

**Fernando Samaniego Sangroniz**

Árbitro Arbitrador

Fecha de Sentencia: 13 de marzo de 2015

**ROL: 1886-2013**

**MATERIAS:** Contrato de corretaje –naturaleza, derechos y obligaciones que surgen del contrato de corretaje- formación del consentimiento- solemnidades de existencia - pago de comisión sujeto a condición.

**RESUMEN DE LOS HECHOS:** La sociedad XX E.I.R.L. interpone demanda de resolución de contrato e indemnización de perjuicios en contra de la sociedad ZZ Ltda., invocando el incumplimiento de un contrato de corretaje celebrado entre ellas, por no haber concurrido ZZ Ltda. a celebrar un contrato de promesa de compraventa, pese a que ya se había formado el consentimiento con el promitente comprador, como asimismo, por el hecho de haber celebrado un contrato de promesa de arrendamiento sobre el mismo inmueble con un tercero, sin que lo haya informado a la demandante. En virtud de lo anterior, XX E.I.R.L. argumenta que dichos incumplimientos generaron el efecto previsto en la cláusula séptima del contrato, que establece que la obligación de pagar la comisión permanece en caso de que la venta no se efectúe por causas imputables a la vendedora.

Por su parte, la sociedad ZZ Ltda., solicita en su contestación que se rechace totalmente la acción de indemnización de perjuicios, con costas, pero pide que se acoja la acción de resolución contractual. Indica que no se cumplieron en la especie las condiciones suspensivas de las cuales dependía el nacimiento de la obligación de pagar la comisión y que su obligación fue siempre una sola, la de respetar la exclusividad para la venta de la corredora, la que no habría incumplido.

**LEGISLACIÓN APLICADA:**

Código de Procedimiento Civil: Artículos 144, 636 y siguientes. Código Orgánico de Tribunales: Artículos 222 y siguientes. Código Civil: Artículos: 1.545, 1.560, 1.481, 1.489, 1.698 inciso primero, y 1.801. Código de Comercio: Artículos 97-108.

**DOCTRINA:** El contrato de corretaje o mediación es definido por don Fernando Fueyo Laneri como “un contrato preparatorio general, con individualidad propia, cuya esencia consiste en la interposición neutral de un sujeto, llamado corredor o mediador, quien presta un servicio profesional y autónomo, con el objeto de señalar la oportunidad de contratar o de ayudar eficazmente a la conclusión de un negocio, y cuyo efecto de “fact ut des” tiene por característica servicios a cambio de remuneración condicionada a la conclusión efectiva del contrato proyectado.”(FERNANDO FUEYO LANERI, Derecho Civil, Tomo Quinto, Los contratos en particular y demás fuentes de las obligaciones, Volumen II 2, Imprenta y Lito. Universo S.A., Santiago de Chile, 1964, p. 95). Como queda de manifiesto en la definición citada y el tratamiento íntegro que de estos contratos realiza la referida obra, la labor del corredor es poner en contacto a dos personas que podrían eventualmente arribar a un acuerdo. Sólo una vez que dicho acuerdo se alcanza, nace la obligación de pagar la comisión correspondiente al corredor (considerando cuarto).

En este sentido, quedan de manifiesto algunas importantes cuestiones: **(i)** la labor del corredor es encontrar una oferta seria para quien le ha encargado la venta o la compra de una propiedad; **(ii)** Sin embargo, el derecho del corredor a cobrar su comisión nace exclusivamente con la celebración del negocio que tiene por finalidad la oferta encontrada; **(iii)** Consecuencia de las anteriores circunstancias, es que el corretaje no impide la posibilidad de que quien estaba interesado en vender, pueda recibir una oferta de compra que, pese a su seriedad, no le convenza ni satisfaga, caso en el cual no nace –aún– el derecho del corredor a exigir el pago de su comisión (considerando cuarto).

El criterio doctrinario y jurisprudencial precedentemente expuesto es compartido por este Tribunal. En efecto, el contrato de corretaje de propiedades tiene por objeto la labor del corredor como encargado de intermediar y ejecutar su actividad con el fin de obtener un comprador interesado que puede contactarse directamente con el vendedor, o por medio del corredor, realizando una oferta seria de compra. Sin embargo, y en conformidad a la naturaleza del encargo, el objetivo final de dicha labor de intermediación es que la oferta sea aceptada por el Cliente interesado, materializándose tal acuerdo en la celebración de la compraventa. La formación del consentimiento y la consecuente celebración del contrato son, además, la condición que hace nacer la obligación de pagar la correspondiente comisión al corredor (considerando quinto).

Como se viene diciendo, la obligación esencial del mediador en el contrato de corretaje es obtener por parte del comprador una oferta seria. Sin embargo, es necesario, para que nazca el derecho a cobrar su comisión, el que luego esa oferta sea aceptada por el Cliente interesado, de modo de concluir en la materialización de una compraventa, celebrada mediante la formalidad de existencia consistente en la suscripción de una escritura pública. Pues bien, de la revisión de los antecedentes allegados en autos y de los dichos de las partes, se concluye que XX no logró aunar las voluntades de ZZ y la SpA en vistas a la celebración del contrato de venta, por lo cual no tiene el derecho a exigir el pago de su remuneración (considerando décimo primero).

**DECISIÓN:** Se rechaza la demanda de resolución de contrato e indemnización de perjuicios interpuesta por XX E.I.R.L. en contra de ZZ Ltda. Sin costas, por haber existido motivo plausible para litigar, por lo que cada soportará sus costas personales y las procesales deberán ser pagadas por mitades.

## SENTENCIA ARBITRAL

Santiago, trece de marzo de dos mil quince.

### VISTOS:

#### Antecedentes

1º) Por solicitud de fecha 3 de octubre de 2013 dirigida al Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago (en adelante "CAM Santiago"), suscrita por el señor SS, en representación de XX E.I.R.L., fue requerida la designación de un árbitro a fin de solucionar las dificultades surgidas entre su representada y ZZ Limitada, en relación a un contrato de comisión, celebrado con fecha 16 de abril de 2013.

2°) Mediante resolución de fecha 17 de octubre de 2013, doña Verónica González Gil, Presidenta (S) de la Cámara de Comercio de Santiago, resolvió designar como árbitro arbitrador de esta controversia al señor A.R.

3°) A través de presentación de fecha 29 de octubre de 2013, rolante a fojas 30, don SS, en representación de XX E.I.R.L., por razones expresadas en el referido escrito, solicitó a la Cámara de Comercio de Santiago tuviera por recusado al árbitro designado y procediera a nombrar otro en su reemplazo. En otrosí de la misma presentación, designó como abogado patrocinante y confirió poder a los señores AB y AB1. Luego, a fojas 139 concede patrocinio y poder también a doña AB2 y don AB3.

4°) Por carta recibida en oficinas del CAM Santiago con fecha 6 de noviembre de 2013, don A.R., sin perjuicio de hacer presente que la causal de imparcialidad le parecía remota, en un acto de buena fe, se inhabilitó para ser designado árbitro en el presente conflicto.

5°) En razón de lo anterior, mediante resolución de fecha 11 de noviembre de 2013, doña Verónica González Gil, Presidenta (S) de la Cámara de Comercio de Santiago, resolvió designar como árbitro arbitrador de esta controversia al suscrito árbitro señor Fernando Samaniego Sangroniz, siendo oportunamente notificada tal resolución. El árbitro aceptó el cargo el día 26 de noviembre de 2013 y juró desempeñarlo fielmente y en el menor tiempo posible.

6°) Por resolución de fecha 3 de diciembre de 2013, este árbitro tuvo por constituido el compromiso y citó a las partes a un comparendo de fijación de normas de procedimiento para el día lunes 16 de diciembre de 2013 a las 15:30 horas en las oficinas del referido Centro. No habiéndose podido notificar a la parte demandada de dicha resolución, se citó a comparendo para el día miércoles 15 de enero de 2014 a las 15:30 horas.

7°) A fojas 49 rola escrito presentado con fecha 15 de enero de 2014, suscrito por doña LA, representante legal de la demandada ZZ Limitada, quien designa como abogado patrocinante y confiere poder al señor AB4.

8°) A fojas 50 y siguientes rola el Acta del comparendo de fijación de normas de procedimiento, realizado el 15 de enero de 2014 a las 15:30 horas, con la asistencia de ambas partes debidamente representadas, quienes convinieron las reglas de procedimiento que constan en dicha Acta.

#### **Demanda de XX E.I.R.L.**

9°) A fojas 56 y siguientes, con fecha 5 de marzo de 2014, conforme a las reglas de procedimiento, comparece don AB, abogado, cédula de identidad número \*\*\*\*\*, domiciliado en DML1, Comuna y Ciudad de Santiago, en representación de la demandante XX E.I.R.L., Rol único Tributario número \*\*\*\*\*, del giro de su denominación, domiciliada en DML2, Comuna y Ciudad de Santiago (en adelante también e indistintamente "XX", "la Corredora" o "la Demandante") y expone: que en la representación que inviste

deduce demanda civil de resolución de contrato con indemnización de perjuicios, en contra de sociedad ZZ Limitada, giro de su denominación, Rol Único Tributario N° \*\*\*\*\*, representada legalmente por doña LA, profesora, casada, cédula de identidad número \*\*\*\*\*, ambos domiciliados en DML3, ciudad de Santiago (en adelante también e indistintamente “la Inmobiliaria”, “ZZ” o “la Demandada”) en virtud de los antecedentes de hecho y derecho que pasa a exponer. (Para efectos de referencia, y tratándose las partes de personas jurídicas, cada vez que se haga referencia a actos realizados por las mismas, debe considerarse aquellas actuaciones realizadas por sus representantes).

- En apartado titulado como antecedentes de hecho, el abogado de la Demandante comienza señalando que su representada se dedica al rubro inmobiliario, especialmente a la gestión inmobiliaria, administración, asesoría y corretaje de propiedades, rubro en el cual es reconocida en el mercado. En tal carácter fue contactada mediante correo electrónico de fecha 10 de abril de 2013 por don JV, gerente y socio de la Demandada, quien le solicitó ponerse en contacto con ella para efectos de poner en venta un terreno de 10.030 metros cuadrados ubicado en la Comuna de FF.
- En virtud de lo anterior, el día 11 de abril de 2013, don SS, representante legal de XX, se contactó vía correo electrónico con don JV para efectos de visitar el terreno y afinar las condiciones contractuales del encargo. Dicha visita se llevó a cabo por el señor JV en conjunto con doña LA, representante legal de la Inmobiliaria. En esa instancia se le señaló a la Demandante, por parte de ZZ, que resultaba de suma importancia iniciar y promover rápidamente la venta del Inmueble, toda vez que la Demandada le señaló tener cuotas pendientes de pago con la anterior propietaria (TR1 S.A.), quien les vendió con crédito directo y que dichas cuotas ascendentes a UF 5.000 cada una, al tener vencimientos semestrales, les podría generar un escenario de estrechez de flujos.
- Siendo así, con fecha 22 de abril de 2013, la Demandante envió correo electrónico al señor JV adjuntándole borrador de contrato de corretaje y un par de fotografías de un letrero que habría quedado instalado en el terreno, cuya gestión de venta se solicitaba, el día viernes 19 de abril de 2013. En el mismo correo le hizo presente que se estaban haciendo a la fecha publicaciones en El Mercurio y en portales de venta de propiedades, y además el hecho de que una inmobiliaria, cliente de la Demandante, ya estaba haciendo un estudio de cabida en el terreno evaluando los números para un desarrollo de condominio. Sin perjuicio de lo anterior, XX señala que el contrato de orden de venta con la Demandada, si bien se firmó después, se inscribió como fecha el día 16 de abril de 2013, ya que desde ese momento se comenzaron a realizar a las gestiones encomendadas. En dicho contrato se establece principalmente que la Inmobiliaria encargaba a la Demandante la venta del Inmueble ubicado en DML4, Comuna de FF, propiedad de la Demandada, cuya superficie aproximada sería de 10.002,79 metros cuadrados (en adelante también e indistintamente “el Inmueble”), a un valor de venta de UF 4,5 el metro cuadrado.
- En virtud de la urgencia de la Demandada en vender el Inmueble, la Demandante procedió con la mayor celeridad en el proceso de venta. En efecto, además de las publicaciones en el Diario El Mercurio, en portales web de propiedades y la confección de un letrero de gran tamaño instalado sobre el terreno, se enviaron múltiples correos electrónicos con información del Inmueble (estudio de títulos, estudio de

cabida e informe inmobiliario de demanda y posibles ventas) a más de cuarenta inmobiliarias.

