FOJAS: 120
Ciento veinte

NOMENCLATURA : 1. [40] Sentencia
JUZGADO : 14º Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-3034-2018
CARATULADO : LARRAÍN / MUÑOZ

En Santiago, a doce días del mes de noviembre de dos mil diecinueve.

VISTOS:

Comparece doña MARÍA DEL PILAR LARRAÍN VIVES, abogada, domiciliada en Mariano Sánchez Fontecilla n° 1978, departamento F, comuna de Las Condes, quien conforme lo disponen los artículos 254 y siguientes del Código de Procedimiento Civil (CPC), en relación con lo dispuesto en los artículos 1437, 1545 y siguientes del Código Civil (CC), interpone demanda por Indemnización de Perjuicios por Responsabilidad Contractual en contra de doña ANA MARÍA MUÑOZ GAETE, corredora de propiedades, con domicilio en Avenida Cuarto Centenario Nº 1127, Las Condes, a objeto que el tribunal declare que la demandada ha incumplido las obligaciones del contrato que indicará y ordene indemnizar los perjuicios que este incumplimiento le ha ocasionado, con costas, según los fundamentos de hecho y de derecho que expone.

I.- Introducción:

Señala que esta acción se interpone en contra de la Sra. Muñoz, en su calidad de corredora de propiedades, en atención a que -en el marco del contrato de corretaje que las vinculaba- la demandada no sólo incumplió gravemente las obligaciones que dicho contrato le imponía, sino que además, faltó de manera flagrante y grave

XTXPNEYXSV

a la buena fe en la ejecución de sus obligaciones que le impone nuestro ordenamiento jurídico.

Relata que habiendo transcurrido 8 años durante los cuales fue arrendataria del inmueble ubicado en calle Sánchez Fontecilla Nº 1978, departamento F, Comuna de Las Condes, la corredora de propiedades que intermediaba entre la dueña del inmueble y su parte, Sra. Ana Maria Muñoz, tomó una ventaja ilegítima de la información relativa a sus negociaciones con la dueña del inmueble para comprarlo y, en particular, del precio que habían acordado en el que se vendería la propiedad; aprovechándose así de su carácter de corredora de propiedades, procediendo luego a comprar el inmueble, sin informarle en ningún momento -anterior o posterior a la compraventa- de sus intenciones y derechamente ocultando información, para luego intentar obtener nuevamente un provecho ilegítimo de su calidad de corredora de propiedades intentando ahora presionarla a celebrar un contrato de arrendamiento con el nuevo dueño del inmueble, sin mencionar que era ella, en términos totalmente perjudiciales para su persona.

Indica que la demandada no sólo ha actuado en forma a lo menos culpable en el cumplimiento de sus obligaciones, sino que su conducta también podría ser considerada dolosa y de mala fe, raya en la mala fe (sic), infringiéndose notoria y evidentemente el contenido esencial de las obligaciones que tenía con su representada.

Como veremos, el actuar de la demandada ha producido graves perjuicios a su parte, cuya declaración de infracción del contrato e indemnización se solicita a través de la presente acción.

II.- En cuanto a los Hechos.

II.1 El Contrato de Arrendamiento del inmueble.

Refiere que con fecha 20 de diciembre de 2008, suscribió en su calidad de fiadora, codeudora solidaria y usuaria del inmueble, junto a María Ignacia Echeverría del

XTXPNEYXSV

Pino (quien lo suscribió como arrendataria) con doña María Eugenia Merino Gutiérrez, un contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en Mariano Sanchez Fontecilla n° 1978, departamento F, Comuna de Las Condes. En dicho contrato se designaba como administradora del mismo a la corredora de propiedades y demandada doña Ana María Muñoz Gaete, quien también participó durante todo el proceso de negociación y celebración del referido contrato de arrendamiento.

Agrega que en el contrato de arrendamiento se estableció que la actora habitaría dicho inmueble, expresando la cláusula segunda del contrato, en lo pertinente, que: "Por el presente acto el arrendador da en arrendamiento a la parte arrendataria el inmueble individualizado en la cláusula anterior con el objeto de destinarlo exclusivamente a uso habitacional, dicho uso y goce de la propiedad será ejercido por la señorita María del Pilar Larraín Vives, quien también suscribe el presente contrato".

