Juan Carlos Dörr Zegers

Árbitro Arbitrador

Fecha de Sentencia: 22 de noviembre de 2011

ROL 1368-2011

MATERIAS: Cobro de honorarios – comisión - formación del consentimiento - retractación intempestiva - equidad.

RESUMEN DE LOS HECHOS: XX, corredora, presenta demanda de cobro de honorarios en contra de ZZ1 y ZZ2, por haber gestionado en favor de ellos, el primero como Oferente comprador y el segundo como Aceptante vendedor, una compraventa de bien raíz que finalmente no se llevó a cabo. En ésta solicita que se le pague por los demandados 1.760 UF, ya sea que se condene a cada uno de los demandados el pago del monto de 880 UF, o a sólo uno en caso de determinar que sólo aquél es responsable del incumplimiento.

Funda su demanda en que del tenor literal de la oferta formulada por ZZ1, se desprende que en caso de aceptación de la oferta por parte de ZZ2, se comprometía a pagar 880 UF a la demandante, pago que se verificaría al suscribirse la compraventa, y que en caso de que hubiera retractación intempestiva por parte del Oferente, se pagaría en favor del Aceptante la suma, consignada en un cheque, de \$ 90.000.000, de la cual se deducirían 1.760 UF en favor del Corredor por concepto de comisión. Dicha oferta fue aceptada por ZZ2, reservándose el derecho a retractarse sin expresión de causa dentro del quinto día hábil desde la aceptación, lo que no sucedió, y aceptando por este mismo acto, pura y simplemente, obligarse a pagar la comisión de 880 UF que le correspondía a la fecha de celebración de la escritura pública de compraventa.

El Aceptante, en su contestación, señala que la demanda en su contra es improcedente, dado que jamás se celebró la compraventa, por retractación del Oferente, y que estaba expresamente contemplado que en caso de retractación del Oferente, éste quedaría íntegramente responsable del honorario del corredor.

El Oferente, por su parte, no controvierte en su contestación el hecho de su retractación y señala en su defensa que el contrato jamás llegó a celebrarse, que su propuesta inicial no genera obligación alguna por ser una mera propuesta de negocios, que no hubo aceptación pura y simple y que tampoco cumple los requisitos para ser mirada como un contrato de promesa.

LEGISLACIÓN APLICADA:

Código Civil: Artículo 1.545.

DOCTRINA: El hecho de no haberse concretado las negociaciones entre Oferente y Aceptante, no obstante haberse aceptado la oferta en tiempo y forma, no impide que se devenguen en favor de la Corredora sus honorarios, pues ellos no provienen del efectivo cierre de las negociaciones, sino de las estipulaciones de las partes, en especial de la oferta y su aceptación, en que se comprometen a pagarle una vez aceptada la oferta una suma determinada de dinero, y en las cuales la claridad de su tenor literal no permiten interpretar otra cosa que la resuelta, a saber, que está obligado el Oferente, quien se retractó de celebrar la compraventa, a cumplir con lo que convino, en virtud del Artículo 1.545 del Código Civil, no pudiendo rebajarse este monto en atención a criterios de equidad, pues en concepto del Tribunal la equidad conduce precisamente al respeto de la palabra empeñada y al reconocimiento de la fuerza obligatoria de los contratos.

DECISIÓN: Se dedujo en contra de esta sentencia recurso de queja, la que fue rechazada por la Corte de Apelaciones competente.

SENTENCIA ARBITRAL:

Santiago, veintidós de noviembre de 2011.

VISTOS:

1. Por resolución del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago, en adelante el CAM, de fecha 12 de abril de 2011, se designó al abogado infrascrito, Juan Carlos Dörr Zegers, como Árbitro Arbitrador para dirimir las divergencias existentes entre XX y ZZ1 y ZZ2, en torno al eventual incumplimiento de una Oferta de Compra y Aceptación de Compra de fecha 9 de julio de 2009.

Entre fs. 1 y fs. 118 de estos autos se encuentran los documentos y antecedentes que concluyeron en la designación del Árbitro por el CAM;

2. A fs. 19 consta el Acta de Aceptación del Árbitro de fecha 3 de mayo de 2011 y a fs. 20, la resolución dictada dando por constituido el compromiso y citando a las partes a comparendo.