- En reunión celebrada el mes de mayo del año 2013, en el domicilio de la Inmobiliaria, XX le indicó a los socios de la Demandada (doña LA, don JV y su hermano) que existía una empresa inmobiliaria interesada en el Inmueble, pero dicha negociación no prosperó. ZZ reiteró la urgencia del encargo y, además, solicitó a XX copia de los informes previos actualizados, solicitud a la que la Corredora accedió. Debido a que la negociación no prosperó, XX continuó gestionando la venta del Inmueble, contactando en dicho proceso a otro real interesado, la sociedad TR2 SpA, representada legalmente por don EV y don JN (en adelante también e indistintamente “la Interesada” o “la SpA”). Al iniciar las negociaciones con la SpA, la Demandante solicitó a ZZ copia de los títulos antiguos para agilizar trámites, a lo que la Demandada, mediante JV, estuvo llana a entregar, además de manifestar tener resuelto el tema de las cuotas pendientes con TR1 y que la urbanización del terreno encomendado se encontraba ejecutada y recibida, por lo que no había problema en continuar con las negociaciones de venta.

- Encontrándose avanzadas las negociaciones con la Interesada, la Demandante, con fecha 26 de julio de 2013, envió a la Demandada borrador de promesa de compraventa revisada y aprobada por la SpA Interesada, con el objeto de proceder a formalizar la compra del Inmueble. Además, se le informó a la Inmobiliaria el hecho de encontrarse incorporada en el borrador la cláusula décimo quinta relativa al corretaje de la Demandante, que contenía normas sobre comisiones y funciones de XX. Se le informa a ZZ, además, el hecho de haberse puesto en conocimiento de la SpA de que el señor JV estaría de vuelta en Santiago de Chile el 2 de agosto de 2013 y que quedaban a la espera de comentarios al borrador de promesa. Así, el día lunes 5 de agosto de 2013, el señor JV respondió por correo electrónico a la Demandante, incorporando algunas modificaciones y solicitudes respecto al borrador de promesa de compraventa que no serían usuales pero que, sin embargo, fueron aceptadas posteriormente por la compradora. Entre ellas, se mencionan:

- 1) Que la compradora practicase una topografía a su costo para evitar diferencias de precio; y
- 2) No se le permitía a la compradora efectuar una mecánica de suelos antes de la compra.

- La Demandante señala las razones de por qué entiende que las solicitudes antes mencionadas son poco usuales: **1)** Es una anomalía solicitar una topografía toda vez que en el contrato orden de venta se expresó que la Demandada estaba interesada en vender el Inmueble según su cabida en un valor de UF 4,5 por metro cuadrado de superficie, por lo que no se darían diferencias de precio, toda vez que todo depende de la superficie; **2)** Una mecánica de suelos es de toda lógica porque el terreno podría tener vicios ocultos que provocarían, incluso hacer desistirse de la compra a la Interesada. Sin embargo, no obstante estas supuestas ilógicas solicitudes, los contratantes igualmente llegaron a acuerdo, como se desprende de correos electrónicos. En efecto, el lunes 12 de agosto de 2013, XX reenvió a la Inmobiliaria correo en que la SpA oferente a través de JN, su representante legal, acepta las condiciones planteadas por la Demandada y propone zanjar las diferencias planteando un proceso de mecánica de suelos más breve (plazo de 60 días), mejorar la redacción propuesta para referirse al alzamiento de una hipoteca vigente y la proposición de un mecanismo de acción para hacerlo efectivo y, además, se propuso coordinar la topografía.

- En correo de respuesta al del día 12 de agosto de 2013, la Demandada expresó estar de acuerdo con lo expuesto por la Interesada, aceptando, por tanto, la oferta con sus condiciones, faltando solamente la formalización del acuerdo mediante la firma de la promesa de compraventa. El día martes 27 de agosto de 2013, XX reenvía a la Inmobiliaria correo recibido de parte de la SpA en que se expresan los resultados de la topografía, expresando el valor final de la operación en UF, tomando en consideración el valor acordado por metro cuadrado y dando visto bueno para la compra. Menciona que, luego de una última revisión, enviaría a Notaría para firmar durante esa misma semana. Como habría sido solicitado por la Demandada, el borrador se modificaría para que la compraventa se firmase a más tardar el 15 de noviembre. En el mismo correo XX sugirió a la Inmobiliaria realizar una topografía propia de forma de esclarecer la diferencia en la cabida, haciendo presente que la diferencia era en el deslinde sur.
- El día miércoles 28 de agosto de 2013, la Demandada envió un correo electrónico a XX adjuntando una topografía realizada con anterioridad a que ella misma adquirió el Inmueble. Esta topografía no fue coincidente con la realizada por la SpA, haciendo presente que cabría la posibilidad de que TR1 o los vecinos del terreno se hayan quedado con una parte del terreno. Desde esa fecha la Inmobiliaria no dio novedades respecto del análisis que efectuaría para determinar los metros cuadrados faltantes y que estarían siendo ocupados por su anterior propietaria, hasta que el día lunes 9 de septiembre de 2013, ZZ le informó vía correo electrónico no tener novedades respecto a la topografía, pero que en ese período había recibido dos ofertas formales por el terreno, urgentes y atractivas.
- En una conversación telefónica de fecha posterior, la Inmobiliaria le informó a XX que uno de los interesados era una empresa operadora de Plantas de Revisión Técnica. La Demandante le hizo presente, que en su experiencia, las condiciones contractuales no serían buenas toda vez que dejaban el cumplimiento del contrato prometido sujeto a condiciones suspensivas que no dependen de ellos (por ejemplo, ganar la licitación) y, además, le recordó tener un contrato de orden de venta vigente. La Demandante ofreció, además, enviarle a la Demandada un contrato firmado entre una empresa licitadora de plantas de revisión técnica y un Cliente suyo, con el objeto de demostrarle que el contrato no lo beneficiaría, ya que en definitiva sería una mera expectativa de poder celebrar en el futuro un contrato de arrendamiento, dependiendo de la adjudicación de la planta, lo que, a la luz de la estrechez de flujos de la Inmobiliaria, le sería una situación peligrosa. Dicho contrato fue enviado por correo electrónico de fecha 9 de septiembre de 2013.
- Con fecha 10 de septiembre de 2013, XX envió a la Inmobiliaria una superposición de topografías realizada por un arquitecto de la Demandante, una comparativa de la topografía realizada por la Interesada y la Demandada, adjuntando además otros documentos en que se deja establecida la diferencia de deslindes. Sin perjuicio de esta diferencia, le informaba además que la SpA Interesada había aceptado firmar el contrato con la cabida de acuerdo a los títulos, pese a existir claridad de que ella era superior a la real.
- Con fecha 15 de septiembre de 2013, la SpA Interesada, por escrito aceptó la oferta realizada por la Demandada, en el sentido de aceptar que para fijar el precio de compraventa se considerara la

cabida declarada según los títulos actuales de la propiedad, pese a la supuesta claridad de que el predio a la fecha tenía menor cabida. Según la Demandante, en ese instante, se formó el consentimiento, bastando sólo la suscripción del contrato de promesa de compraventa. Esta situación fue informada a la Demandada mediante correo electrónico de fecha 17 de septiembre de 2013, debido a que a partir del día 16 de septiembre de 2013, JV, representante de la Demandada, dejó de contestar el teléfono.

- El día miércoles 25 de septiembre de 2013, XX envió un correo electrónico a la Demandada reiterándole la aceptación de las condiciones por parte de la SpA y haciendo presente que la Interesada pedía un resultado concreto y formal al tema. Además, la Demandante hizo presente su preocupación por el descuido que le causaría no poder darle respuesta a la SpA. A este correo electrónico, el señor JV respondió telefónicamente señalándole que había firmado un contrato de arrendamiento sobre la propiedad, que le impedía continuar vendiéndolo. En virtud de esta respuesta, con fecha viernes 4 de octubre de 2013, la Demandante hizo presente a la Demandada el acaecimiento de dos incumplimientos referidos al contrato de Orden de Venta, que ocasionaban perjuicios a XX. Por lo anterior, informó que concurrirían al Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago para que resolviera las diferencias entre las partes, pidiéndole que le enviara algún nombre existente en la nómina de árbitros. Este correo, nuevamente, no fue respondido por la Demandada.

- Con fecha 29 de septiembre de 2013, XX, por medio de correo electrónico, ofreció las disculpas del caso a la empresa compradora de manera formal. En el mismo correo, le dio a conocer a la Interesada la existencia del contrato de orden de venta exclusiva existente con la Demandada, haciendo presente que fue informada de que la Inmobiliaria había suscrito un contrato de arrendamiento con un operador de Plantas de Revisión Técnica, motivo por el que no respondió a correos ni llamados de la Demandante. En el mismo correo, se comprometió a un descuento del 50% en la comisión de un nuevo servicio para compensar la pérdida de tiempo.

- En apartado titulado "Cuestiones relativas al contrato de orden de venta", la Demandante expresa que, en cuanto a la competencia, en la cláusula décima se confirió competencia al Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago para designar a un árbitro que actuase como amigable componedor en única instancia en caso de desacuerdo entre las partes en la designación de un árbitro mixto. Transcribe la norma de la cláusula décima. Además, en cuanto a la vigencia del contrato de orden de venta, se señala que, en conformidad a la cláusula tercera, tiene como fecha de inicio el 16 de abril de 2013, y una vigencia de 90 días prorrogable automática y sucesivamente por el mismo período, en caso de que no se le ponga término mediante aviso por escrito con 30 días de anticipación a la fecha de término. A continuación, transcribe la cláusula tercera. En la misma se refiere a qué debe entenderse por la característica de "exclusiva" de la orden de venta, señalándose que esto significa que el vendedor no ofrecería el Inmueble a través de otras oficinas de corretaje de propiedades, sino exclusivamente a través de XX. De lo expresado, la Demandante concluye que el contrato se mantiene vigente a la fecha de la interposición de la demanda.

- En relación al precio de venta, la Demandante señala que el precio de venta del terreno es UF

45.013, suma que a la fecha de la interposición de la demanda asciende a \$1.058.570.721, en relación a UF 4,5 el metro cuadrado por 10.002,79 metros cuadrados, en conformidad a la cláusula cuarta que transcribe a continuación. La comisión, en conformidad a la cláusula segunda del contrato que luego transcribe, es de 2% sobre el valor de la venta del Inmueble más el I.V.A. Al respecto, destaca la Demandante la norma de la cláusula séptima que, en relación a la comisión, estipula que es pagadera también en caso de que el Comitente (ZZ) se desista de la venta antes del vencimiento del plazo de vigencia o si la venta no pudiese concretarse por causas imputables al vendedor u otras personas que deban comparecer a otorgar las autorizaciones respectivas para celebrar el contrato de compraventa. Señala la Demandante que esta cláusula tiene la naturaleza de una cláusula penal en conformidad a lo señalado en el artículo 1535 del Código Civil ("CC"), cuya norma transcribe. De acuerdo al artículo 1543 del CC, XX expresa que ha optado por ejercer el derecho a escoger la indemnización de perjuicios completa en vez de la pena. Transcribe también la norma del artículo 1542 y 1538 del CC, señalando, en relación a la última, que la Demandada se encuentra en mora. Termina por reiterar destacadamente que XX ha optado por ejercer el derecho a solicitar la indemnización de perjuicios en vez de la pena.

- En lo relativo a las obligaciones del corredor, la Demandante señala que en la cláusula sexta se establecen, aduciendo que ellas se mantenían vigentes hasta acordar el negocio para su posterior concreción en venta definitiva, lo que cumplió, toda vez que se formó el consentimiento entre vendedor y comprador, pero la operación finalmente no se ejecutó en atención a causas imputables a la vendedora. Transcribe a continuación la cláusula sexta.

- En el apartado sobre los fundamentos de derecho, XX comienza señalando que es aplicable en la especie el principio jurídico de ley del contrato que tiene consagración legal en el artículo 1545 del CC, y cuya norma transcribe y luego explica sucintamente. Además, menciona el principio de la buena fe, en su vertiente contractual, establecida en el artículo 1546 del CC, cuya norma transcribe también. Señala la Demandante que, en conformidad a lo dispuesto en los artículos 1545, 1546 y 1489 del CC, asiste a XX el derecho de pedir a su arbitrio el cumplimiento o la resolución del contrato, en ambos casos con indemnización de perjuicios, toda vez que en la especie ha existido incumplimiento imputable por parte de la demandada.

- En apartado titulado "Concurrencia de los presupuestos que hacen procedente la responsabilidad contractual", señala que doctrina y jurisprudencia han establecido que éstos son:

- El incumplimiento de la obligación;

- La existencia de perjuicios;

- La imputabilidad del perjuicio, esto es, la culpa o el dolo del deudor;

- Que no concurra una causal de exención de responsabilidad; y

- La mora del deudor

Luego, pasa a analizar los requisitos en detalle.

- En cuanto al incumplimiento de obligaciones preexistentes, señala la existencia de un contrato

de orden de venta vigente que contiene obligaciones para ambas partes. Señala que mientras XX dio cumplimiento a sus obligaciones, no fue el caso de la Inmobiliaria, quien incumplió el contrato de dos maneras: primero, no concurrió a firmar la promesa de compraventa con el promitente comprador estando formado el consentimiento entre las partes; y segundo, celebrando con fecha 24 de septiembre de 2013 un contrato de promesa de arriendo con la empresa TR3 S.A. sin conocimiento de la Demandante. Estos incumplimientos generaron el efecto de la cláusula séptima del contrato de orden de venta anteriormente señalada, que impone que la obligación de pagar la comisión permanece en caso de que la venta no se efectúe por causas imputables a la vendedora, situación en la que se encuentra ZZ. La Demandante, en cambio, dio cumplimiento a lo estipulado en la cláusula sexta del contrato de orden de venta, toda vez que acordó el negocio que la Demandada debía celebrar.

