, suscrito por el demandado, de fecha 4 de noviembre de 2020.
2. Informe de situación y pasos a seguir para la compraventa del inmueble.
3. Copias de correos electrónicos entre el demandante y distintos funcionarios públicos de CONADI.
4. Copia de carta enviada por CONADI al demandante en calidad de representante de la vendedora.
5. Resolución de CONADI N° 14, que aprueba financiamiento para la compra.
6. Copia de inscripción de fojas 1602 vuelta número 1331 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curacautín del año 2023 el inmueble de 86 hectáreas.
7. Copia de inscripción de fojas 1608 número 1332 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curacautín del año 2023 el inmueble denominado Fundo El Codiciado.
8. Copia de inscripción de fojas 82 vuelta número 65 del Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces de Curacautín del año 2023, los derechos de aguas.
9. Boleta de honorarios electrónica N° 11 de fecha 23 de enero de 2024 de don Jorge Alejandro Inostroza Moreno a Inversiones e inmobiliaria La Vida Limitada.
10. Correo electrónico del Servicio de Impuestos Internos que da cuenta de la objeción de la boleta N° 11, con el fundamento de no haberse efectuado el pago de los servicios por parte del receptor.



11. Impresión del sitio web de capacitación de corredores de propiedades
www.learnigroup.cl.

12. Impresión del sitio web de corretajes inmobiliarios
www.portalinmobiliario.com.

13. Impresión del sitio web inmobiliario www.comparacorredores.cl.

II. Confesional:

Jaime Alfredo Jesús Espinoza Brenet, quien a folio 65 y en lo pertinente explica que, si firmó un poder especial, que este no era para actuar ante la CONADI, ya que el poder no era para corretaje, sino porque tenían un contacto con el director de CONADI de esa época y eso fue lo que ofrecieron. Informa que nunca conversaron de honorarios, que no se pagaron intermediarios, y que tampoco se pactaron honorarios por el 2%. Descarta que por las gestiones del demandante se haya realizado el informe de colindancia, o que CONADI solicitara carta de oferta por los inmuebles y derechos de agua, o que se haya realizado informe de tasación.

Décimo Sexto: Que, por su parte la demandada conformó el siguiente acervo probatorio, además de la testimonial ya referida:

I.- Documental:

1.- Carta Oferta de venta suscrita por la sociedad Inversiones e Inmobiliaria La Vida Limitada al director nacional de CONADI don Luis Penchuleo Morales de fecha 28 de marzo del año 2023, respecto del predio denominado " El Codiciado " de la comuna de Curacautín, presentada a la CONADI con fecha 12 de abril de 2023.

2.- Carta Oferta de venta efectuada por la sociedad Aserradero y Forestal Las Raíces Limitada al director nacional de CONADI don Luis Penchuleo Morales de fecha 28 de marzo del año 2023, respecto de un predio de 87,5 hectáreas más 33 metros, ubicada en la comuna de Curacautín, presentada a la CONADI con fecha 12 de abril de 2023.

3.- Copia de la Declaración Jurada prestada por la sociedad de Inversiones e Inmobiliaria La Vida Limitada con fecha 4 de agosto de 2023, a la CONADI respecto de la situación posesoria del predio ofrecido vender

4.- Copia de la Declaración Jurada prestada por la sociedad Aserraderos y Forestal Las Raíces Limitada, con fecha 4 de agosto de 2023, respecto de la situación posesoria del predio ofrecido vender de 87,5 hectáreas más 33 metros.



5.- Copia de correo electrónico emanado del Servicio de Impuestos Internos de Chile dirigido al demandante Jorge Inostroza Moreno, informándole de la objeción hecha por la sociedad Inversiones e Inmobiliaria La Vida Limitada respecto de la Boleta de Honorarios N° 11 de fecha 25 de enero de 2024 y el rechazo de su pago por la no prestación del servicio.