Entre fs. 21 y fs. 24, se encuentran las gestiones y certificaciones de notificación a las partes.

3. A fs. 25, don AB, en representación de XX, delega su poder para actuar en estos autos en don AB1 y doña AB2; y entre fs. 26 y 28, consta la representación que, por ZZ2, asume don AB3.

4. A fs. 29, consta el Acta del Comparendo celebrado en las Oficinas del CAM con fecha 24 de mayo de 2011, en rebeldía de la parte del señor ZZ1. En virtud de tal rebeldía, el Árbitro acordó guardar en el procedimiento las reglas que para este caso se establecen en los Artículos 636 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

5. A fs. 35, la parte de XX presenta demanda “de cobro de honorarios” en contra de Inversiones ZZ2 y en contra de don ZZ1.

Expresa en su demanda que, con fecha 9 de julio de 2009, el señor ZZ1 remitió a ZZ2 una oferta de compra por el inmueble de propiedad de esta última ubicado en DML, de Santiago, con un terreno de 3.200 metros cuadrados de superficie aproximada y una casa de 700 metros cuadrados construidos, en adelante también el “Inmueble”, en el precio de UF 44.000, pagadero al contado.

Agrega que en el N° 9 de dicha Oferta de Compra, el señor ZZ1 se obligó a pagar a XX, por su intervención como corredora de propiedades, una comisión de UF 880 más IVA, pagadera al momento de suscribirse la promesa de compraventa y que, si “de común acuerdo entre las partes” se dejaba sin efecto la negociación, cada cual pagaría su parte a la corredora.

Continúa expresando que, con la misma fecha 9 de julio de 2009, ZZ2 aceptó la oferta de compra, aceptación en la que expresa: “igualmente me obligo a pagar la comisión de UF880 más IVA en la forma indicada en el N° 9” de la Oferta de Compra.

Se señala en la demanda que, de esa forma, ambos demandados se obligaron a pagar UF 880 a la demandante, aun cuando el negocio no se materializara.

Relata la actora que dedicó importantes recursos y esfuerzos para llevar adelante el negocio; pero que, en forma inesperada, llegado el momento en que debía suscribirse la escritura de compraventa del Inmueble, “ésta nunca se firmó, por la retractación intempestiva y sin aviso formal por parte de la Oferente”. De esta manera, se dice en la demanda, los honorarios que a la actora le corresponde percibir, no le han sido pagados por ninguno de los demandados.

Los hechos relatados habían dado lugar, según la demandante, a una demanda de indemnización de perjuicios iniciada por ZZ2 en contra de don ZZ1 ante el Árbitro señor Manuel Correa Ossa, designado por el Centro de Arbitraje ante el Árbitro y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago.

En cuanto al Derecho, funda su demanda en los Artículos 1.545 y 1.546 del Código Civil y Artículo 19 de la Ley 18.010.

En el petitorio de su demanda, solicita se condene a cada uno de los demandados a pagar a la actora UF 880 “o la cantidad de mil setecientas sesenta Unidades de Fomento (1.760 UF) una de las demandadas en caso que S.S. determine que ella es la sola responsable del incumplimiento de ambos o, en subsidio, la suma que S.S. determine que deben contribuir una o ambas demandadas más los intereses corrientes que correspondan, o los intereses que S.S. determine...”.

Como documentos fundantes de la demanda, acompaña la Oferta y la Aceptación, los que solicita tener por acompañados bajo apercibimiento legal;

6. A fs. 41, la demandada ZZ2 contesta la demanda solicitando su rechazo con costas.

Expresa en su contestación que, por oferta escrita, el señor ZZ1 propuso a ZZ2 la compra del Inmueble de su dominio en la comuna de MM, en el precio de UF 44.000, pagadera al contado al momento de la firma de la escritura pública de compraventa, oferta que tenía una validez de dos días y el contrato debía firmarse en el plazo de 90 días, esto es, antes del 9 de septiembre de 2009; el Inmueble se vendería como especie o cuerpo cierto y su entrega material se haría dentro de los 15 días hábiles siguientes al pago efectivo e inscripción del dominio. Conforme a la misma Oferta y Aceptación, como seriedad de la oferta se estableció una multa por incumplimiento de \$ 90.000.000 “suscribiéndose los instrumentos respectivos”, estableciéndose que la parte aceptante perdería dicha suma en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas “especialmente en caso de retractación intempestiva de la oferta, esto es, pendiente su plazo, o después de aceptada la Oferta”.