- En cuanto a la imputabilidad del perjuicio, la Demandante señala que la Inmobiliaria incumplió sus obligaciones de manera negligente e incluso dolosamente. Luego, transcribe la norma del artículo 44 del CC, relacionado a dicho artículo, la Demandante aduce que el artículo 1547 del CC hace a la Inmobiliaria responsable de culpa leve, toda vez que el contrato reporta utilidad a ambas partes, y, además, que la prueba de la diligencia o cuidado corresponde a la Demandada. Luego expresa que hubo dolo por parte de ZZ, al realizar y celebrar actos y contratos tendientes a no llevar a cabo el negocio encomendado a XX, algunos de los cuales fueron ejecutados a espaldas de la Demandante. La consecuencia de este actuar doloso es que, en conformidad al artículo 1558 del CC, la Demandada se hace responsable de todos los perjuicios que fueron consecuencia inmediata o directa del incumplimiento de la obligación, previstos o imprevistos.

- En cuanto a la mora del deudor, señala la Demandante que la Inmobiliaria fue interpelada en diversas oportunidades a cumplir con sus obligaciones, por lo que se encuentra en mora en conformidad a los artículos 1551 y 1557 del CC. En relación al requisito de no concurrir una causal de exención de responsabilidad, señala que efectivamente no concurre ninguna en la especie.

- En cuanto a la existencia de perjuicios, la Demandante cita el artículo 1556 del CC y el concepto de perjuicio de una obra de don René Abeliuk M. En un apartado especial sobre daño patrimonial y extrapatrimonial, señala que el daño demandado comprende ambos tipos. El daño emergente consiste en los gastos en que incurrió XX para desarrollar el negocio encomendado como lo son las publicaciones en diarios y portales inmobiliarios, estudios de títulos, honorarios de arquitecto y abogado, confección de letrado gigantografía, etc. El lucro cesante, por su parte, corresponde a las comisiones que dejó de percibir tanto de parte de la Demandada como de la compradora. Además, expresa que debe serle indemnizado el daño moral sufrido, correspondiente a su honor, prestigio o la confianza comercial de que gozaba dentro del ámbito de sus actividades. La suma total demandada es \$72.539.931, de acuerdo al desglose que expresa a continuación.

- Por concepto de daño emergente, se demanda la suma de \$2.143.000 todos relativos a las supuestas gestiones tendientes a llevar a cabo la venta, promoviéndola, anunciándola, mostrando la propiedad, etc. Este valor es desglosado por XX en relación a los distintos actos de promoción de venta.

- Por lucro cesante, luego de esbozar un concepto, XX señala demandar la suma correspondiente al 2% más I.V.A. como comisión por parte del vendedor (UF 1.071,298) y la misma suma por parte del comprador. Dado lo anterior, la Demandante solicita como condena por lucro cesante la suma de UF 2.142,597, que en conformidad al valor de la UF a la fecha de la interposición de la demanda, resulta una suma ascendente a \$50.396.931, a los que la Demandante solicita agregar intereses corrientes devengados desde el incumplimiento de la orden de venta.
- Respecto al daño moral, la Demandante señala que de acuerdo a la jurisprudencia más reciente, es indemnizable en materia contractual y respecto a personas jurídicas. Expresa que los incumplimientos de la Inmobiliaria han perjudicado el prestigio comercial de XX, afectando la credibilidad de la Demandante en el mercado inmobiliario. En efecto, señala de qué manera se expresa su reconocimiento en el mercado y de qué manera el mismo se ha visto afectado en su honor, prestigio y credibilidad comercial, acarreando consecuencias también en su representante legal, quien ha sufrido secuelas en el plano psicológico, como lo son la frustración y la vergüenza al haberse comprometido con un negocio y no poder concretarlo, y por el hecho de no poder recibir una comisión de un negocio prácticamente cerrado. En relación a este perjuicio, al final del apartado sobre daño moral, la Demandante intenta ilustrar, a modo ejemplar, la magnitud de ese perjuicio por medio de la relación a un proyecto de alto costo. Además, menciona la Demandante, que el perjuicio se ve incrementado porque XX para no perder su prestigio ofreció una compensación a la SpA Interesada, consistente en un descuento en la comisión de un futuro negocio, descuento que la Interesada aceptó. Transcribe la Demandante correo electrónico de fecha 29 de septiembre de 2013 en que hizo tal propuesta. XX termina expresando que el daño moral es de muy difícil cuantía, al desconocer cuál es el alcance de la red de comentarios sobre el descrédito de la Demandante. Finalmente, expresa que la cifra demandada por este concepto es de \$20.000.000.

**10°)** En el petitorio de su demanda, XX solicita tener por deducida demanda civil de resolución de contrato e indemnización de perjuicios, darle tramitación, acogerla y condenar a la demandada a pagar la cantidad de \$72.539.931 de acuerdo al detalle que pasa a expresar, reiterando de manera sintética lo señalado en el cuerpo de su demanda respecto a cada una de las distintas naturalezas de los supuestos perjuicios (1.- \$2.143.000 por daño emergente o lo que este Tribunal determine, cifra reajustada más intereses corrientes sobre el capital reajustado; 2.- UF 2.142,597, suma equivalente a la fecha a \$50.396.931, por lucro cesante o lo que este Tribunal determine, suma reajustada por ser demandada en UF, la que solicita sea pagada de acuerdo al valor de la UF al día del pago efectivo, más intereses corrientes que se devenguen desde el incumplimiento; y 3.- \$20.000.000 por daño moral, o lo que este Tribunal determine, cifra reajustada más intereses corrientes sobre el capital reajustado). Además, solicita condena en costas.

**11°)** En el otrosí del escrito de demanda, solicita se tengan por acompañados tres documentos, con citación:

- 1) Contrato de Orden de Venta suscrito entre las partes de fecha 16 de abril de 2013;
- 2) Contrato de Promesa de Arrendamiento, suscrito entre la Demandada y TR3 S.A., de fecha 24 de septiembre de 2013; y
- 3) Certificado de dominio vigente del Inmueble, cuyo titular es la Inmobiliaria Demandada.

12º) A fojas 108, con fecha 11 de marzo de 2014 se da traslado de la demanda y se tienen por acompañados con citación los documentos presentados por XX en el otrosí de su libelo pretensor.

### Contestación de la demanda por parte de ZZ Limitada

13º) Conforme a las reglas de procedimiento, a fojas 110, con fecha 1º de abril de 2014, comparece don AB4, abogado, en representación de la parte demandada, ZZ Ltda., quien evacúa el traslado conferido contestando la demanda, solicitando el rechazo de la indemnización de perjuicios -toda vez que, según señala, la misma carece de fundamentos de hecho y derecho-, y solicitando, además, la declaración de resolución de contrato, todo con expresa condena en costas, en conformidad a los fundamentos de hecho y derecho que pasa a exponer.

- En apartado que titula como “Los Hechos”, comienza señalando que su representada es dueña de la propiedad ubicada en DML4 de la Comuna de FF, la que adquirió por compra a Inmobiliaria TR1 S.A. el 31 de agosto de 2010.
- La Demandada continúa señalando que a fines del año 2012 tomó la decisión de vender el Inmueble, efectuando diversas publicaciones y siendo contactado por distintas interesadas, sin que se concretase nada. Sin perjuicio de ello, el gerente de la Inmobiliaria, el 10 de abril de 2013, envió correo electrónico a una persona de XX (de nombre EB) por medio del cual informaba la venta del Inmueble y solicitaba ser contactado en caso de interés por parte de la Corredora.
- El 11 de abril de 2013, la Demandada fue contactada por don SS, representante legal de XX, para efectos de coordinar visita de terreno y evaluar una estrategia de venta. Esta visita se concretó días después, y a continuación, se encargó el corretaje del Inmueble a la Demandante mediante contrato de comisión para la venta del terreno. Para efectos de formalizar la relación contractual entre las partes, el 22 de abril de 2013, la Corredora, remitió borrador de contrato, al cual, con fecha 23 de abril de 2013, la Demandada realizó dos observaciones: (i) respecto a la exclusividad del corretaje, se representó que dicha obligación no podía extenderse a la venta directa por parte de la Inmobiliaria, ya que, antes de convenir el corretaje, ya había sido publicitada su venta y contactada por diversos interesados; y (ii) en relación a los metros cuadrados del Inmueble, se hizo presente la existencia de una diferencia entre lo señalado en los antecedentes legales y la cabida efectiva del Inmueble, solicitando privilegiar su venta por el metraje inferior para no inducir a error a los posibles compradores. Estas dos observaciones fueron acogidas el mismo día por la Corredora, incorporándose en las cláusulas tercera y séptima del contrato posteriormente firmado, antedatándose el mismo con fecha 16 de abril de 2013.
- La Demandada, en un sub apartado titulado “De la naturaleza del contrato y de las obligaciones que de éste se derivan”, comienza señalando que el contrato tiene por objeto comisionar a la Corredora para la venta del Inmueble. De dicho contrato surgen obligaciones puras y simples para ambas partes; para la Corredora, la de gestionar la venta del inmueble, para lo cual debía realizar todas las gestiones tendientes a llevar a cabo la venta hasta la celebración de la escritura de compraventa definitiva y la

inscripción de la propiedad a nombre de la compradora; para la vendedora, la de respetar la exclusividad de la venta por intermedio de la Corredora. Según la Inmobiliaria, éstas serían las únicas obligaciones que surgen inmediatamente del contrato de comisión.

- Existen, sin embargo, otras obligaciones cuyo nacimiento depende del cumplimiento de una condición, las que, de acuerdo al artículo 1473 y siguientes del CC, mientras no se cumpla tal condición, sólo son un germen de derecho, por lo que el acreedor nada puede demandar ni el deudor nada debe, mientras no se entiendan cumplidas. Estas obligaciones son: pagar una comisión equivalente a un porcentaje del precio, cuya condición es la venta del inmueble gestionada por la Corredora; pagar una comisión en el evento que la propiedad sea vendida por un tercero, cuya condición es precisamente la venta del Inmueble por gestiones de un tercero; pagar una comisión en caso de desistirse de la venta el comitente (la Inmobiliaria), siendo la condición el desistimiento de la Demandada de llevar a efecto la venta dentro de cierto plazo; y, finalmente, pagar una comisión sujeta a la condición de que la venta no pudiera concretarse por causas imputables al vendedor. A propósito de estas condiciones, la Inmobiliaria señala que éstas se dan por cumplidas de acuerdo, en primer lugar, al modo que las partes han probablemente entendido que lo fuese, presumiendo la ley que el modo más racional es aquel entendido por las partes, en conformidad al artículo 1483 del CC; y, en segundo lugar, a lo literal de lo convenido, en conformidad al artículo 1484 del CC, de lo que se desprende la imposibilidad de cumplirse las condiciones por equivalencia.

- Alega la Demandada que la Corredora realiza una serie de afirmaciones que sólo distraen del asunto controvertido, entre las cuales menciona: **(i)** Señalar que ciertas condiciones exigidas por la Inmobiliaria a un probable comprador no serían habituales en compraventas como la de la especie. No es efectivo, puesto que las condiciones que se permiten estipular están sujetas a las únicas limitaciones de lo que las partes quieran pactar, la imposibilidad física y la moral. Evidencia de lo anterior es que fueron aceptadas por el supuesto comprador interesado. **(ii)** Supuesta existencia de un contrato de promesa de arrendamiento que la Inmobiliaria habría firmado con un tercero mientras se encontraba vigente la comisión. Aduce ZZ que la existencia de un contrato de corretaje no importa ninguna limitación en relación a los derechos del propietario sobre el inmueble, incluido el de disponer del mismo, sin perjuicio de la eventual obligación que pudiera tener con el comitente en los términos pactados en el contrato de comisión. Por tanto, menos puede estar limitado el derecho de prometer ceder el uso y goce de un inmueble mediante la celebración de un contrato de promesa, contrato que sólo genera una mera expectativa, más aún cuando no significa ningún impedimento para que la Demandante pudiese llevar a efecto el objeto del contrato de comisión, aún más cuando el artículo 1916 del CC considera como válido incluso el arrendamiento de cosa ajena. Además, dicha promesa se encuentra terminada. **(iii)** Supuesta cesación de pagos de la Demandada por cuotas aún no devengadas a pagar a la anterior propietaria del Inmueble. Esto no es efectivo ni tampoco tiene relevancia alguna para el asunto controvertido.