En la cláusula tercera, se estableció que el arrendamiento tendría una duración de 13 meses, renovables automáticamente, y en la cláusula vigésimo séptima, quedó establecido que la actora se constituía en fiador y codeudor solidario de la parte arrendataria, suscribiendo también el contrato.

Por su parte, en la cláusula cuarta quedó establecido que doña Ana María Muñoz Gaete, corredora de propiedades, tendría la administración de la propiedad, señalando expresamente dicha cláusula en la parte pertinente que: "La renta mensual de arrendamiento será la suma de $230.000.- mensuales (doscientos treinta mil pesos), reajustada trimestralmente según IPC, la que deberá pagarse entre los días 1 y 5 de cada mes en forma anticipada, mediante depósito efectuado en la cuenta corriente del Banco de Crédito e Inversiones, B.C.I. No. 13233751, Plaza Atenas, a nombre de Ana María Muñoz Gaete, corredora de propiedades, quien tendrá la administración de este inmueble".

II.2 Las negociaciones para la compra del inmueble arrendado.

XTXPNEYXSV

Sostiene que desde la suscripción del contrato de arrendamiento, hace 8 años que vive en ese inmueble sin inconveniente alguno y respetando por su parte todas las cláusulas del contrato.

Manifiesta que sin embargo, durante el año 2017, fue necesario e indispensable costear una reparación mayor en el edificio, gasto que la dueña del inmueble no podía asumir. Por tal motivo, la propia Sra. Muñoz, en su calidad de corredora de propiedades a cargo de la administración de la propiedad, la instó a comprar el inmueble y hacer una oferta de compra a la señora Merino, la antigua dueña.

Relata que luego de un período de negociaciones, diversas ofertas y contra ofertas, y siempre con la participación de la demandada como corredora de propiedades e intermediaria entre las partes, a fines del mes de junio de 2017, acordaron con la señora Merino la compraventa del departamento por un valor de $100.000.000.- y, asimismo, se fijó la comisión de la corredora Sra. Muñoz por dicha operación, la que ascendía a $2.000.000.-, acordando que cada parte pagaría el 50% de dicho honorario.

Fue así como en el marco de dichas negociaciones, permanentemente se comunicaron con la demandada a efectos de llegar a un acuerdo en la venta de la propiedad que ella habitaba y en todo momento ella actuó en calidad de mediadora entre la propietaria del inmueble y la persona de la demandante, conforme le exigían sus obligaciones como corredora de propiedades.

Estas comunicaciones, que se hicieron en su mayoría telefónicamente, por mensajería instantánea (whatsapp) o por correo electrónico, dan cuenta del rol que ejerció la demandada en su calidad de corredora de propiedades. Copia a continuación un extracto de las conversaciones que ya tenían en el mes de mayo de 2017 por correo electrónico, donde realizó ofertas precisas y concretas por el inmueble.

De: Pilar Larrain <plarraiv@gmail.com>

XTXPNEYXSV

Fecha: 22 de mayo de 2017, 3:02:51 p.m. CLT

Para: Ana María <anamariamunozg@mi.cl>

Estimada Ana María, de acuerdo a lo conversado telefónicamente, te hago una nueva oferta por el departamento esta vez por UF3150.

Quiero en este correo dejar constancia también del tema del desagüe del edificio, yo entiendo que la dueña puede estar con dificultades para los arreglos, pero no es posible desentenderse del tema, ya que producto del uso natural del departamento, se podrían causar daños a la propiedad de abajo, lo que evidentemente implicaría costos que deberá cubrir la dueña. Te envío este mail como constancia de que están al tanto de la situación.

Saludos,

Pili

El 22 may. 2017 6:07 PM, "Pilar Larrain" <plarraiv@gmail.com> escribió:

Enviado desde mi iPhone

El 22-05-2017, a las 7:32 p.m., Ana Maria Muñoz <anamaria.munozg2016@gmail.com> escribió:

Estimada Pilar

Le acabo de leer a la dueña tu oferta, pero no la acepta. Ella quiere obtener ciento cinco millones por la venta del departamento que arrienda.

Referente a las reparaciones, señala no tener dinero para hacerlas, por lo tanto prefiere tenerlo desocupado para no causar problemas a los otros residentes.