Agrega, que aceptó la Oferta, lo que fue notificado al señor ZZ1. Llegado el plazo del cumplimiento de la obligación de otorgar la escritura pública de compraventa –dice– “nunca se firmó, por la retractación intempestiva y sin aviso formal del Oferente”. Por ello, se vio en la necesidad de demandar al señor ZZ1 de perjuicios por el incumplimiento, por lo que se inició el procedimiento arbitral ante el CAM, Rol de 2009. Agrega que, en circunstancias que la misma actora reconoce en su demanda que quien incumplió fue el señor ZZ1, es él el único responsable del pago de la comisión, por lo que la actora carece de acción para demandar a ZZ2 en calidad de aceptante. En subsidio, alega la improcedencia de la demanda por ser excesivo el monto demandado, toda vez que no se materializó la negociación pactada.

De esta forma, agrega que no procede el pago de suma alguna como comisión –porque no se materializó el negocio–, ni como multa, puesto que no hubo incumplimiento de su parte, transformándose la pretensión de la actora en una mera fuente de enriquecimiento sin causa. Por último, estima que lo demandado es excesivo si se compara con el monto recibido del señor ZZ1 como compensación por el incumplimiento, que ascendió sólo a la suma de \$ 20.000.000.

7. A fs. 56, con fecha 1° de julio de 2011, la parte del señor ZZ1 opuso excepción dilatoria de corrección de procedimiento basada en el hecho que, al tiempo de notificársele en la forma prevista en el Artículo 44 del Código de Procedimiento Civil la citación al comparendo de constitución del compromiso, el señor ZZ1 se encontraba en el extranjero, enterándose de la misma cuando retornó a sus actividades el 9 de julio de 2011, misma fecha en la que tuvo conocimiento de la demanda de autos.

De esta presentación se dio traslado a las partes, a fs. 59, quienes lo evacuaron a fs. 74 y 76, incidente que fue rechazado por resolución escrita de fs. 79;

8. A fs. 81 la parte del señor ZZ1 contesta la demanda en la que, sin controvertir los hechos afirmados tanto en la demanda como en la contestación de ZZ2, solicita el rechazo de la demanda:

- (i) Porque la oferta y su aceptación “constituye una simple oferta (y aceptación) condicionada de un futuro contrato de compraventa, el que nunca se perfeccionó ni concretó. Como consecuencia, éste sólo constituye o da cuenta de una propuesta de negocio que no genera obligación alguna”. Agrega que, para que se forme el consentimiento, la aceptación debe ser pura y simple, “pero aquí estamos frente a una oferta y aceptación condicionada”, ya que en la oferta se expresa, respecto del precio de UF 44.000, que “éste podrá ser revisado una vez realizado (sic) la completa inspección de la casa”. Entonces, siendo la “comisión” un accesorio del contrato de compraventa que no se celebró, no corresponde el pago de comisión;
- (ii) Porque lo que las partes acordaron fue celebrar un contrato de compraventa de un bien raíz, lo que, para su perfeccionamiento requiere, como solemnidad, de la escritura pública: “la ausencia de la escritura pública –agrega– en tal contrato implica la ausencia misma de consentimiento porque éste no tiene existencia ante la ley cuando no sea manifestado en la forma que ella indica”;
- (iii) Que la Oferta y aceptación no constituye un contrato de promesa de compraventa por no cumplirse los requisitos del Artículo 1.554 del Código Civil;
- (iv) Porque no se ha dado en la especie la hipótesis que generaría la obligación del pago de la comisión en caso de no suscribirse la escritura pública, cual es, el que las partes de común acuerdo resuelvan dejar sin efecto la negociación. En efecto, la Oferta expresa que: “Asimismo, si de común acuerdo entre las partes dejáremos sin efecto el negocio, cada cual pagará a su corredor la comisión respectiva”.
- (v) Porque el pago de comisión, en caso de no materializarse la negociación por culpa de una de las partes, debía deducirse del dinero dejado en garantía de la seriedad de la Oferta (\$ 90.000.000), suma que quedaría en beneficio de la parte aceptante “deducida la comisión total que recibirá el Corredor (1.760 UF más IVA)”. Como el negocio nunca llegó a materializarse no surgieron obligaciones, y siendo la comisión un accesorio que debería deducirse de una multa que no se pagó, no procede su pago;
- (vi) Porque la buena fe contractual implica que en este caso, por no haberse materializado la operación, no procede el pago de comisiones ya que habría un enriquecimiento sin causa;
- (vii) Plantea, en subsidio, reducción del monto, conforme a criterios de equidad;