- La Demandada continúa haciendo presente que la Corredora señala que en razón del avanzado estado de las negociaciones con la compradora, se habría generado un contrato de promesa de compraventa que en una primera versión fue enviado a la Inmobiliaria el 26 de julio de 2013, realizando

la Demandada algunas observaciones con fecha 5 de agosto de 2013, sin que hasta esa fecha, ni con posterioridad, haya tenido conocimiento de la existencia de una oferta de compra del supuesto comprador, conociendo de tal interés del tercero sólo por los dichos de la Corredora. No obstante lo señalado, señala la Demandada que la probable compradora estableció algunas condiciones comunicadas a su parte por medio de la Corredora, las que son aceptadas en todas sus partes –hecho reconocido por XX–, lo que aconteció con fecha 12 de agosto de 2013. Con posterioridad a esta fecha –el 27 de agosto de 2013– la probable compradora señaló que la cabida del predio era inferior a la informada según propio informe topográfico, razón por la cual señaló un nuevo precio de compra de acuerdo al valor del metro cuadrado según lo establecido por la Demandada, pero respecto al número de metros cuadrados determinados por la posible compradora. La Demandante informó esta situación a la Demandada y, además, sugirió la realización de un estudio de topografía, en circunstancias que la Inmobiliaria contaba con uno y lo habría entregado a XX, el que difería del realizado por la supuesta compradora.

- El 9 de septiembre de 2013, ZZ informó a XX que aún no tenía resuelto el tema de la realización de una nueva topografía, informándole, además, la existencia de dos ofertas de compra por gestiones realizadas directamente por la propietaria con anterioridad a la suscripción del contrato de comisión, ofertas que no prosperaron. El 10 de septiembre de 2013, la Demandante, en términos que la Inmobiliaria califica como ambiguos, señaló a la Inmobiliaria mediante correo electrónico, lo siguiente: “Respecto del tema con la inmobiliaria, conversé con ellos y les pareció bien proceder como te comenté ayer, por lo que espero enviarte el borrador nuevamente con las modificaciones el día de mañana para tu visto bueno y posterior confirmación respecto a la firma.”. La Demandada señala que este correo lo recibió en circunstancias de que no existía aceptación alguna del precio ofertado en virtud de la discrepancia por la cabida del Inmueble, por lo que no entendía a qué se había referido la Demandante en su correo. Además, el borrador al que se hacía referencia en el correo, no lo recibió en el plazo comprometido. Posteriormente, con fecha 17 de septiembre de 2013, la Demandada recibió comunicación de la Corredora en que afirma que la supuesta compradora aceptó comprar conforme a la cabida señalada en los antecedentes legales sin remitir antecedente alguno al respecto, como tampoco oferta formal de compra de la supuesta compradora o borrador de contrato de promesa de compraventa. Con fecha 25 de septiembre se reiteró la comunicación del 17 de septiembre, nuevamente sin adjuntar borrador alguno.

- Con fecha 4 de octubre, mediante correo electrónico, se le informó a la Demandada la existencia de un incumplimiento de contrato, en razón del cual habrían recurrido a un arbitraje del CAM, solicitando se sugiriera el nombre de algún árbitro de la nómina de CAM al que pudiera otorgarse competencia para resolver este asunto. Con esa misma fecha, la Demandante habría efectuado presentación ante el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago A.G., solicitando la designación de árbitro que origina estos autos. ZZ hace presente que el contrato de comisión ha estado vigente desde la fecha de suscripción y hasta la solicitud de resolución de contrato efectuada por la Demandante, petición de resolución a la que la Inmobiliaria dice allanarse, no obstante discrepar de la existencia de perjuicio alguno para la Demandante.

- La Inmobiliaria reitera que su obligación, en el marco del contrato de comisión, siempre fue una

sola: respetar la exclusividad para la venta de la Corredora, en los términos pactados en dicha exclusividad. La Demandada señala no haber tenido contacto alguno con otra corredora para ofrecer la venta del Inmueble, después de firmado el contrato de comisión. Evidencia de esto es que el inmueble continúa siendo de su propiedad. En relación al cumplimiento de las condiciones suspensivas pactadas en el contrato de comisión, de las cuales pendía el nacimiento de las obligaciones respectivas, tampoco se han cumplido las condiciones, toda vez que no surgió la obligación de pagar un porcentaje del precio por el cumplimiento de la condición "firma del contrato de compraventa en venta gestionada por la corredora"; tampoco se presentó la condición de que la "venta del inmueble fuera gestionada por un tercero", porque el inmueble continúa siendo de propiedad de la Demandada; tampoco se ha cumplido la condición "desistirse de la venta el comitente", toda vez que la Demandada mantiene su decisión de venta, nunca puso término al contrato de comisión ni manifestó intención alguna de desistirse, pese a la resolución del contrato que por su allanamiento quedaría firme; y, finalmente no se ha cumplido la condición de que la venta no se hubiere concretado por causas imputables al vendedor y demandado de autos, toda vez que siempre ha estado llano a vender, nunca ha recibido una oferta formal de compra, nunca ha recibido segundo borrador de contrato de promesa de compraventa prometido por la Demandante por medio de correo electrónico de fecha 10 de octubre de 2013, nunca ha sido convocado a notaría alguna u otro lugar para suscripción de contrato relacionado al Inmueble en cuestión, nunca ha sido convocado o requerido a la firma de contrato de promesa de compraventa ni menos aún de contrato de compraventa de inmueble.

- La Demandada hace presente que lo único que existe es una serie de comunicaciones de parte de la Corredora sosteniendo la existencia de un interesado en comprar el Inmueble, la remisión de algunos documentos y antecedentes relacionados con la cabida del Inmueble, la remisión de un primer borrador de promesa de compraventa que no se ajustó a las condiciones de venta, el no envío de un segundo borrador con la supuesta aceptación de las condiciones, etc. Por tanto, lo único que existe es una gestión de la Corredora que no prosperó, lo que es usual en este tipo de negocios, y de acuerdo a la cláusula séptima del contrato, el comitente no tiene obligación de pagar suma alguna por esa gestión infructuosa. La Demandada califica esta gestión como "gestión de venta fallida", coincidente con una única oferta recibida por la Demandante, ya que no han surgido ofertas posteriores por su intermedio, pese a encontrarse vigente el contrato de comisión, lo que en ningún caso puede ser un hecho generador de obligaciones para la Inmobiliaria, en cuanto no se cumplieron las condiciones para el surgimiento de las mismas y tampoco existe el incumplimiento de una obligación surgida pura y simplemente tras la suscripción del contrato de comisión.

- En apartado titulado "El Derecho", la Demandada señala que el contrato celebrado entre las partes es ley en conformidad al artículo 1545 del CC, y su cumplimiento debe realizarse de buena fe. Señala la Inmobiliaria que en la especie estamos en presencia de un contrato legalmente celebrado que tiene obligaciones para ambas partes, algunas puras y simples respecto de las cuales no hay controversia, y otras sujetas a condición suspensiva. Luego, la Demandada cita el artículo 1483 del CC respecto al cumplimiento de la condición.

- Señala la Inmobiliaria que la Demandante, al alegar un incumplimiento de contrato, pareciera referirse al incumplimiento de una obligación sujeta a condición suspensiva, es decir a una obligación que nace por el cumplimiento de la condición que la mantenía en suspenso, y, a raíz de ello, surgiría el derecho de la Demandante a exigir la resolución del contrato. Según señala ZZ, la supuesta obligación incumplida por ella, de acuerdo a la Demandante, sería “no concurrir a suscribir la promesa de compraventa con el promitente comprador”, la que no es exigible en conformidad al contrato de comisión. Cita la cláusula séptima de dicho contrato, y señala que en ella nada se menciona respecto a un contrato de promesa, sino únicamente a un contrato de compraventa para el cual la Demandada aduce no haber sido requerida jamás, ni tampoco haber sido reconvenida judicialmente al efecto, encontrándose llana a la firma de un contrato de compraventa del Inmueble, por lo que no puede estimarse incumplida la condición.
- Sin perjuicio de lo señalado precedentemente, la Demandada señala que suponiendo que las partes hubiesen querido referirse en la condición señalada en la cláusula séptima a la firma de un contrato de promesa de compraventa, no puede imputarse un incumplimiento a la Inmobiliaria, toda vez que tuvo acceso sólo a un borrador de promesa de compraventa que no se ajustó a las condiciones de venta, que con posterioridad se le ofertó un segundo borrador de promesa modificado, el que nunca fue recibido. Conjuntamente con esto, la Demandada nunca fue convocada, requerida o citada para la firma de un contrato de promesa de compraventa del Inmueble, ni tampoco fue reconvenida judicialmente a hacerlo, firma a la que se encontraba llana a cumplir, por lo que difícilmente puede existir una obligación de ese tipo.
- Respecto a lo señalado por la Demandante, en cuanto a que la supuesta negativa de la Inmobiliaria a firmar estaría dada por la suscripción de un contrato de promesa de arriendo sin su consentimiento, señala ZZ que el contrato de comisión de venta no incluye ninguna prohibición en tal sentido ni la necesidad de contar con el consentimiento de la Corredora para ejercer sus derechos como propietaria del Inmueble, contrato que, en todo caso, no se firmó, encontrándose fallida la condición para su suscripción. Por otro lado, la afirmación de que esta promesa de arriendo imposibilitaría la venta, señala la Inmobiliaria que tal aserto es falso y en lo jurídico no existe norma alguna que impida o imposibilite la venta de un inmueble arrendado, menos aún respecto a un Inmueble sobre el que sólo existe promesa de arrendamiento.
- La Demandada finaliza señalando que cumplió el contrato, estuvo llana a cumplirlo y actuó de buena fe, por lo que no es posible imputarle perjuicios ni tampoco responsabilidad culposa, menos un actuar doloso, ya que no hubo incumplimiento de su parte y su actuar fue diligente y ajustado al contrato. La existencia de perjuicios alegada por la Demandante son controvertidos por la Inmobiliaria.

**14°)** En el petitorio de su contestación, la Demandada solicita tener por contestada la demanda, que se declare la resolución del contrato y se rechace la acción de indemnización de perjuicios con expresa condena en costas de la Demandante.

**15°)** A fs. 121, con fecha 7 de abril de 2014 se tiene por contestada la demanda y se da traslado para la réplica.

**Réplica de XX**

16°) A fojas 122, de acuerdo a las reglas de procedimiento, con fecha 15 de abril de 2014 comparece XX reiterando lo expresado en su demanda, solicitando que la misma sea acogida en todas sus partes. Sin perjuicio de lo anterior, expresa que pasará a exponer a continuación algunas precisiones, teniendo en consideración la contestación de la Inmobiliaria.

- Señala la Demandante que, como lo reconoció ZZ, ambas firmaron con fecha 16 de abril de 2013 un contrato denominado "orden de venta". XX cita la cláusula tercera de dicho contrato, que se refiere a la exclusividad y al plazo del encargo. Luego, copia la cláusula sexta que establece la obligación de la Demandante de gestionar la venta del Inmueble. A continuación, cita el criterio expresado por la Demandada relativa a las obligaciones de cada parte en el contrato, destacando que para la vendedora surgía la obligación de respetar la exclusividad de la venta por medio de la Corredora.
- XX señala que cumplió con todas y cada una de las obligaciones que emanaban de tal contrato, remitiéndose a las gestiones de oferta del Inmueble que realizó, conforme lo expuso en su demanda. Producto de esas gestiones logró contactar a un real interesado –la Interesada (Sociedad TR2 SpA) a la que hizo referencia en su demanda–, la que aceptó todas las condiciones impuestas por la Demandada para celebrar el contrato de compraventa. Así, con fecha 26 de julio de 2013, XX envió a la Demandada un borrador de promesa de compraventa aprobado por la Interesada. Además, se le informa a la Inmobiliaria que en tal borrador se incorporó una cláusula décimo quinta relativa al corretaje efectuado por XX. Por último, se informa que se ha puesto en conocimiento de la Interesada que JV, personero de la Demandada, estaría en Santiago de Chile el día 2 de agosto de 2013 y que se esperan las observaciones de la Inmobiliaria.
- El día lunes 5 de agosto de 2013, JV responde a SS, representante de XX, haciendo modificaciones al borrador de promesa, formulando solicitudes especiales de poco uso en este tipo de negocios, las que, sin embargo, posteriormente serían aceptadas por la Interesada, hecho reconocido por la Demandada. En correo electrónico de fecha 12 de agosto de 2013, la Inmobiliaria señaló estar "totalmente de acuerdo".
- En conformidad a lo que señalan ambas partes, existió un conflicto relacionado a la superficie real de la propiedad, para lo cual se realizó un estudio topográfico solventado por la Interesada, cuyo informe arrojó la existencia de una disimilitud entre el tamaño real de la propiedad y aquel señalado en títulos y escrituras. Sin embargo, en virtud de las gestiones de la Demandante, XX logró convencer a la Interesada de aceptar todas las condiciones propuestas por la Demandada. Por ello, el día 11 de septiembre de 2013, envió un correo electrónico a la Inmobiliaria, adjuntando un "borrador referido", señalándole que en caso de que le pareciera bien, le indicase cuándo podrían firmar para que los compradores planificaran su viaje desde NC. No obtuvo respuesta. Luego, el 17 de septiembre de 2013, SS comunicó mediante correo electrónico a JV que la Interesada aceptaba la oferta de firmar promesa en el valor total (superficie según títulos). La comunicación fue por correo electrónico ya que JV no contestó el teléfono. Por escrito, el

15 de septiembre, la Interesada había manifestado su aceptación.