Saludos

XTXPNEYXSV

Ana Maria Muñoz Gaete

Corredora de Propiedades

El 23-05-2017, a las 8:34 a.m., Ana Maria Muñoz <anamaria.munozg2016@gmail.com> escribió:

Pilar.

Así es. Esperemos un poco de tiempo para ver si cambia de opinión la dueña.

Saludos

Ana Maria Muñoz Gaete

El 22 may. 2017 19:58, "Pilar Larrain" <plarraiv@gmail.com> escribió:

Pero que haga una contraoferta. Ayer eran 100 millones y ahora subió? 6

Enviado desde mi iPhone

El 23 may. 2017 09:27, "Pilar Larrain" <plarraiv@gmail.com> escribió:

Si, esperemos. Quizá sería bueno que hables con su hermana, si no te incomoda.

Pero es insólito que primero diga un precio y dos días después, cuando le hago una nueva oferta, en vez de negociar, sube el precio...

XTXPNEYXSV

Me quedo atenta

Enviado desde mi iPhone

---------- Mensaje reenviado ----------

De: Ana Maria Muñoz <anamaria.munozg2016@gmail.com>

Fecha: 24 de mayo de 2017, 21:42

Asunto: Re: Fwd:

Para: Pilar Larrain <plarraiv@gmail.com>

Pilar

Eso haré.

Cariños

Ana María

Indica que como se puede apreciar de los correos electrónicos anteriormente transcritos –y que serán acompañados en su oportunidad-, la Sra. Ana María Muñoz, en todo momento al pie de firma se identifica como "corredora de propiedades" y actúa mediando en las conversaciones y negociaciones entre las partes del futuro contrato de compraventa para acordar el precio de venta del inmueble, a objeto de concretar dicha operación.

II.3 Negociación y tratativas para la firma de un contrato de promesa de compraventa respecto del inmueble

Expresa que acordado finalmente el precio, comenzaron la redacción de la promesa de compraventa, una vez que tal contrato está listo para su firma por las

XTXPNEYXSV

partes, la demandada injustificadamente comenzó a excusarse dilatando y aplazando la formalización del acuerdo, aludiendo diversos motivos personales para justificar su actitud.

En efecto, en agosto de 2017, con la propietaria del inmueble y la Sra. Muñoz intercambiaron correos electrónicos con el borrador de la promesa de la compraventa que firmarían. Inclusive, para agilizar la firma de la promesa de compraventa, la Sra. Muñoz pidió colaboración a otra corredora de propiedades, doña Cecilia Meza, para la obtención de los documentos que se debían entregar para el correspondiente estudio de títulos.

En ese contexto, con fecha 10 de agosto de 2017 le envió a doña Ana María Muñoz sus observaciones a la promesa de compraventa, a lo que se le respondió con fecha 11 de agosto, por intermedio de doña Cecilia Mesa, devolviéndole el borrador e indicándole que se firmaría a la semana siguiente, comunicándole inclusive la Notaría en donde se realizaría, su ubicación y la persona que los atendería en la Notaría, quedando únicamente pendiente el día y hora exacto en el que se realizaría, lo que se fijaría según la disponibilidad de la propietaria del inmueble.

Afirma que para ese entonces, la actora ya había obtenido la aprobación comercial en dos bancos para el crédito hipotecario, e incluso, el 31 de julio de 2017 remitió a la Sra. Muñoz el listado de documentos que pedía el Banco respecto del departamento, y el 3 de agosto, le reenvió un correo de la ejecutiva del banco en la cual se le informaba la aprobación de su solicitud hipotecaria.

Finalmente, luego de muchas trabas que puso la demandada, se acordó que la promesa sería firmada el día 19 de agosto de 2017, en la notaría del señor Sergio Jara.

II.4.- Interferencia para la firma de la promesa de compraventa debido al actuar de la corredora de propiedades

XTXPNEYXSV

Expresa la actora que el mismo día acordado para la firma de la promesa de compraventa y antes de que ello ocurriera, la Sra. Muñoz le señaló telefónicamente que la compra no se concretaría porque la dueña del inmueble se había arrepentido. Ante lo inesperado de la noticia, se comunicó directamente con la propietaria a esa fecha del inmueble, quien le indicó que era doña Ana María Muñoz quien no quería que le vendiera y que la estaba presionando con el objeto de venderle a otra persona. Esa situación le causó mucha extrañeza, estrés y angustia, ya que no había ocurrido ninguna circunstancia que pudiera alterar lo negociado.