9. A fs. 94 consta la réplica de XX, la que reitera los planteamientos de su demanda; a fs. 99 la parte de don ZZ1 evacua el trámite de la dúplica, lo que la demandada ZZ2 hace a fs. 101, reiterándose en estos escritos los fundamentos de sus alegaciones;

10. A fs. 106, y conforme a lo acordado con las partes, se fijó la cuantía de la causa y el monto de los honorarios del Árbitro;

11. A fs. 107 se citó a las partes a comparendo de conciliación, instancia que no prosperó por la inasistencia de los demandados. Así consta del Acta de fs. 111;

12. Por resolución de fecha 29 de septiembre de 2011, escrita a fs. 113, se citó a las partes a oír sentencia en razón de no existir, en concepto del Árbitro, hechos pertinentes, sustanciales y controvertidos;

13. A fs. 114 se ordenó agregar a los autos copia autorizada del expediente Rol de 2009 remitido por el CAM, y que da cuenta del avenimiento alcanzado por los dos demandados del presente arbitraje.

CONSIDERANDO:

Primero: Que XX, en adelante también la “Demandante” o la “Corredora”, demanda a don ZZ1, en adelante también el “Ofertante” y a ZZ2, en adelante también la “Aceptante”, el pago de la comisión de UF 880, a cada

uno, pactada en la “Oferta de Compra” y “Aceptación de la Oferta”, ambas de fecha 9 de julio de 2009, en adelante en conjunto también la “Oferta Aceptada”.

Por la Oferta de Compra, acompañada a fs. 33, reconocida y no objetada por las partes, el Oferente, por intermedio de la Corredora formuló “una oferta de compra en las condiciones que se señalarán por los inmuebles ubicados en DML, Santiago, Rol de avalúo 00000-006 y 00000-007, con una superficie de terreno de 3.200 metros app. Y una superficie construida de 700 mts. app”. El precio ofrecido fue de UF 44.000 pagadero de contado, quedando retenido el precio en la respectiva Notaría en la forma de un depósito a plazo a treinta días renovable para ser entregado al vendedor contra inscripción. La propiedad se vendería como especie o cuerpo cierto.

El precio ofrecido, conforme a la Oferta Aceptada, “podrá ser revisado una vez realizado (sic) la completa inspección de la casa”. La Oferta de Compra tendría una vigencia de dos días corridos y el contrato de compraventa debería firmarse dentro del plazo de sesenta días.

En el número 9° de la Oferta de Compra, se expresa lo siguiente: “Aceptada la oferta me comprometo a pagar a ustedes (la Corredora) la comisión de UF 880 más IVA, al contado, al momento de la firma de la escritura de compraventa.

Asimismo, si de común acuerdo entre las partes dejásemos sin efecto el negocio, cada cual pagará a su Corredor la comisión respectiva”.

La misma Oferta de Compra, en su número 8°, expresa que: “Como seriedad de esta oferta de compra, por el presente acto hago entrega a XX un cheque nominativo y cruzado, por la suma de \$ 90.000.000 (noventa millones de pesos) equivalente app. al diez por ciento del precio ofrecido, de mi cuenta corriente del banco BO a favor de XX. La cantidad anteriormente señalada la perderá quedando XX autorizada en ese evento para retenerla y disponer de ella en términos que se señalará, en caso que por cualquier motivo yo no cumpliera las obligaciones que asumo en este instrumento, especialmente si me retracto intempestiva (sic) de esta oferta, esto es, pendiente su plazo, o después de aceptada la oferta por el vendedor. En tal caso perderé la suma mencionada en beneficio del vendedor, como una multa en su favor, deducida la comisión total que recibirá el Corredor (1.760 UF más IVA)”.