- Con fecha 25 de septiembre, en virtud de que el señor JV no contestaba el teléfono, XX le envía correo electrónico informándole que la Interesada aceptó su propuesta, pidiendo un “resultado concreto y formal” al respecto. Además, le señaló que le comentara cualquier dificultad, toda vez que se encontraba preocupado por el descrédito que podría causarse a la Demandante. Luego de este correo, el señor JV finalmente habría llamado a SS indicándole que no podía llevar a cabo la venta ya que habría firmado un contrato de arrendamiento.
- La Demandante recalca que es la misma Inmobiliaria la que ha reconocido haber firmado un contrato de promesa con un tercero pero que, según la Demandada, se encuentra concluido. Además, ZZ señaló que tal circunstancia no sería impedimento para que XX llevase adelante el contrato de comisión. Según la Demandante, la Inmobiliaria olvida cuatro puntos importantes: **1)** La Demandada firmó el contrato de promesa de arriendo el día 24 de septiembre de 2013 y XX le envió correos electrónicos con fecha 17 y 25 de septiembre de 2013, respectivamente, haciendo en ambos mails una oferta formal de compra, lo que revela una conducta de deslealtad por parte de la Demandada de desconocer las obligaciones del contrato de orden de venta (exclusividad) ya que se encuentra vigente el contrato denominado “orden de venta” y, además, la Demandada sabía que existía una oferta formal de compra; **2)** El contrato de promesa de arriendo señala en su cláusula cuarta que el plazo del mismo es de 8 años prorrogable por una sola vez por dos años más, dejando de manifiesto la voluntad de la Demandada de no vender la propiedad; **3)** La cláusula novena del contrato de promesa de arrendamiento establece la obligación para la Demandada de asegurar a la arrendataria el libre y permanente uso y goce del inmueble. En su parte final, la misma cláusula da cuenta de que el Inmueble es de su sola y exclusiva propiedad y no está sujeta a promesas de venta, opciones, ventas condicionales o a plazos, etc.; y **4)** La cláusula décimo sexta N° 4 del contrato de promesa de arrendamiento señala que en caso de existir un incumplimiento por parte de la Demandada, se aplicaría una multa de 5.000 UF. Todo lo expresado deja de manifiesto que la Demandada no tenía ninguna intención de vender la propiedad, infringiendo la buena fe. Señala XX que lo que ocurrió, en realidad, fue que la Demandada recibió una mejor oferta y desconoció el contrato celebrado con ella.
- Señala la Demandante que se encuentra expresado y reconocido por ZZ lo siguiente: **a)** Con fecha 26 de julio de 2013, la Demandada recibió una promesa de compraventa que no se concretó por reparos de la Inmobiliaria; **b)** Que XX le envió dos correos electrónicos de fecha 17 y 25 de septiembre de 2013 respectivamente en que se informó a la Demandada que la Interesada había aceptado comprar el Inmueble, no diciendo nada sobre correo de fecha 11 de septiembre en que se adjuntó promesa de venta; **c)** La única obligación de la Inmobiliaria habría sido respetar la exclusividad para la venta de la Corredora. Sin embargo, ella misma reconoció no cumplir tal obligación toda vez que señaló la efectividad de haber celebrado un contrato de promesa de arrendamiento con un tercero mientras estaba vigente el contrato de orden de venta y haber recibido ofertas formales por el terreno, lo que denota la nula intención de respetar la exclusividad a la que estaba obligada; **d)** No señaló la Demandada ninguna razón por la que después de haber recibido la promesa de venta el 11 de septiembre de 2013 y la aceptación de

la oferta de venta por parte de la Interesada, no dio ninguna respuesta a ellos; **e)** ZZ señaló que fue XX quien incumplió sus obligaciones del contrato de orden de venta por no haber enviado una promesa de venta después de los correos electrónicos de fecha 17 y 25 de septiembre de 2013. Tal aseveración no es verdad, ya que la Demandante sí la envió el día 11 de septiembre de 2013; **f)** La Demandada omitió mencionar que la cláusula sexta del contrato de orden de venta expresa la obligación de la Corredora de que, en caso de acordarse el negocio, debía efectuar todas las gestiones necesarias hasta que se celebrase la compraventa definitiva y se encontrare debidamente inscrita la propiedad, todas las cuales se cumplieron, llegando a tener un comprador serio y formal, sin embargo habría sido la Demandada la que eludió con silencio y otras maniobras, manifestar si derechamente aceptaba o rechazaba perfeccionar el contrato aceptado por la Interesada. De esta manera, tal negocio nunca se celebró, por responsabilidad de la Demandada; **g)** La Inmobiliaria celebró un contrato de promesa de arrendamiento, el que según ella no sería un impedimento ni limitación para disponer del bien, sin embargo, eso no es efectivo ya que omitió señalar las circunstancias antedichas de tal contrato de promesa de arrendamiento.

- Por último, señala la Demandante, es preciso realizar una referencia a ciertas normas legales y principios jurídicos. Así, menciona el artículo 1481 (al parecer del Código Civil) que establece que si la persona que debe prestar una asignación se valiera de medios ilícitos para que la condición no pudiera cumplirse o para que la persona de cuya voluntad depende en parte su cumplimiento, no coopere en él, se tendrá por cumplido, regla que es aplicable en la especie, toda vez que es cierto que la comisión se devengaría celebrado el contrato encomendado, habiendo envuelta una condición. En la especie, tal supuesto no se cumplió por exclusiva responsabilidad culpable de la Demandada, por lo que debe entenderse cumplida la condición. Además, menciona la Demandante el artículo 1546 (al parecer del Código Civil) que establece el principio de la buena fe, exigencia con la cual la Demandada no habría cumplido.

**17°)** A fojas 133, con fecha 29 de abril de 2014 se tiene por evacuada la réplica y se da traslado para la dúplica.

### **Dúplica de la Inmobiliaria**

**18°)** A fojas 134, con fecha 7 de mayo de 2014 de acuerdo a las reglas de procedimiento, comparece la Inmobiliaria evacuando el traslado para duplicar, ratificando todo lo señalado en la demanda (sic). Sin perjuicio de aquello, pasa a exponer algunos argumentos a continuación.

- Señala la Demandada que XX sólo reitera lo sostenido en la demanda sin aportar ningún antecedente nuevo y sólo intenta sin éxito evidenciar supuestas contradicciones de la Inmobiliaria. Luego, expone que se encuentran ciertos hechos no controvertidos en autos.
- Los hechos que no están controvertidos en el proceso, son: **a)** La existencia de un contrato de corretaje únicamente para la venta del Inmueble, que considera la posibilidad de venta directa por el propietario; **b)** El contrato de corretaje está resuelto por cuanto no hay contradicción entre las partes respecto a dicha solicitud de la Demandante; **c)** No existe contradicción relativa al texto del contrato, mencionando

especialmente la cláusula segunda que establece la principal obligación condicional para la propietaria del Inmueble de pagar una eventual comisión al firmar la respectiva venta, hecho que no aconteció; **d)** Las condiciones de las que dependía el surgimiento de las obligaciones de la Demandada no se cumplieron, especialmente la venta del Inmueble; **e)** La existencia de un contrato de promesa de arriendo no es impedimento de la facultad de disposición que otorga el dominio. A mayor abundamiento, el contrato de corretaje contemplaba la posibilidad de disponer plenamente de la propiedad, por lo que con mayor razón, puede prometer arrendarla; **f)** la Demandante cumplió con las obligaciones puras y simples del contrato de corretaje, ya que promocionó la venta del Inmueble, al igual que la Demandada cumplió con la obligación de respetar la exclusividad del corretaje; y **g)** La Demandada nunca recibió oferta formal y seria de compra del Inmueble, sólo tuvo conocimiento de una oferta por los dichos de la Demandante.

- A su vez, existen ciertos hechos confusos a los que pasa a referirse a continuación. Con el numeral I, señala que la Demandada sólo recibió un único borrador de promesa remitido vía electrónica, el día 26 de julio de 2013, al que hizo ciertas observaciones, demostrando su intención de vender el Inmueble, al igual que en comunicación del día 12 de agosto de 2013. Sin embargo, no es efectivo lo señalado por la Demandante en el sentido de que con ocasión de la comunicación del 12 de agosto de 2013 ya se encontraba discutido y aprobado un borrador de contrato de promesa, restando únicamente su formalización. Prueba de esto es la comunicación de fecha 10 de septiembre de 2013 en que la Demandante comunica a la Inmobiliaria que conversó con la Interesada y le habría parecido proceder de la manera conocida entre las partes, por lo que le enviaría un borrador con las modificaciones para su confirmación y posterior firma. Esta situación demuestra que no existía contrato de promesa discutido y aprobado, dado que existían diferencias relativas a la cabida del Inmueble, lo que incidía en el precio del mismo, y prueba de ello es que la Demandante comprometió el envío de un borrador de promesa, que la Demandada afirma nunca haber recibido. XX sólo planteó este argumento en su réplica, ya que en la demanda nada señaló al respecto, diciendo que envió el borrador el 11 de septiembre de 2013.

- En numeral II, la Demandada afirma nunca haberle señalado a XX que no podía llevar a cabo la venta del Inmueble por existir un contrato de arrendamiento sobre la propiedad. El contrato de promesa de arrendamiento establece en su cláusula décima la facultad de la promitente arrendadora de vender el Inmueble. La afirmación de XX en el sentido que el referido contrato de promesa haría imposible la venta del Inmueble es contraria a cualquier principio jurídico, a la realidad del mercado inmobiliario y al contrato mismo. En efecto, una buena renta de arrendamiento dota de aún mayor valor al Inmueble. Sin perjuicio de lo anterior, la Demandada hace hincapié en que el contrato de arrendamiento nunca llegó a celebrarse. Para finalizar el punto, hace presente la Inmobiliaria que XX tuvo en todo momento el conocimiento de la posible celebración del contrato de promesa de arrendamiento, al punto que ella misma proveyó un modelo de contrato de promesa de arrendamiento, tal como lo reconoce en sus escritos de demanda y réplica.

- Como numeral III, dice la Inmobiliaria que no es efectivo lo señalado por la Demandante, en el sentido de que la suscripción del contrato de promesa de arrendamiento vulneraría la exclusividad del corretaje, además de ser un indicio de la deslealtad de la Demandada. Esto no es así por distintos argu-

mentos: la exclusividad se refiere a la venta; el contrato de promesa de arrendamiento fue auto gestionado por la Inmobiliaria; se pactó en el contrato de comisión que la exclusividad no empecía la posibilidad del propietario de gestionar la venta directa; y finalmente la Demandante siempre estuvo en conocimiento del contrato de promesa de arrendamiento que se estaba negociando, al punto de reconocer haber enviado a la Demandada un modelo de dicho tipo de contrato y hacer algunas sugerencias sobre la inconveniencia de ese contrato. El desconocimiento de lo anterior, presupone una actuación de mala fe de la Demandante.

- Previo a finalizar su exposición, la Demandada llama la atención de la supuesta falta de apego a la verdad por parte de XX, con el sólo ejemplo de la exclusividad, en cuanto dicha obligación sólo dice relación con otras empresas de corretaje y no con el propietario del Inmueble. Lo que realmente motiva la demanda es la frustración de XX frente a la posibilidad que tuvo de obtener una importante comisión en virtud de una supuesta compra, respecto a la cual la Demandada nunca recibió una oferta formal, sino que conoció únicamente por los dichos de la Demandante, venta que nunca llegó a concretarse, nunca se requirió de firma a la Inmobiliaria, nunca el probable comprador firmó un contrato de compraventa del Inmueble y, por tanto, nunca se cumplieron las condiciones que a la Demandante le permitían hacer exigible su derecho a cobrar comisión. Por tanto, ZZ solicita tener por evacuada la dúplica, ratificando lo señalado en la contestación de la demanda, considerando las aclaraciones y precisiones contenidas en su escrito de dúplica, rechazando la demanda de indemnización de perjuicios con costas.

### Conciliación

19º) Por resolución de fecha 12 de mayo de 2014, escrita a fojas 138 se citó a las partes a una audiencia de conciliación para el día martes 20 de mayo de 2014 a las 15:30 hrs. en la sede del Tribunal. En dicha audiencia, cuya acta rola a fojas 140, llamadas las partes a conciliación, ésta no se produjo.

### Prueba

20º) Con fecha 24 de junio de 2012, por resolución escrita a fojas 142 el tribunal recibió a prueba la causa, fijándose como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos los siguientes:

- 1) Términos y estipulaciones de la relación contractual entre las partes y obligaciones que emanan de tal relación;
- 2) Antecedentes respecto a la ejecución de la relación contractual;
- 3) Efectividad, naturaleza y circunstancias de los incumplimientos que se imputa a la demandada; y
- 4) Efectividad, naturaleza y perjuicios que alega la demandante.