Finalmente, 6 días después de la fecha inicialmente acordada para la firma de la promesa de compraventa, recibió en su domicilio una carta dirigida a la arrendataria, de fecha 25 de agosto del año 2017, con copia a ella, en la cual se le señalaba que la propiedad a partir del día 24 de agosto de 2017 cambió de dueño, sin mencionar quién era el nuevo dueño, y que en caso de querer seguir arrendando sería necesario firmar un nuevo contrato, con un aumento sustancial en el precio de la renta.

Expone que lo anterior ciertamente la dejó perpleja, no logrando comprender la rapidez con la cual se había concretado esta nueva venta, especialmente considerando lo avanzado de su negociación, pasando a ser intempestivamente de la futura compradora del inmueble donde vive hace años, a ser nuevamente sólo una arrendataria y más grave aún, obligándola a pagar un monto mayor de renta de la que estaba pagando, todo lo cual le ha generado gran angustia y estrés.

II.5 Compra del inmueble por la misma Corredora de Propiedades y demandada de autos.

Señala que posteriormente, acudió al Conservador de Bienes Raíces de Santiago para verificar si era efectivo que el inmueble había sido enajenado y, en la afirmativa, determinar quién era el nuevo propietario. Fue recién en ese momento en que se percató con total desazón y angustia que la propiedad había sido

XTXPNEYXSV

comprada por la propia corredora de propiedades, demandada en estos, y en el mismo precio que ella había acordado con la anterior propietaria.

Asevera que como consta del Certificado de Propiedad emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, la demandada, incumpliendo groseramente las obligaciones que le imponía el contrato de corretaje, compró la propiedad sobre la cual versaba este contrato, habiendo firmado la escritura pública de compraventa con la propietaria del departamento con fecha 25 de agosto de 2017. Esto es, sólo 5 días después de que la demandante (sic) le informara que la propietaria no vendería el inmueble y, pese a que la -en ese entonces- propietaria seguía sosteniendo su intención de venderle el departamento. Consta en el mismo documento que el precio que pagó por dicha propiedad corresponde a la misma suma de dinero que ella había acordado pagar. La compraventa fue inscrita en el Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de Santiago con fecha 1 de septiembre de 2017.

Finalmente sobre este punto, hace presente que en el borrador de la promesa que no se firmó por los actos ilícitos cometidos por la demandada constaba que el precio fijado sería de 100 millones de pesos y la siguiente cláusula que hacía referencia al pago del corretaje de la propiedad: *"DECIMO: Las comparecientes se comprometen a pagar a la corredora de propiedades señora Ana María Muñoz Gaete la siguiente comisión: por la promitente compradora, el equivalente al 1% del valor de la venta de la propiedad, al momento de la firma de promesa de compraventa. Asimismo, la promitente vendedora, pagará el equivalente al 1% del precio de la propiedad. Para lo anterior, ambas partes dejan en este acto en poder del señor Notario cada una un cheque a nombre de Ana María Muñoz, por la suma de $1.000.000., con instrucciones para que sean retirados contra presentación de fotocopias simples de la copia de inscripción de dominio respectiva y del certificado de hipotecas y gravámenes e interdicciones y prohibiciones del título respectivo, ambos a nombre de la promitente compradora".*

XTXPNEYXSV

II.6 Cronología de los hechos que dan cuenta del incumplimiento grave de la demandada a las obligaciones que le imponía el Contrato de Corretaje.

La siguiente cronología de los hechos, pretende graficar al tribunal a partir de hechos objetivos y empíricos, cómo la corredora de propiedades, doña Ana María Muñoz, ha actuado de manera negligente e infringiendo abiertamente las obligaciones esenciales que le imponía el contrato de corretaje que vinculaba a las partes.