Segundo: Que, con la misma fecha 9 de julio de 2009, de conformidad con la Aceptación de la Oferta acompañada a fs. 34 y no objetada, ZZ2 aceptó la Oferta de Compra en los siguientes términos: “Declaro que acepto la oferta precedente, con el derecho exclusivo de retractarme sin expresión de causa alguna dentro del plazo de 5 días hábiles, a partir de hoy. De esta forma, al retractarme dentro de ese plazo no se aplicará la multa estipulada en el punto N° 8 de la oferta precedente, obligándose XX a devolver al aceptante o a quien sus derechos represente el documento dejado en garantía por esta parte, al momento de la retractación. Me obligo a cumplir la oferta precedente y acepto la multa, con la salvedad antes señalada, establecida en el punto N° 8 y la documento mediante cheque del banco BO1, por \$ 90.000.000. Igualmente, me obligo a pagar la comisión de 880 UF más IVA en la forma indicada en el punto N° 9”.

Del mismo documento, consta la declaración del Oferente de darse por notificado de la Aceptación de la Oferta.

Tercero: Que, en circunstancias que hasta la fecha la Corredora no ha recibido el pago de la comisión a que se refiere la Oferta Aceptada, la actora demanda en autos al Oferente y a la Aceptante el pago de UF 880 cada uno, o, el pago de UF 1.760 por parte de “una de las demandadas en caso que S.S. determine que ella es la sola responsable del incumplimiento o, en subsidio, la suma que S.S. determine que deben contribuir una o ambas demandadas más los intereses corrientes que correspondan...”.

Cuarto: Que, la Aceptante, al contestar la demanda, alega, en primer término, la “improcedencia de la demanda” en su contra por cuanto, como lo reconoce la Demandante, la “compraventa no se llevó a efecto por la retractación intempestiva de la Oferente, situación comprendida en el contrato fundamento de esta demanda y que hace única y exclusivamente responsable a la parte retractora”. Concluye, así, más adelante que, en circunstancias que “el Contrato definitivo no se suscribió por la retractación intempestiva de la oferente, es decir, don ZZ1, es el único obligado, en virtud de lo dispuesto en el N° 8 de la Oferta ya tantas veces citada, no siendo procedente exigir a mi representada suma alguna derivada de la ‘Oferta de Compra’”.

Agrega este demandado que, con motivo de la retractación del Oferente, la Aceptante se vio obligada a interponer demanda de indemnización de perjuicios por incumplimiento de la Oferta de Compra por parte del señor ZZ1, como consta de los autos arbitrales Rol de 2009 del CAM, expediente que se ha tenido a la vista y agregado en copia autorizada a estos autos. Consta que tal proceso terminó por avenimiento en virtud de lo cual el señor ZZ1 pagó a ZZ2 la suma de \$ 20.000.000 y los honorarios del Árbitro.

Quinto: Que, considerando que la negociación fracasó por la retractación intempestiva del Oferente –como se analizará más adelante– y la claridad del acuerdo de las partes en cuanto a que si el Oferente y la Aceptante se desistían del negocio cada cual debería pagar a la Corredora UF 880 a título de comisión y que si sólo uno de ellos se retractaba, sólo él sería responsable del pago, se rechazará la demanda en cuanto se dirige en contra de ZZ2, sin que sea necesario abordar sus demás alegaciones y defensas.

Sexto: Que, corresponde analizar si pesa sobre la parte del señor ZZ1 la obligación de pagar a la demandante la comisión convenida.

Antes de entrar al análisis de las excepciones, alegaciones y defensas opuestas por la parte del señor ZZ1, es preciso dar por establecido el hecho que la compraventa de la Propiedad no se llevó a cabo por la retractación intempestiva del señor ZZ1. Este hecho queda establecido: **(i)** por la afirmación que de esa circunstancia formula la Aceptante y la Corredora; **(ii)** por el hecho que el señor ZZ1 no controvierte este hecho en su contestación, agregando, tan solo, en su dúplica que la compra no se materializó por cuanto el terreno tenía menos superficie –hecho irrelevante si se considera que la Oferta Aceptada era del predio como especie o cuerpo cierto–; **(iii)** por el hecho que la Aceptante inició un proceso arbitral por el cual demandaba a el Oferente la multa por incumplimiento, procedimiento que terminó en avenimiento por el cual el señor ZZ1 pagó a la Aceptante la suma de \$ 20.000.000, y; **(iv)** por último, por la expresa declaración de la parte del señor ZZ1 en la contestación de la demanda en cuanto a que no había existido retractación de común acuerdo entre Oferente y Aceptante.