21º) Durante el proceso fue rendida:

Prueba documental por ambas partes;

Prueba testimonial por la parte demandante. El 1º de julio de 2014, mediante escrito de fojas 143, la Demandante presenta su lista de testigos. Se presentaron a declarar los testigos señores MB, cuya declaración rola a fojas 221 y siguientes; RC, cuya declaración rola a fojas 225 y siguientes; y doña MS, cuya

declaración rola a fojas 229 y siguientes; y

Prueba confesional solicitada por la parte demandante. Solicitó se citase a absolver posiciones a doña LA, en representación de la Demandada, audiencia de absolución que rola a fojas 238 y siguientes.

22°) Las partes presentaron escritos de observaciones a la prueba. Las observaciones de la Demandante rolan a fojas 242 y siguientes, y las de la Demandada a fojas 248 y siguientes. Por resolución de fecha 12 de septiembre de 2014, rolante a fojas 254, se tuvo presente tales escritos y se citó a las partes a oír sentencia.

#### **CONSIDERANDO:**

##### **EN CUANTO A LA PRUEBA:**

**Primero.** En conformidad de que el Tribunal tiene facultades de árbitro arbitrador resuelve conforme a lo que la prudencia y equidad le dictan y, por tanto, para efectos de la valoración de la prueba, se rige bajo los principios de libre apreciación. (Véase ROMERO SEGUÉL, Alejandro y DÍAZ VILLALOBOS, José Ignacio, El arbitraje Interno y comercial internacional, Editorial Legal Publishing, 2ª edición, pp. 151 y siguientes). En este sentido, a continuación y cuando corresponda, se expresará cómo se dan por acreditados los distintos hechos en virtud de la prueba rendida en autos.

##### **EN CUANTO AL FONDO:**

**Segundo.** En razón de las declaraciones realizadas por las partes, con exclusión de aquellas referencias a hechos que no tienen directa relación con el asunto ventilado en el proceso, y de la prueba rendida en autos, se dan por acreditados los siguientes hechos:

La sociedad ZZ Limitada, sociedad del giro de su denominación, es dueña de la propiedad ubicada en DML4 de la Comuna de FF, adquiriéndola por compra a Inmobiliaria TR1 S.A. el 31 de agosto de 2010. Esta situación no se encuentra controvertida por las partes, y copia de la señalada inscripción fue acompañada en autos por ambas partes. Además, fue reconocido por doña LA. en audiencia de absolución de posiciones.

XX E.I.R.L. fue contactada en su calidad de Empresa dedicada al rubro del corretaje inmobiliario, por medio de correo electrónico enviado por la Demandada, con el objeto de poner en venta el Inmueble individualizado en el guión anterior. Este hecho no se encuentra controvertido. Además, se da por acreditado mediante correo electrónico acompañado por la parte demandante, enviado por don JV, gerente de ZZ, a doña EB, el día 10 de abril de 2013 a las 5:29 PM en que se le informa a la Corredora la intención de la Demandada de vender el Inmueble, por si la Corredora se interesaba en la gestión de dicha venta.

Con fecha 22 de abril de 2013, XX envió a la Demandada borrador de contrato de corretaje, sin perjuicio de que ya había realizado algunas gestiones tendientes a obtener la venta del Inmueble, como, por

ejemplo, visita al terreno, la colocación de un letrero de publicidad en la misma propiedad, publicaciones en el Diario El Mercurio y en otros portales de propiedades. Esta situación no se encuentra controvertida por las partes. Además, la Demandada acompañó copia de correo electrónico de fecha 22 de abril de 2013, 16:24, en que don SS. envía borrador de contrato y fotografías de letrero de publicidad a don JV. XX hizo presente a la Demandada, en el mismo correo, que se estaban realizando a la fecha publicaciones en El Mercurio y otros portales de propiedades, y que existía una Inmobiliaria haciendo una cabida en el Inmueble para evaluar el desarrollo de un condominio. Por su parte, XX acompañó al proceso copias de facturas que dan cuenta de desembolsos por gestiones de venta que no fueron objetadas por la Inmobiliaria. Además, los testigos de la Demandante respaldan que XX realizó gestiones de venta y gastos asociados, incluida la de ofrecer la propiedad a terceros.

Con fecha 23 de abril de 2013, la Demandada realizó dos observaciones al borrador del contrato de corretaje recibido de parte de XX: la primera, señalando que si bien la escritura establecía 10.030 m<sup>2</sup>, el plano señalaba 10.002,79 m<sup>2</sup>, por lo que era preferible dejar la última; la segunda, solicitando que la exclusividad en la gestión de venta no incluyera a aquellas gestiones realizadas por el propietario. XX no puso problemas a estas observaciones, realizando ciertas modificaciones al borrador. De esto dan cuenta los correos electrónicos de fecha 23 de abril de 2013, de 10:46 hrs. y 14:51 horas, que envió don JV a don SS, y la respuesta a dicho correo, respectivamente.

Producto de este acuerdo, las partes firmaron un contrato de corretaje ("el Contrato"), que si bien fue firmado con posterioridad, tiene fecha 16 de abril de 2013. La existencia del Contrato y sus cláusulas –las más importantes serán analizadas más adelante– no se encuentran discutidas por las partes, sin perjuicio de que el alcance jurídico que se da a las mismas, es diverso, lo que requiere un pronunciamiento especial por parte de este Tribunal, el que será expuesto más adelante. El Contrato fue acompañado por ambas partes al proceso. Además, los testigos de la Demandante respaldan este aserto.

En el cumplimiento de su encargo, XX gestionó la venta del Inmueble e incurrió en gastos, encontrando a algunos interesados, que no prosperaron. En el ejercicio de estas funciones, la Corredora solicitó documentación respecto al inmueble (títulos antiguos), y la Inmobiliaria también lo hizo respecto a la Corredora. Así se encuentra acreditado por correos electrónicos de fecha 25 y 26 de junio de 2013 acompañados por la Corredora, que no fueron objetados ni observados por la Demandada.

En el marco del cumplimiento de su encargo, XX encontró a un nuevo interesado en la compra del Inmueble: la sociedad TR2 SpA, representada legalmente por don EV y don JN. Con fecha 26 de julio de 2013, la Demandante envió a la Inmobiliaria borrador de promesa de compraventa revisada y aprobada por la SpA. Este hecho no se encuentra controvertido y se da por acreditado en virtud de correo electrónico de fecha 26 de julio de 2013, enviado a las 20:57 horas por don SS. a don JV, en que se adjunta borrador de promesa de compraventa.

Con fecha 5 de agosto de 2013, la Demandada realiza una serie de observaciones al señalado borrador, incluyéndolas en el borrador propuesto. La pertinencia de estas observaciones son discutidas por las

partes, pero esta discusión no tiene efecto alguno para la resolución de la controversia por lo que no será abordada, sin perjuicio de hacer presente que la observación más relevante tiene que ver con que ZZ solicitó se realizara una topografía por la Interesada para evitar problemas con el metraje del Inmueble. Este hecho no se encuentra controvertido y fue acreditado en el proceso por la Demandante, por medio de correo electrónico de fecha 5 de agosto de 2013, enviado a las 12:11 hrs., del señor JV a don SS, en que se hacían presente sus observaciones y se incorporaron al borrador las modificaciones que se indicaban.

Con fecha 12 de agosto de 2013, la SpA propone a la Demandante vías de solución para zanjar las diferencias existentes con la Demandada, las que son hechas presentes a la Inmobiliaria, quien manifiesta estar de acuerdo con aquellas. En cuanto a la topografía, la SpA manifiesta no tener problema alguno en practicarla. Esto se encuentra acreditado por correo electrónico de fecha 12 de agosto de 2013, a las 9:11 hrs., enviado por don DV, pero firmado por don JN, gerente de la Interesada, en que propone las vías de solución. También se acompañó correo electrónico de la misma fecha, enviado a las 11:24 hrs. por don SS. a don JV, haciéndole presente las soluciones propuestas por la Interesada. Además, se acompañó correo de la misma fecha, enviado a las 13:49 hrs. por don JV en que señala estar "totalmente de acuerdo". Estos correos fueron acompañados por la Demandante, sin que la Inmobiliaria los haya objetado ni observado.

Con fecha 27 de agosto de 2013, XX reenvía a la Inmobiliaria, mediante correo electrónico, la topografía realizada por la Interesada. Hace presente la existencia de una diferencia entre la topografía y la descripción del título de la propiedad, sugiriendo realizar una topografía por parte también de ZZ. Además, menciona la situación de que la SpA había aceptado celebrar la compraventa definitiva antes del 15 de noviembre y que tenía el interés de "dejar cerrado" el tema durante la semana en que se envió el señalado correo. Esto no se encuentra controvertido, y se da por acreditado mediante correo electrónico de fecha 27 de agosto, enviado a las 22:14 hrs. por don SS. al señor JV. Este instrumento, acompañado por la Demandante, no fue objetado ni observado por la Demandada. XX también acompañó correo electrónico de fecha 28 de agosto de 2013, enviado a las 13:45 hrs. por don JV a SS., en que envía topografía realizada con anterioridad, la que diferiría de la realizada por la Interesada, admitiendo, en todo caso, que la diferencia "puede ser real". Este correo tampoco fue objetado ni observado por la Demandada.

Con fecha 9 de septiembre de 2013, ZZ informó a XX no tener novedades respecto de la topografía que realizaría, haciendo presente además la circunstancia de haber recibido dos ofertas formales y atractivas por el terreno en calidad de urgentes, mencionando que esa era una posibilidad conocida por la Corredora. Este hecho no se encuentra controvertido y fue acreditado mediante correo electrónico acompañado por la Demandante, de fecha 9 de septiembre de 2013, enviado a las 14:49 hrs. por el señor JV a don SS., que no fue objetado ni observado por la Demandada. XX señala que esta comunicación habría originado un contacto telefónico entre las partes, contacto en que ZZ habría dicho que uno de los interesados era una empresa operadora de plantas de revisión técnica y en que la Corredora le habría recomendado no cerrar dicho negocio por ser perjudicial para la Inmobiliaria, comprometiéndose a enviarle un contrato de otro Cliente que demostraba su opinión. Además, le habría hecho presente que eso sería un incumplimiento por parte de la Demandada. Sin embargo, esta comunicación telefónica no fue acreditada en

autos. No obstante lo señalado, se encuentra acompañado correo electrónico de fecha 9 de septiembre de 2013, enviado a las 22:48 hrs. por el señor SS. a don JV, en que parece acompañarle una promesa similar de otro Cliente con una operadora de plantas de revisión técnica. Este correo no fue objetado ni observado por la Demandada.

Con fecha 10 de septiembre de 2013, XX envió a la Inmobiliaria una superposición de topografías realizada por la Corredora, en que se vería la diferencia existente. Señala además "Respecto del tema con la inmobiliaria, conversé con ellos y les pareció bien proceder como te comenté ayer, por lo que espero enviarte el borrador nuevamente con las modificaciones el día de mañana para tu visto bueno y posterior confirmación respecto a la firma". Este aserto se encuentra acreditado mediante correo electrónico de fecha 10 de septiembre de 2013, enviado a las 21:17 hrs. por don SS. a don JV, acompañado por la Demandante y no objetado ni observado por la Demandada. Además, se presentó la testigo, doña MS quien dio cuenta de haber realizado un plano comparativo entre distintas topografías.

Con fecha 11 de septiembre de 2013, XX envió a la Inmobiliaria borrador de promesa de compraventa, solicitándole que indicara cuándo podían juntarse a firmar. Este hecho –envío de "segundo borrador de promesa"– sólo fue señalado por la Demandante en la réplica, encontrándose omitido en la demanda. Además, fue negado por la Demandada. Sin embargo, la Demandante acompañó correo electrónico de fecha 11 de septiembre de 2013, enviado a las 15:53 hrs. por don SS. a don JV, que da cuenta de esta comunicación. Más allá de que la Demandada negó sistemáticamente este hecho, no objetó directamente ni de inexistente ni de falso este correo electrónico, por lo que se tiene como hecho de la causa.

La Demandante señala que la SpA, con fecha 15 de septiembre de 2013, habría aceptado "por escrito" la oferta realizada por la Demandada, en el sentido de fijar el precio del Inmueble de acuerdo a la cabida declarada en los títulos. Sin embargo, este hecho no fue acreditado en el proceso mediante ningún medio de prueba, menos uno escrito.

El día miércoles 17 de septiembre XX informa a la Inmobiliaria que la SpA habría aceptado firmar la promesa en el valor del Inmueble según la cabida de los títulos. Hace presente la circunstancia de que a la SpA le interesaría saber cuándo firmarían el contrato, porque viajarían desde NC a hacerlo. Este hecho no se encuentra controvertido y se da por acreditado por correo electrónico acompañado por la Demandante de fecha 17 de septiembre de 2013, enviado a las 12:00 hrs. por don SS. al señor JV, no objetado ni observado por la Demandada.

El 25 de septiembre de 2013, XX hace presente a ZZ haberse intentado comunicar vía telefónica con ZZ sin resultados, reiterando la aceptación de la SpA, y pidiendo un resultado concreto y formal. Además, le hace presente su preocupación por el hecho de no poder dar noticia alguna. Esta comunicación no se encuentra controvertida en autos y fue acreditada mediante correo electrónico acompañado por XX de fecha 25 de septiembre de 2013, enviado a las 18:36 hrs. por don SS. al señor JV, documento no objetado ni observado por la Demandada.