6.- Copias impresas de correos electrónicos; de 24 de marzo de 2023 de Cecilia Pérez Melgarejo del Departamento de Tierras y Aguas de la Dirección Nacional de CONADI, a Nelson Bascur Arrepol de la sociedad Aserraderos y Forestal Las Raíces Limitada remitiendo formularios de carta oferta que debe presentarse para gestionar la venta de propiedades; correo de fecha 28 de marzo de 2023 de Nelson Bascur a la oficina de partes de CONADI, con copia a Cecilia Pérez, remitiendo cartas Oferta; correo de 28 de marzo de 2023 de Cecilia Pérez a Nelson Bascur acusando recibo de Cartas Ofertas; Correo de 28 de marzo de 2023 de la Oficina de Partes de CONADI acusando recibo cartas oferta; correo de 8 de mayo de 2023 de Nelson Bascur a Cecilia Pérez y Oficina de Partes de CONADI remitiendo antecedentes de las sociedades Aserradero y Forestal Las Raíces Limitada y de Inversiones e Inmobiliaria La Vida Limitada, por orden de Jaime Espinoza Brenett; Correo de 26 de julio de 2023 de Hugo Gallardo Davis, abogado del Departamento de Tierras y Aguas de CONADI, con copia a Cecilia Pérez, solicitando adjuntar documentos para completar documentación del expediente requerido para redacción de la Resolución que apruebe el financiamiento de la compra, que debe ser enviado a Contraloría para toma de Razón; correo de fecha 03 de agosto de 2023 de Nelson Bascur a Hugo Gallardo dando instrucciones acerca de cómo proceder con la documentación; correo de 3 de agosto de 2023 de Nelson Bascur a Hugo Gallardo remitiendo documentación solicitada de sociedades; correo de 3 de agosto de 2023 de Hugo Gallardo a Nelson Bascur remitiendo Declaraciones Juradas que deben formularse por las sociedades vendedoras; correo de 4 de agosto de 2023 de Nelson Bascur a Hugo Gallardo remitiendo las declaraciones juradas suscritas por las sociedades vendedoras; correo de fecha 4 de agosto de 2023 de Hugo Gallardo a Nelson Bascur acusando recibo de las declaraciones juradas remitidas.

7.- Copia de cheque serie HTE N° 71289613-0000144 del Banco Santander, girado al portador por la sociedad Aserraderos y Forestal Las Raíces Limitada,



por la suma de \$ 25.000.0000, girado con fecha 13 de diciembre de 2023 y entregado a doña Sol María Ordaz Zúñiga.

8.- Copia del Informe entregado por el Servicio de Impuestos Internos respecto de la situación tributaria de don Jorge Alejandro Inostroza Moreno, quien registra iniciación de actividades desde el 27 de diciembre del año 2000.

9.- Carta N° 420 de fecha 26 de junio de 2024 dirigida desde la CONADI a don Jaime Espinoza Brenett, dando respuesta a las consultas efectuadas, y remitiendo los antecedentes que conforman la Carpeta Administrativa conteniendo los antecedentes que se tuvieron en cuenta para concluir el proceso de compra de tierras y derechos de aguas en favor de la Comunidad Indígena Trafko Amuley de Lonquimay, contenida en un Link inserto en la misma Carta.

II.- Confesional:

Dichos de **Jorge Alejandro Inostroza Moreno**, quien narra que don Jaime, lo ubica como corredor de propiedades para intervenir en un proceso que estaba estancado. Describe que las gestiones realizadas por él fueron, gestionar el estudio de colindancia, actualización de información legal para lograr la tasación del predio, luego la presentación de la carta de oferta, reunión para cerrar la venta, finalmente reunir los documentos necesarios para la escrituración.

Expresiones de **Ignacio Malig Meza**, quien indica que fue director de CONADI durante los años 2019 y 2022. Agrega que personalmente no hizo gestiones para la compra del fundo “El Codiciado” pero las unidades operativas a cargo si las realizaron. Afirma que el no tuvo reuniones con el Sr. Inostroza ni con la comunidad Trafko Muley, para la adquisición del predio.

Décimo Séptimo: Que, cavilando sobre el presupuesto de la acción, esto es, la existencia de un contrato de corretaje, o gestiones que hicieran las veces de tal, queda pendiente el análisis de la prueba documental, la que en el caso de la demandante da cuenta de este poder especial ya analizado, de la efectividad de las ventas realizadas por el demandado a CONADI, la objeción de la boleta N° 11 por parte del Servicio de Impuestos Internos, entre otros.