Séptimo: Que, en su contestación, el señor ZZ1 sostiene, en primer lugar, que la Oferta de Compra y su correspondiente aceptación “constituye una simple oferta (y aceptación) condicionada de un futuro contrato de compraventa el que nunca se perfeccionó ni concretó”, en consideración de lo cual tal Oferta de Compra y Aceptación de la Oferta “sólo constituye o da cuenta de una propuesta de negocios que no genera obligación alguna y siendo este futuro contrato de compraventa lo que constituye lo principal de esta oferta y aceptación condicionada, el honorario, o la comisión (...) siendo accesorio a este instrumento y al contrato de compraventa futuro, el cual, como se ha dicho, nunca se concretó (...) no procede el pago de honorario o comisión alguna”.

Continúa expresando el Oferente, que para que la aceptación de una oferta forme consentimiento, la oferta debe ser pura y simple, característica que no reúne la oferta de autos por cuanto el precio de UF 44.000, podía, conforme al convenio, ser “revisado”, de donde concluye que no se formó el consentimiento entre el Oferente y la Aceptante; menos aún, agrega, si se considera que el acuerdo fue de celebrar un contrato de compraventa de un bien raíz que requiere de la solemnidad de escritura pública, agregando, con cita del profesor Arturo Alessandri, que “*tales contratos no se perfeccionan por la sola circunstancia de la oferta y de la aceptación. En ellos, una y otra nada sirven si no se otorga una escritura*”. Concluye expresando que “el

instrumento suscrito por las partes con fecha 09/07/2009 constituye una simple propuesta, negociaciones preliminares si se quiere, pero que no generan obligaciones para las partes, no existe contrato perfecto de compraventa y tampoco promesa de contrato de compraventa”, este último, por cuanto no se cumplen los requisitos del Artículo 1.554 del Código Civil.

Octavo: Que de la simple lectura de la Oferta Aceptada, aparece que la Oferta de Compra se aceptó pura y simplemente, particularmente, en lo que se refiere al pago de la comisión de la Corredora, por lo que la argumentación del Oferente en cuanto a la naturaleza “condicionada” de la Oferta de Compra y la Aceptación de la Oferta, carece de relevancia para la resolución de esta causa.

Noveno: Que las alegaciones precedentes, relacionadas con la naturaleza jurídica de la negociación que fracasó –compraventa de un bien raíz y ausencia de promesa de compraventa– no tienen relación alguna con lo que se discute en estos autos, que no es si existió o no existió contrato de compraventa o contrato de promesa de compraventa, sino, tan solo, si es o no es procedente, conforme a lo convenido, pagar la comisión de la Corredora.

De la Oferta Aceptada emanan obligaciones y derechos para las partes Oferente y Aceptante y, también, derechos para la Demandante que intermedió entre las partes.

El acuerdo de 9 de julio de 2009, constituido por la Oferta Aceptada, contiene con toda claridad la expresión del derecho de la Demandante de percibir una comisión de UF 880 de cada una de las partes; “(a)ceptada que sea la oferta”, como lo expresa el número 9° de la Oferta de Compra y la última frase de la Aceptación de la Oferta. Esta comisión se devengaba por el solo hecho o circunstancia de aceptarse pura y simplemente la Oferta de Compra, como sucedió, pago que era exigible, conforme al mismo número 9°, “al momento de la firma de la escritura de compraventa”. Ahora bien, es efectivo que dicha escritura no llegó a firmarse por la retractación del Oferente; sin embargo, la misma Oferta de Compra y su aceptación emanada de ZZ2 abordan lo que sucedería en dos situaciones: (i) Si de común acuerdo Oferente y Aceptante se desistían del negocio y, en consecuencia, no se firmaba la escritura pública de compraventa: En tal caso, “cada cual pagará la comisión respectiva” (N° 9 de la Oferta de Compra); (ii) si sólo el Oferente se retractaba “pendiente su plazo o después de aceptada”: Caso en el cual “perderá la suma mencionada a favor de la vendedora como una multa a su favor, deducida la comisión total que recibirá el Corredor (UF 1.760)”. Al aceptarse la Oferta de Compra, este mismo principio se hacía aplicable a la retractación de la Aceptante, fuera de plazo.