El 4 de octubre de 2013, XX hizo presente a la Inmobiliaria su sentir respecto del acaecimiento de dos incumplimientos por parte de ZZ, los que le habrían causado perjuicios económicos, por lo que avisan que acudirían al Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago, de forma que resuelva sus diferencias. Este hecho no fue controvertido en el proceso y se encuentra acreditado en virtud de correo electrónico acompañado por la Demandante, de fecha 4 de octubre de 2013, enviado a las 11:48 hrs. por don SS. a don JV, documento que no fue objetado ni observado por la Demandada.

XX hizo presente que ZZ le habría comunicado por vía telefónica que había celebrado un contrato de arrendamiento sobre la propiedad que le impedía seguir vendiendo el Inmueble. Este hecho fue negado por la Demandada y no se encuentra acreditado. Sin perjuicio de lo anterior, lo que sí se da por acreditado, es que con fecha 24 de septiembre de 2013, la Demandada firmó un contrato de promesa de arrendamiento con un tercero, TR3 S.A. Esto se da por comprobado en virtud de copia de contrato de promesa de arrendamiento acompañado por la Demandante. Las partes le dan un alcance diverso a este contrato, en su relación con el contrato de corretaje de autos, lo que merece un pronunciamiento especial de este Tribunal que será expuesto más adelante.

**Tercero.** En base a los hechos que se encuentran acreditados, se pasará a exponer la aplicación de las normas al contrato de autos en vistas a la resolución del conflicto entre las partes. Sin embargo, teniendo la relación contractual existente entre XX y ZZ la naturaleza jurídica de contrato de corretaje o mediación, y más allá de las particularidades propias del instrumento específico firmado por las partes, es pertinente referirse de manera previa sobre el contrato de corretaje.

**Cuarto.** El contrato de corretaje o mediación es definido por don Fernando Fueyo Laneri como "un contrato preparatorio general, con individualidad propia, cuya esencia consiste en la interposición neutral de un sujeto, llamado corredor o mediador, quien presta un servicio profesional y autónomo, con el objeto de señalar la oportunidad de contratar o de ayudar eficazmente a la conclusión de un negocio, y cuyo efecto de "fact ut des" tiene por característica servicios a cambio de remuneración condicionada a la conclusión efectiva del contrato proyectado." (FERNANDO FUEYO LANERI, Derecho Civil, Tomo Quinto, Los contratos en particular y demás fuentes de las obligaciones, Volumen II 2, Imprenta y Lito. Universo S.A., Santiago de Chile, 1964, p. 95). Como queda de manifiesto en la definición citada y el tratamiento íntegro que de estos contratos realiza la referida obra, la labor del corredor es poner en contacto a dos personas que podrían eventualmente arribar a un acuerdo. Sólo una vez que dicho acuerdo se alcanza, nace la obligación de pagar la comisión correspondiente al corredor.

**Quinto.** El mismo criterio respecto a la labor esencial del corredor de propiedades han sostenido los Tribunales Superiores de Justicia. Sólo a modo ejemplar, la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago ha señalado:

"4°) Que, es de conocimiento público y en la especie constituye una costumbre o práctica asentada, la labor que un corredor de propiedades realiza.

En lo que respecta a una operación de venta de un bien raíz, la labor esencial de éste comienza cuando el vendedor le encarga, en forma exclusiva o no, que encuentre o que le presente a uno o más potenciales

interesados en comprar la propiedad que se desea vender.

Para ello, a veces se le autoriza a canalizar y transmitir al vendedor aquellas ofertas que reciba y que revistan la seriedad suficiente, para que finalmente el receptor de la oferta, decida si la acepta o bien contraoferte.

Sin embargo, estas últimas actividades, no son de la esencia del servicio prestado por el corredor.

**5°)** Que, la labor de un corredor de propiedades, en lo relacionado con compraventa de bienes raíces, consiste esencialmente en vincular a personas, un vendedor con un comprador potencial, con la finalidad que entre estas dos partes se produzca un acuerdo.

Es decir, actúa como puente entre aquellos que previo a su intervención, no se conocen.

De ahí que el gran activo de un corredor de propiedades, lo que realmente destaca y distingue el servicio que prestan es su capacidad de vincular a personas con intereses diversos en estas materias, unos que compran otros que venden." (Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago, Rol 6601-2012, 30 de octubre de 2013).

Por su parte, la Excelentísima Corte Suprema ha dicho:

**"2°** Que resulta ilustrativo tener presente que el corretaje o mediación es aquel contrato "...en virtud del cual una persona llamada cliente encarga a otra denominada corredor la obtención de un oferta seria, tendiente a realizar un determinado negocio, quien en el evento de lograrla tiene derecho a cobrar al cliente una retribución llamada comisión, cuyo monto es el convenido o el usual..." (Puelma Accorsi, Álvaro, Contratación comercial moderna, Editorial Jurídica de Chile, 2002, p. 56); por lo tanto, la labor que debe efectuar el corredor de propiedades se traduce en lograr que una tercera persona pacte la operación con el cliente, recibiendo por dicha gestión una comisión si el negocio se lleva a efecto, lo que significa que actúa como mandatario de ambos, esto es, del cliente y del interesado en el negocio, prestando sus servicios de intermediación."(Excelentísima Corte Suprema, Rol 825-2014, 21 de julio de 2014).

En este sentido, quedan de manifiesto algunas importantes cuestiones: **(i)** la labor del corredor es encontrar una oferta seria para quien le ha encargado la venta o la compra de una propiedad; **(ii)** Sin embargo, el derecho del corredor a cobrar su comisión nace exclusivamente con la celebración del negocio que tiene por finalidad la oferta encontrada; **(iii)** Consecuencia de las anteriores circunstancias, es que el corretaje no impide la posibilidad de que quien estaba interesado en vender, pueda recibir una oferta de compra que, pese a su seriedad, no le convenza ni satisfaga, caso en el cual no nace –aún– el derecho del corredor a exigir el pago de su comisión.

**Sexto.** El criterio doctrinario y jurisprudencial precedentemente expuesto es compartido por este Tribunal. En efecto, el contrato de corretaje de propiedades tiene por objeto la labor del corredor como encargado de intermediar y ejecutar su actividad con el fin de obtener un comprador interesado que puede contactarse directamente con el vendedor, o por medio del corredor, realizando una oferta seria de compra. Sin embargo, y en conformidad a la naturaleza del encargo, el objetivo final de dicha labor de intermediación es que la oferta sea aceptada por el Cliente interesado, materializándose tal acuerdo en la celebración de la

compraventa. La formación del consentimiento y la consecuente celebración del contrato son, además, la condición que hace nacer la obligación de pagar la correspondiente comisión al corredor.

**Séptimo.** De acuerdo a las normas que regulan la formación del consentimiento en los actos jurídicos bilaterales, comprendidas en los artículos 97 a 108 del Código de Comercio, para que se entienda perfecta la voluntad se requiere de una oferta y una aceptación que cumplan con los requisitos legales. En el caso de la aceptación, ésta debe ser pura y simple, darse en tiempo oportuno y mientras la oferta se encuentre vigente. Esta aceptación puede ser expresa o tácita. En la controversia que origina el presente pleito debe tenerse en especial consideración que el negocio que tenía por finalidad el contrato de corretaje o mediación era el de venta de una especie inmueble, por lo que, de acuerdo al artículo 1801 inciso segundo, requería para su existencia la suscripción de una escritura pública entre las partes. Por lo tanto, se está frente a una solemnidad de existencia. En lo que dice relación con la voluntad jurídica, y en lo que concierne a la disputa entre las partes, no debe olvidarse que el consentimiento se funde con la solemnidad de existencia, puesto que el cumplimiento de la solemnidad es el medio establecido por la ley para manifestar la voluntad de contratar. (Véase VIAL DEL RÍO, Víctor, Teoría general del acto jurídico, Editorial Jurídica de Chile, Quinta edición, 2013, p. 215 y ss.)

**Octavo.** En el caso de autos, el rol principal de este Tribunal consiste precisamente en determinar: **(i)** si la Demandante XX logró efectivamente la formación del consentimiento –en la concreción del negocio de venta en una escritura pública– entre la demandada ZZ y la SpA Interesada, naciendo de tal manera el derecho de XX de exigir el pago de su comisión; y **(ii)** ante la negativa circunstancia anterior, si el contrato de autos contempla alguna otra causal por la cual se pudiera igualmente concluir la existencia del derecho del corredor a exigir el pago de sus servicios.

**Noveno.** Antes de pasar a exponer derechamente la resolución relativa a los dos puntos señalados en el Considerando anterior, es ilustrativo describir el contrato de corretaje de autos (“el Contrato”), señalando sus principales cláusulas:

El contrato de corretaje tiene fecha 16 de abril de 2013 e individualiza como “comitente” a ZZ Ltda.

A continuación, realiza una descripción de la propiedad, señalando que la dirección es DML4, Comuna de FF, de 10.002,79 m2 aprox., cuyo valor de venta es UF 4,5 por m2. Bajo el rótulo de “observaciones” dice lo siguiente: “La propiedad cuenta con accesos por Av. QQ y por calle MM. Es un sitio eriazco que no cuenta con construcciones ni urbanizaciones. Su zonificación corresponde a la ZC3 de la comuna y actualmente tiene destino equipamiento”.

El contrato tiene diez cláusulas:

- La cláusula primera individualiza a las partes y señala el objeto del contrato.
- La cláusula segunda establece el valor de la comisión por la gestión de venta (2% del valor de la venta más IVA). Se expresa que la comisión “se pagará al momento de firmarse la escritura de venta

respectiva. La comisión se pagará además si vencida la orden, se celebre la compraventa con alguna persona u empresa de las presentadas por "XX E.I.R.L.", con orden expedida con anterioridad al vencimiento de este contrato.

- La cláusula tercera establece la vigencia del contrato (90 días con prórroga automática). Se refiere también a la exclusividad de la orden: "El carácter exclusivo de esta orden, hace referencia a que el vendedor no ofrecerá a través de otras oficinas de corretaje de propiedades en venta la propiedad referida y lo hará exclusivamente a través de "XX E.I.R.L."
- La cláusula cuarta señala el precio de venta del Inmueble.
- La cláusula quinta se refiere a la circunstancia de encontrarse los títulos en poder del comitente, pudiendo ser consultados por un abogado o por la Demandante. Además, se establece expresamente que "Todo gasto en que se deba incurrir para la formación de los los (sic) títulos respectivos será de cargo del comitente."
- La cláusula sexta señala: ""XX E.I.R.L." deberá realizar, a su costa, todas las gestiones tendientes a llevar a cabo la venta, promoviénola, anunciándola, mostrando la propiedad, etc. Acordado el negocio, deberá efectuar todas las gestiones necesarias hasta que se celebre la compraventa definitiva y se encuentre debidamente inscrita la propiedad."
- La cláusula séptima señala el efecto de que la venta sea realizada en un precio inferior al encargado originalmente. Luego, expresa "También deberá pagar dicha comisión -2% del valor de la venta más IVA- en el evento que el Comitente se desista de la venta antes del vencimiento del plazo señalado en la cláusula tercera, o si la venta no pudiese concretarse por causas imputables al vendedor u otras personas que deban comparecer a otorgar las autorizaciones respectivas para celebrar el contrato de compraventa sobre la propiedad individualizada precedentemente. En caso de que "XX E.I.R.L." no logre vender la propiedad en dicho plazo o dentro de sus prórrogas, el Comitente no le adeudará suma alguna, por ningún concepto, ni aún por los gastos de promoción o cualquiera en que haya incurrido."
- La cláusula octava contiene la declaración de dominio de ZZ sobre el Inmueble.
- La cláusula novena contiene la declaración de exención de responsabilidad por parte de la Demandante, por eventos de fuerza mayor o caso fortuito sobre el Inmueble.
- La cláusula décima expresa que las partes fijan domicilio en Santiago y establece como medio de resolución de conflictos el arbitraje ante el CAM Santiago.

A continuación las partes firman el contrato. Por parte de XX firma don SS., mientras que por ZZ Limitada lo hace doña LA.

**Décimo.** En base a los hechos que se encuentran acreditados en el proceso, y al tenor de las normas contractuales libremente convenidas entre las partes, este Tribunal pasará a pronunciarse sobre el objeto de la presente controversia, refiriéndonos a la determinación de las dos circunstancias señaladas en el Considerando Octavo, a saber: **(i)** Si XX, en su rol de corredor, logró la formación del consentimiento, expresada mediante escritura pública, entre la Inmobiliaria Demandante y la SpA supuestamente interesada en comprar el inmueble, naciendo su derecho a exigir el pago por sus servicios; y **(ii)** Ante la negativa de la circunstancia antedicha, si el contrato entre las partes establece una causal adicional por la que XX tuviera derecho a exigir el pago de su remuneración y que esa causa haya acaecido en la realidad.