20 diciembre 2008	Se suscribe contrato de arrendamiento entre la arrendataria doña María Echeverria, doña Pilar Larraín Vives como fiadora, codeudora solidaria y usuaria del inmueble, y la arrendadora doña María Merino Gutierrez. Se individualiza a doña Ana María Muñoz en la cláusula cuarta como corredora de propiedades.
mayo 2017	Se producen las negociaciones entre doña Pilar Larraín y la antigua dueña del departamento para fijar el precio de compraventa del inmueble, para luego consensuar el borrador y fecha de firma de la promesa de compraventa.
25 junio de 2017	Se acuerda la compraventa del inmueble en el monto de $100.000.000.
agosto de 2017	Según se acreditará en autos, doña Ana María Muñoz, actúo siempre en calidad de corredora de propiedades, fijándose incluso en el borrador de promesa de compraventa el valor de sus honorarios.
19 de agosto de 2017	El mismo día acordado para firmar la promesa de compraventa entre las partes, la corredora de propiedades le comunica telefónicamente que la antigua dueña del inmueble se habría arrepentido de venderle la propiedad.
25 de agosto de 2017	6 días después de frustrada la firma de la promesa de compraventa, la corredora de propiedades Sra. Ana María Muñoz, envía carta con su rúbrica a la arrendataria, señalando que con fecha 24 de Agosto de 2017 se habría

XTXPNEYXSV

	vendido el inmueble, ocultando su nombre como nueva dueña y cambiando las condiciones de su contrato de arriendo, indicando además que seguiría siendo ella la corredora de propiedades del inmueble.
25 de agosto de 2017	Se suscribe contrato de compraventa entre la antigua dueña del inmueble y la Sra. Ana María Muñoz, fijando un precio de $100.000.000.-, mismo precio acordado en la frustrada promesa de compraventa.
02 de octubre de 2017	Doña Ana María Muñoz presenta demanda de precario en su contra para efectos de desocupar el inmueble que pretendía comprar y que hasta la fecha habita en calidad de arrendataria.

III.- En cuanto al derecho.

III.1 En cuanto al efecto de las obligaciones.

Dispone el artículo 1.545 del Código Civil que "Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes y no podrá ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales". Así mismo, el artículo 1546 del mismo código establece que "los contratos deben celebrarse de buena fe, y por consiguiente obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley o la costumbre pertenecen a ella".

A su turno, el artículo 1.489 del Código Civil establece que, en todos los contratos bilaterales, va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse lo pactado por una de las partes, agregando el inciso 2º que, en tal caso, el contratante diligente queda facultado para solicitar, a su arbitrio, la resolución del contrato o su cumplimiento y, en ambos casos, con indemnización de perjuicios.

De acuerdo a estos artículos y desde un punto de vista jurídico, los hechos antes

XTXPNEYXSV

descritos revelan que la demandada ha incumplido una serie de obligaciones que emanan del contrato de corretaje y que pasa a describir.

En efecto, con su actuación se han vulnerado los artículos 1489, 1545, 1546 y 1553 del Código Civil, relativos a los efectos de las obligaciones, puesto que, como se ha expuesto, los contratos obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todo aquello que emana precisamente de la naturaleza de la obligación o que por la ley o la costumbre pertenecen a ella, de modo que de conformidad con lo expuesto en el acápite anterior de este libelo, la demandada ha incurrido en una serie de incumplimientos, lo que implica que deberá ser condenada a pagar los perjuicios causados por su actuar ilícito.

En este sentido, y conforme a lo que se ha expuesto, nos encontramos frente a un contrato bilateral, en donde el corredor asume una obligación de hacer, por lo que recibe plena aplicación el artículo 1553 del código civil, el cual dispone: *"Si la obligación es de hacer y el deudor se constituye en mora, podrá pedir el acreedor, junto con la indemnización de la mora, cualquiera de estas tres cosas, a elección suya:*

> *1ª. Que se apremie al deudor para la ejecución del hecho convenido;*
>
> *2ª. Que se le autorice a él mismo para hacerlo ejecutar por un tercero a expensas del deudor;*
>
> *3ª. Que el deudor le indemnice de los perjuicios resultantes de la infracción del contrato".*

Expone que en el presente caso se dan todos los presupuestos para solicitar la indemnización correspondiente por la infracción del contrato, ya que el incumplimiento del contrato se debe a la propia negligencia de la demandada, hechos que revisten suma gravedad y que por ende justifican solicitar la indemnización de los perjuicios causados.