Décimo Octavo: Que, en cuanto a la documental del demandado, esta ha permitido establecer que las cartas de oferta de venta fueron dirigidas directamente por don Jaime Espinoza al director de la CONADI. Obra igualmente un set de 6 páginas de correos electrónicos enviados entre la Sra. Cecilia Pérez Melgarejo y



Jaime Espinoza, en que este adjunta la carta oferta a CONADI, y otros enviados por el Administrativo Nelson Bascur Arrepol, relativos a documentación de las sociedades La Vida y Aserradero. Se añaden correos entre la Sra. Cecilia y el Abogado Hugo Gallardo, del departamento de Tierras y Aguas, que contiene requerimientos de documentos para afinar el expediente.

Décimo Noveno: Que, especial relevancia adquiere la Carta N° 420 de fecha 26 de junio de 2024 dirigida desde la CONADI a don Jaime Espinoza Brenett, dando respuesta a las consultas efectuadas, y remitiendo los antecedentes que conforman la Carpeta Administrativa conteniendo los antecedentes que se tuvieron en cuenta para concluir el proceso de compra de tierras y derechos de aguas en favor de la Comunidad Indígena Trafko Amuley de Lonquimay, en la no se observa documentación relativa a gestiones que haya hecho el demandante, pese a lo dicho al final de la misma en cuanto a señalar que *“Respecto de las personas que concurrieron a la CONADI en representación de las sociedades vendedoras durante el proceso, asistieron en forma separada, don Jorge Inostroza Moreno y don Jaime Espinoza Brenet.”*

Vigésimo: Que, este ultimo insumo que proporciona la carta es de suma importancia, puesto que revela el hecho de que en efecto hubo una gestión encargada a al demandante, existió un poder especial, pero esto no fue lo que determinó la concretización del negocio. Así pues, además de la definición ya señalada por el profesor Fernando Fueyo, es bueno hacer algunas precisiones respecto al contrato de mediación o corretaje, el que ha sido definido por la doctrina como *“aquel por el que una persona se obliga a abonar a otra, llamada mediador o corredor, una remuneración por servirle de intermediario en la celebración de un negocio jurídico con un tercero.”* Ricardo Sandoval (2015). Derecho Comercial. Operaciones Mercantiles Modernas. Quinta Edición. Santiago: Editorial Jurídica de Chile, T. III, Vol. II, No192, p. 321.

Vigésimo Primero: Que, otra definición ilustrativa es la que formula Patricia Arévalo Araya, en su obra Teoría General del Contrato de Corretaje y su aplicación al de propiedades. Segunda Edición. Santiago: Editorial El Jurista, p. 121, año 2018, quien define esta convención como *“un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a pagar una remuneración a otra cuando su actividad logre el perfeccionamiento de una determinada convención entre la*



primera y un tercero. La primera parte se llama cliente y la segunda corredor. La remuneración del corredor se llama corretaje y su actividad correduría.”

Vigésimo Segundo: Que, a su turno la Corte Suprema, en sentencia de fecha 24 de marzo de 2016, con ocasión de un recurso de casación en el fondo N° 2786-2015, en proceso caratulado como Pinochet Aedo Jorge con Luzagro S.A. y otro ha definido al contrato de corretaje o mediación como un contrato “*a través del cual una persona llamada corredor, se obliga a dispensar su mediación para facilitar la conclusión de una determinada operación.*” .

Vigésimo Tercero: Que, de las definiciones antes transcritas, es posible identificar ciertos elementos del contrato de corretaje, consistentes en el despliegue de una actividad de intermediación por parte del corredor, con el objeto de aproximar a dos partes a la conclusión del contrato final y el pago de una remuneración. En cuanto a sus más importantes características, el contrato de corretaje resulta ser bilateral, esto porque el mediador se obliga a mediar para que el negocio llegue a una conclusión, y la parte que formula el encargo se obliga a pagar una remuneración, que como se ha indicado, se llama comisión. Es además un contrato innominado, puesto que no se encuentra expresamente regulado en algún cuerpo normativo, limitándose el Código de Comercio, a enumerarlo como un acto de comercio en su artículo 3 N° 11; definir la disciplina de corredor (público y privado) en el artículo 48 y siguientes; y el modo de perfeccionarse en el artículo 106. De su naturaleza bilateral, se extrae que es un contrato oneroso, al tenor de lo prescrito en el artículo 1440 del Código Civil: El contrato es gratuito o de beneficencia cuando sólo tiene por objeto la utilidad de una de las partes, sufriendo la otra el gravamen; y oneroso, cuando tiene por objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose cada uno a beneficio del otro. Es un contrato consensual, puesto que para entenderse perfeccionado solo basta el acuerdo verbal de las partes participantes. En ese sentido el artículo 106 del Código de Comercio señala que el contrato propuesto por el intermedio de corredor se tendrá por perfecto desde el momento en que los interesados aceptaren pura y simplemente la propuesta.