**Décimo Primero.** En relación a la primera circunstancia, como se viene diciendo, la obligación esencial del mediador en el contrato de corretaje es obtener por parte del comprador una oferta seria. Sin embargo, es necesario, para que nazca el derecho a cobrar su comisión, el que luego esa oferta sea aceptada por el Cliente interesado, de modo de concluir en la materialización de una compraventa, celebrada mediante la formalidad de existencia consistente en la suscripción de una escritura pública. Pues bien, de la revisión de los antecedentes allegados en autos y de los dichos de las partes, se concluye que XX no logró aunar las voluntades de ZZ y la SpA en vistas a la celebración del contrato de venta, por lo cual no tiene el derecho a exigir el pago de su remuneración.

**Décimo Segundo.** XX señala, sintetizando sus planteamientos, que los incumplimientos de ZZ serían dos: **1)** No concurrir a celebrar la promesa de compraventa con el promitente comprador encontrándose supuestamente formado el consentimiento entre las partes, y **2)** Haber celebrado un contrato de promesa de arriendo sobre el Inmueble con un tercero (Demanda, pp. 17 y 18). Más adelante se emitirá pronunciamiento respecto al segundo supuesto incumplimiento.

**Décimo Tercero.** Respecto a la afirmación de XX de que la Demandada no concurrió a celebrar el contrato de promesa encontrándose formado el consentimiento, es preciso señalar que la Demandante incurre en un error. En efecto, señala XX que con fecha 12 de agosto de 2013 ZZ habría aceptado la oferta de compra de la SpA porque, mediante correo electrónico, habría señalado estar de acuerdo con la Interesada en los términos de la promesa. Sin embargo, de la revisión del correo electrónico de fecha 12 de agosto de 2013, en que el señor JV responde “totalmente de acuerdo”, sólo se desprende que la Demandada estaba de acuerdo en intentar solucionar la diferencias existentes en la redacción de la promesa de la forma propuesta por la SpA Interesada, de acuerdo a correo electrónico reenviado por XX el mismo 12 de agosto de 2013. Tampoco puede obviarse que el objeto del Contrato, de acuerdo a sus Cláusulas primera y sexta era la intermediación exitosa de un contrato de compraventa y no de una promesa. En este sentido, ni aún la existencia de un consentimiento formado entre las partes en relación a la promesa –que no se acreditó– haría nacer el derecho de XX de exigir su comisión, pues el negocio que hacía nacer tal derecho era la compraventa.

**Décimo Cuarto.** Sin perjuicio de que la única manera de manifestar la voluntad entre comprador y vendedor era la suscripción de una escritura pública, cabe hacer presente a mayor abundamiento que, para más demostración que a la fecha del 12 de agosto de 2013 no existía ni siquiera un acuerdo previo de voluntades respecto a la celebración de una venta de la propiedad, se encuentra el hecho de que después de

dicho día se seguían discutiendo los metros cuadrados que serían objeto de la venta y las topografías que se considerarían para celebrarla.

**Décimo Quinto.** A juicio del Tribunal, XX también se equivoca al considerar que ZZ incumplió el contrato al no responder a la Demandante el correo electrónico en que se le informaba la aceptación por parte de la SpA interesada en celebrar el contrato de promesa de venta en los términos dispuestos por la Demandada, y luego señalarle que había firmado un contrato de arrendamiento que le impedía continuar vendiendo la propiedad. En primer lugar, no se encuentra acreditada ni la aceptación de la oferta realizada por la SpA interesada supuestamente el día 15 de septiembre de 2013, ni la comunicación telefónica en que ZZ habría informado a la Demandante la circunstancia de haber arrendado el Inmueble.

**Décimo Sexto.** Además de lo señalado, el hecho de que ZZ no diera respuestas a los correos electrónicos de XX es la mejor prueba de que no aceptaba la supuesta oferta de compra realizada por la SpA Interesada, por lo que se concluye que en la especie ni siquiera existía un acuerdo informal entre las partes de celebrar un contrato de compraventa. Lo señalado es aún más enfático si se considera, nuevamente, que lo que se le estaba ofreciendo a la Demandada por parte de XX era la firma de un contrato de promesa de venta y no el contrato de compraventa definitivo.

**Décimo Séptimo.** Cabe ahora analizar la segunda circunstancia mencionada en los precedentes Considerandos Octavo y Décimo, esto es si el Contrato contenía alguna otra causa que, encontrándose cumplida en los hechos, haya hecho surgir el nacimiento del derecho de XX de exigir el pago de su remuneración.

**Décimo Octavo.** A este respecto, es preciso indicar que según el Contrato, XX tiene derecho a recibir el pago de su comisión en las siguientes circunstancias:

- 1) Si producto de su gestión y durante la vigencia del Contrato, encontraba un comprador que celebrase una compraventa con ZZ durante la vigencia del Contrato (Contrato, cláusula segunda)
- 2) Si producto de su gestión y durante la vigencia del Contrato, encontraba un comprador que celebrase una compraventa con ZZ, aún después de la vigencia del Contrato (Contrato, cláusula segunda)
- 3) Si ZZ, durante la vigencia del Contrato, vendía su propiedad a través de la gestión de un corredor que no fuera XX, infringiendo la exclusividad convenida entre las partes (Contrato, cláusula séptima)
- 4) Si durante la vigencia del Contrato, ZZ se desistía de la venta de la propiedad (Contrato, cláusula séptima)
- 5) Si durante la vigencia del Contrato, la venta no pudiese concretarse por causas imputables al vendedor u otras personas que deban comparecer a otorgar las autorizaciones respectivas para celebrar el contrato de compraventa sobre la propiedad (Contrato, cláusula séptima)

**Décimo Noveno.** Siendo un hecho de la causa que la propiedad de ZZ no fue vendida a ningún tercero, se

descarta de inmediato el acaecimiento de las tres primeras circunstancias, las que suponen la transferencia de la propiedad. Es preciso hacer presente que los hechos informados por XX a este Tribunal mediante presentación de fecha 27 de noviembre de 2014 no fueron incorporados en los escritos de discusión, y a mayor abundamiento fueron expuestos después de la citación a oír sentencia, por lo que su efectividad no constituye el objeto del presente pleito.

**Vigésimo.** En cuanto a la cuarta circunstancia señalada en el Considerando Vigésimo Octavo, resulta evidente que tampoco acaece en la especie. En efecto, para que una parte pueda desistirse de la celebración de un contrato, debe existir previamente una vinculación inmediata y directa con el contrato a celebrarse, vinculación que luego el Vendedor intempestivamente quebrante. En el caso del contrato de autos, al contrario, la Demandante no logró probar la existencia de una oferta seria de compra por parte de un tercero, sino que sólo la ha afirmado. Por otra parte, y como ya se ha comentado, XX imputa a ZZ no haber comparecido a firmar una promesa de compraventa, y la causa que hace surgir la obligación de pagar la comisión al corredor consiste en desistirse de una compraventa, no de una promesa. Por último, como ya se ha señalado, la prueba no acredita que ZZ hubiese aceptado vender su propiedad a la supuesta SpA Interesada, por lo que malamente pudo “desistirse” de una operación que nunca acordó ni consintió, especialmente considerando que la única forma de “consentir” la celebración de un contrato de compraventa sobre un inmueble era, como ya se ha dicho, la suscripción de una escritura pública de compraventa.

**Vigésimo Primero.** Conforme a la naturaleza del contrato de corretaje de propiedades, cuyas notas esenciales han sido comentadas, la circunstancia número 5) señalada en el Considerando Décimo Octavo, debe ser entendida de buena fe, esto es con apego irrestricto a su naturaleza. En este sentido, valga lo señalado en el Considerando anterior para explicar por qué es claro que su acaecimiento no ocurrió en la especie. En efecto, para que la venta no pudiese concretarse por causas imputables a ZZ u otras personas, tenía que haber al menos una cercanía inmediata y directa con un eventual contrato de compraventa que hubiese sido acordado entre las partes, lo que no aconteció en los hechos. En efecto, es dable reflexionar acerca de qué hubiese ocurrido si las partes hubiesen firmado un contrato de promesa de compraventa, luego se hubieran cumplido todas las condiciones para que las partes se encontraran obligadas a celebrar la compraventa, y finalmente una de las partes no concurría a celebrar la compraventa. En una situación como la descrita, la proximidad existente con la compraventa haría más sostenible que dichos hechos pudieran encontrar acogida en una cláusula como la descrita. Sin embargo, en la especie no ocurrió así, y la distancia con la compraventa es tal, que lo que pudo existir fue un borrador de contrato de promesa de compraventa que, por cierto, no se firmó, y cuyo texto condicionaba la celebración de la compraventa a ciertos eventos cuyo acaecimiento era incierto.

**Vigésimo Segundo.** En este sentido, el segundo incumplimiento que imputa la Demandante –celebración de un contrato de promesa de arriendo con un tercero (Demanda, p. 18 y precisiones realizadas en la réplica)– no puede ser entendido como tal. En efecto, ni siquiera la existencia de un arrendamiento sobre un inmueble limita jurídicamente la posibilidad de venderlo, siempre que se tomen los resguardos legales correspondientes. Por tanto, menos podría hacerlo una promesa de arrendamiento en los términos en que lo celebró la Demandada. A mayor abundamiento, ZZ afirmó no haber concretado el prometido arrendamiento, cuestión

que no fue controvertida por XX.

**Vigésimo Tercero.** Una última cuestión que es preciso abordar respecto a los supuestos incumplimientos reclamados por la Demandante, dice relación con una alegación planteada por XX en su escrito de réplica. Esta alegación consiste en que en la especie se aplicaría lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 1481 del Código Civil, toda vez que su comisión dependía del cumplimiento de la condición de que se celebrase la compraventa, lo que no habría sucedido por exclusiva responsabilidad culpable de la Demandada.

**Vigésimo Cuarto.** El artículo 1481 inciso 2° del Código Civil establece: “Con todo, si la persona que debe prestar la asignación se vale de medios ilícitos para que la condición no pueda cumplirse, o para que la otra persona de cuya voluntad depende en parte su cumplimiento, no coopere a él, se tendrá por cumplida”. La jurisprudencia y doctrina se han preocupado de establecer los parámetros en que esta norma debe ser interpretada, poniendo importante acento en la ilicitud de los medios de los cuales se vale el asignatario condicional. Al respecto es preciso hacer presente que, en primer lugar, se encuentra bastante discutida la aplicación de esta norma para casos que sean ajenos a las asignaciones testamentarias, sobre todo considerando el tenor literal de la norma. En segundo lugar, respecto a la ilicitud, se considera que ella debe ser medida en relación a la finalidad de los medios. En este sentido, el medio es ilícito si tenía por exclusiva finalidad que la condición no se cumpliera (Véase PEÑAILILLO ARÉVALO, Daniel, *Obligaciones, Teoría General y Clasificaciones*. La resolución por incumplimiento, Editorial Jurídica de Chile, 2003, pp. 370-373).

**Vigésimo Quinto.** En el sentido comentado, es claro que la norma en comento no es aplicable en la especie porque, más allá de su discutible aplicación en el caso de obligaciones surgidas de contratos, no se acreditó que ZZ haya realizado actos ilícitos positivos con la sola finalidad de entorpecer el cumplimiento de la condición de la que dependía el nacimiento del derecho de XX de exigir el pago de su comisión. Más bien, lo que se evidencia es la falta de un acuerdo de voluntades entre la Demandada y el tercero supuestamente interesado en celebrar un contrato de promesa que tenía como contrato definitivo la compraventa.

**Vigésimo Sexto.** En definitiva, lo que la Demandante pareciera pretender, es que por haber encontrado un potencial comprador que supuestamente habría realizado una oferta seria de compra en los términos instruidos por ZZ, la Demandada habría estado obligada a celebrar la compraventa con dicho comprador, lo que no encuentra asidero ni en la naturaleza del contrato de corretaje, ni en el Contrato, ni en los principios que gobiernan el Derecho privado, entre los cuales se erigen como uno de los más importantes el de la autonomía de la voluntad y el de la libre contratación. Por todo lo señalado, este Tribunal se verá en la necesidad de rechazar la demanda de resolución de contrato con indemnización de perjuicios demandada en autos.

**Vigésimo Séptimo.** En cuanto a la solicitud de declarar la resolución del contrato de corretaje de autos, es preciso hacer presente que este Tribunal la rechazará toda vez que, como se señaló, no se acreditó en autos el acaecimiento del hecho futuro e incierto del incumplimiento del contrato de corretaje por una de las partes, lo que acarrearía el derecho del acreedor a pedir la resolución del contrato. En efecto, en particular, no se acreditó incumplimiento por parte de ZZ. Por ello, tampoco se da lugar a lo que la Demandada denomina como “allanamiento” a la solicitud de resolver el contrato, pues es evidente que en el curso de todo el

proceso controvirtió derechamente – incluso aportando prueba al respecto – el hecho de haber incumplido el contrato de corretaje.

**SE RESUELVE:**

1. Que se rechaza la demanda de resolución de contrato e indemnización de perjuicios interpuesta por XX E.I.R.L. en contra de ZZ Limitada, sin costas, por haber existido motivo plausible para litigar, por lo que cada parte soportará sus costas personales y las procesales deberán ser pagadas por mitades.

Juez Árbitro, Fernando Samaniego Sangroniz.