De esta manera, el hecho que no se haya perfeccionado la compraventa del bien raíz que se había ofrecido comprar y aceptado vender, ni haya surgido una promesa de compraventa a su respecto, carece de toda importancia en esta causa, desde que la comisión de la Corredora se devengaba por la Aceptación de la Oferta y era pagadera contra la firma de la compraventa o, en caso de retractación intempestiva, a partir de ese momento.

Décimo: Que, el Oferente argumenta además en su contestación que, conforme al N° 9 de la Oferta de Compra, el pago de la comisión se devengaba en la hipótesis de que ambas partes de común acuerdo se desistieran del negocio y que como tal común acuerdo no existió, no procede el pago de la comisión.

Esta argumentación debe ser rechazada de plano, puesto que la comisión también se devengaba por la retractación de una de las partes, como aconteció.

Undécimo: Que, alega también el Oferente, que no procede el pago de la comisión por cuanto, conforme al número 8° de la Oferta de Compra, en caso de retractación del Oferente, había lugar al pago de la multa a favor de la Aceptante, “deducida la comisión total que recibirá el Corredor (1.760 UF más IVA)” agregando que, en consecuencia, “no puede haber pago de comisión, sin previo pago de la multa pactada a favor del vendedor, ya que de ella se deduce, -ergo-, al no haber pago íntegro de la multa, tampoco puede haber pago

íntegro de la comisión (...) la comisión que se indica en este numeral está íntimamente ligada al cobro y pago de la multa...”.

Tal interpretación violenta el tenor literal y sentido de la Oferta de Compra y Aceptación de la Oferta que contemplan, para el caso de retractación, tanto la multa para la parte diligente, como la comisión para la Corredora.

Duodécimo: Que, continúa la Aceptante expresando que es contrario a la buena fe contractual que la Demandante pretenda el pago de una comisión que deriva de una negociación que no llegó a perfeccionarse, ya que ello constituiría un enriquecimiento sin causa.

Esta argumentación también debe rechazarse, toda vez que lo pactado por las partes fue pagar una comisión por una gestión de intermediación que se devengaba al aceptarse la Oferta de Compra.

Decimotercero: Que, en subsidio de todo lo anterior, solicita el Oferente una reducción prudencial de la cantidad que pudiere ser condenada a pagar, “conforme a criterios de equidad” que los hace valer en el hecho que la negociación no se materializó en definitiva.

Sobre este extremo, en concepto del Tribunal, la equidad conduce al respeto de la palabra empeñada y a la confirmación de la fuerza de ley que los contratos tienen entre las partes.

Decimocuarto: Que, si bien en la Oferta Aceptada se estableció la obligación de pagar la comisión de la Corredora más IVA, en el petitorio de la demanda no se contiene solicitud en tal sentido. No obstante lo anterior, considerando que el pago que se ordenará efectuar es una comisión por servicios afectos al Impuesto al Valor Agregado, la Demandante deberá cumplir con su obligación legal de emitir factura, recargándose el tributo correspondiente, que deberá ser soportado por el demandado señor ZZ1, como obligación legal.

Y visto lo dispuesto en el Artículo 1.545 del Código Civil,

SE RESUELVE:

No ha lugar a la demanda en cuanto se dirige en contra de ZZ2, sin costas, por estimar el Tribunal que existió motivo plausible para litigar.

Ha lugar a la demanda en cuanto se condena a la parte del señor ZZ1 a pagar a la actora XX, dentro de quinto día de ejecutoriado el fallo, la suma equivalente en pesos a 1.760 Unidades de Fomento más IVA al momento del pago, con más intereses corrientes para operaciones reajustables, determinados por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras según Certificado N° 08/2011, publicado en el Diario Oficial del día 12 de agosto de 2011, ascendente a 4,34 % anual, a contar del día 1° de julio de 2011, sin costas, por no haber sido acogida la demanda en su integridad.

Autorícese por el Notario Público don NT. Notifíquese por cédula. Hecho, archívese en el CAM.

Árbitro Arbitrador, señor Juan Carlos Dörr Zegers. Rol 1368-11.