Vigésimo Cuarto: Que, a la luz de toda la prueba rendida, la cual ha sido valorada individual y conjuntamente, conforme a los artículos 342 y 346 del Código de Procedimiento Civil, en relación con el 1700 y 1702 del Código Civil, artículos 383 y siguientes 385 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, ha



quedado suficientemente establecido que la gestión encargada a al actor y que pretende hacer valer como servicios de corretaje, no lo fueron en realidad, pues la prueba de cargo lo posiciona como un interventor, mas no como una facilitador o intermediario que haya tenido una participación que se constituya como la conditio sine qua non se hubiera celebrado el o los contratos posteriores de compraventa.

Vigésimo Quinto: Que, siguiendo el anterior razonamiento, existe una gestión encargada, que consta en un documento, el cual no fue objetado, pero no se le puede dar la naturaleza jurídica de contrato de corretaje, ya que no cumple con la estructura de ninguna de las definiciones que se han revisado en lo considerativo. Y aún pese a que por sus características este es consensual, las actividades desplegadas por el demandante tampoco conducen a determinarlo como uno de aquella naturaleza. Mas aún la prueba documental, confesional y testimonial, valorado conforme a las reglas legales, ha sido mucho más armónica entre sí, en especial la testimonial, que superó en número a la de la actora, y cuyas valoraciones conducen de manera inconcusa a establecer que el negocio se ejecutó directamente por el dueño de la propiedad don Jaime Espinoza y la CONADI, es por tal motivo que ya desapareciendo este primer requisito de prosperidad -existencia de un contrato de corretaje- que cae totalmente la acción de cobros, y en consecuencia debe ser rechazada.

Vigésimo Cuarto: Que, pese a lo ya resuelto, y aún cuando se hubiera determinado efectivamente que existe o existió un contrato de corretaje, no consta en ningún insumo probatorio el monto de los honorarios convenidos, los que tampoco fueron informados por los testigos, obrando únicamente los dichos del demandante, y teniendo presente la limitación que impone la Prueba de la Obligaciones, en los artículos 1709 y 1710 del Código Civil, pues la suma que se pretendía obtener supera con creces las dos Unidades Tributarias Mensuales, y no hay registros probatorios en autos que lo comprueben en forma legal, no se habría podido dar por probada la existencia de la obligación (honorarios).

Vigésimo Quinto: Que, en atención a lo previamente resuelto, no se emitirá pronunciamiento sobre la excepción de pago, por resultar incompatible una decisión sobre aquello, con relación a lo ya sentenciado.

Vigésimo Sexto: Que, respecto de la prueba, cuyo análisis, pudo haber quedado pendiente, lo fue por ser impertinente para la resolución del asunto y no altera lo ya sentenciado.



Vigésimo Séptimo: Que, habiendo sido totalmente vencido el demandante, deberá pagar las costas del juicio.

Por estas consideraciones, y teniendo presente lo dispuesto en los artículos 144, 170, 254, 309, 342, 346, 383 y siguientes 385 y siguientes 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, artículos, 1698, 1700, 1702, 1709 y 1710 del Código Civil, **SE DECLARA:**

I.- Que, **se rechaza** la excepción de falta de legitimidad pasiva.

II.- Que **se rechaza** en todas sus partes la demanda de cobro de honorarios, deducida por parte de **JORGE ALEJANDRO INOSTROZA MORENO**, en contra de Inversiones e inmobiliaria La Vida Limitada, representada por don **JAIME ALFREDO JESUS ESPINOZA**.

II.- Que, se condena en costas al demandante.

Notifíquese por cédula.

Anótese, regístrese y archívese en su oportunidad.

ROL: C-1015-2024

Dictada por, **CRISTOBAL DE PABLO NAVARRO RODRÍGUEZ**, Juez Suplente del Primer Juzgado Civil de Temuco.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Temuco, trece de septiembre de dos mil veinticuatro**.