XTXPNEYXSV

III.2 En cuanto al contrato de corretaje de propiedades: naturaleza y obligaciones que emanan del contrato.

Señala que en general, el contrato de mediación o corretaje, ha de ser entendido como "aquel por el que una persona se obliga a abonar a otra, llamada medidor o corredor, una remuneración por servirle de intermediario en la celebración de un negocio jurídico con un tercero".

De este modo, y como elementos de la esencia del contrato, el corredor actúa como un intermediario que facilita la conclusión del contrato que se trate, aproximando a las partes para tal efecto. Se trata entonces de un contrato *facio ut des* de carácter bilateral, en donde el corredor asume una obligación de hacer y la otra parte una obligación de dar.

En este sentido, refiere que existe reiterada jurisprudencia de nuestros tribunales superiores de justicia en torno a las obligaciones que emanan del contrato de corretaje y el rol que debe tener un corredor de propiedades.

Al respecto, refiriéndose a la esencia y finalidad de este contrato, la E. Corte Suprema fallando el rol de ingreso Nº 3544-2013, señaló en el numeral 8º que "el contrato de corretaje tiene como esencia y finalidad el acercamiento, negociación y venta de una propiedad".

Por su parte, la I. Corte de Apelaciones de Santiago, en el rol de ingreso Nº 6601-2012, en que la E. Corte Suprema al rechazar el recurso de casación en el fondo, con fecha 30 de octubre de 2013, refiriéndose al rol que un corredor de propiedades tiene al tenor de la legislación o bien práctica o costumbre mercantil, resolvió: "*3°) Que, el "corretaje de propiedades", en cuanto actividad económica, consiste esencialmente en la prestación de un servicio cuyos términos no se encuentran regulados o definidos por el ordenamiento jurídico. Por ello, en virtud de la libertad de contratación, corresponde a lo que se conoce como un contrato innominado, pero que de conformidad al artículo 1.445 del Código Civil,*

XTXPNEYXSV

necesariamente debe contar con el concurso de voluntades de a lo menos dos partes, tener una causa lícita y versar respecto de un objeto lícito. Concurriendo con todos aquellos elementos, se está en presencia de un contrato, cuyos efectos son vinculantes para las partes en los términos del artículo 1.545 del Código Civil. 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 contra oferte. 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. 6°) Que en tales términos, el servicio de intermediación prestado es esencialmente inmaterial, solo se traduce en presentar a quienes previo a su gestión eran desconocidos; no existe en consecuencia un mandato para la venta, ni un mandato para la compra, solo un acto personal de vinculación de partes".

Hace presente, que en contra de este fallo, se interpuso recurso de casación en el fondo, el cual fue rechazado por la E. Corte Suprema con fecha 31 de julio de 2014, en el rol de ingreso Nº 825-2014, sentencia que además señaló: *"2° Que resulta ilustrativo tener presente que el corretaje o mediación es aquel contrato "...*

XTXPNEYXSV

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…"*

Ese mismo año, en otro fallo, la E. Corte Suprema, en el rol de ingreso Nº 20-2013, con fecha 27 de enero de 2014, concluyó: *"SEGUNDO: Que el contrato de corretaje o mediación consiste en un contrato de prestación de servicios en que una parte se obliga a mediar entre personas naturales y/o jurídicas que requieren vender y/o comprar un inmueble, facilitándole la conclusión del contrato, y obteniendo por ello una comisión. El núcleo fundamental de este acto jurídico radica en facilitar la aproximación entre comprador y vendedor, con la finalidad de lograr que éstos celebren el anhelado contrato de compraventa. Así las cosas, entre las características de éste está el ser un contrato innominado; bilateral; sujeto a una condición suspensiva casual, pues para que nazca el derecho de la corredora a percibir la comisión se requiere la aceptación de la oferta de que es emisario por parte de un tercero; conmutativo; y consensual, bastando para su formación el mero consentimiento de las partes. En lo que dice relación con los derechos y obligaciones que emanan de la convención, deberá estarse a lo estipulado por las partes y a las normas de derecho común. Al ser un contrato bilateral nacen para ambas partes derechos y obligaciones; el corredor se obliga a prestar sus servicios encaminados a la búsqueda, localización y aproximación entre el vendedor y el futuro comprador, en especial, el negociar los intereses de éstos en orden a lograr la concreción del pretendido contrato de compraventa; y, el comprador, se obliga a*

XTXPNEYXSV

pagar la comisión de prosperar el contrato de compraventa sobre el inmueble presentado por el corredor o intermediario…"

En este mismo fallo, el máximo Tribunal refiriéndose al incumplimiento de las obligaciones del corredor ha señalado en el considerando octavo que: *"…aunque no se haya expresado en la convención, de la misma naturaleza de la relación de obligación creada entre las partes, el principio del cumplimiento de buena fe de los contratos que consagra el artículo 1546 del Código Civil, permite observar una obligación evidente para el corredor, cuál era la de efectuar todas las gestiones que hubiesen sido pertinentes para aproximar las posiciones de la vendedora y de la compradora, más todavía si la primera estaba dispuesta a aceptar una oferta por un menor precio que el designado por el corredor, lo que en definitiva aquella hizo, celebrando la compraventa con la demandada. En la situación sub lite ha quedado comprobado que el corredor se negó a efectuar lo que le era exigible para que se hubiese perfeccionado la compraventa con su intermediación, que era informar a la vendedora de la oferta por un menor precio que satisfacía los intereses de ésta, con lo que se configura un incumplimiento de obligación a su respecto, que se presume, asimismo, imputable a su culpa".*

III.3 Prohibición del corredor de defraudar la confianza depositada por las partes tomando interés propio en los negocios de los cuales es intermediario.

Ciertamente, el corretaje de propiedades posee aquel elemento común a cualquier corretaje, esto es, ejecutar una mediación entre las partes, y es precisamente en el ejercicio de dicha facilitación u aproximación entre comprador y vendedor de donde surgen las obligaciones y prohibiciones que son propias de este tipo de contrato y que hacen posible que en la práctica se cumpla su objeto.

Bajo esa tesitura, es que a continuación pasa a relevar(sic) aquellos elementos esenciales del contrato que fueron infringidos por la demandada y que constituyen el incumplimiento por parte de esta.

XTXPNEYXSV

III.3.1 La confianza depositada en el corredor de propiedades:

Indica que uno de los elementos centrales de este tipo de contratos radica en la confianza que depositan las partes en la persona que realiza la mediación entre ambos, ya que evidentemente dentro de las comunicaciones naturales que se producen entre el potencial comprador y el vendedor, existirá un flujo de información privilegiada que de ser utilizada en contra de sus intereses, puede acarrear graves perjuicios a las partes, tal como ocurrió en el caso de autos.

A mayor abundamiento, la propia palabra "mediación", -que como recalca constituye la actividad central del corretaje de propiedades- es definida por la propia Real Academia Española como la "actividad desarrollada por una persona de confianza de quienes sostienen intereses contrapuestos".

III.3.2 Obligación de comunicar el estado de las negociaciones:

Asevera que a propósito del principio de confianza anteriormente expuesto, se desprende que dicha mediación, acercamiento o facilitación entre el futuro comprador y vendedor, encierra la obligación de comunicar oportunamente el estado de las negociaciones entre las partes, de forma transparente, sin ocultar información y menos aún engañar, omitiendo información que pueda ser utilizada en favor del intermediario posteriormente.

Dicho criterio y obligación, ha sido recogido por nuestro legislador expresamente en el código de comercio a propósito de la comisión mercantil, mandato comercial que comparte el mismo principio de "confianza" de un corretaje. Reza el artículo 250 del código de comercio: "El comisionista debe comunicar oportunamente al interesado todas las noticias relativas a la negociación de que estuviere encargado que puedan inducir a su comitente a confirmar, revocar o modificar sus instrucciones".

De esta forma, la comunicación oportuna de información relevante referente a la futura compraventa constituye una obligación fundamental del intermediario, ya

XTXPNEYXSV

que, de dicha información dependerá ciertamente el éxito, fracaso o cambio de condiciones de la venta de una propiedad. En el caso sublite tales comunicaciones no existieron o fueron intencionalmente erróneas por parte de la demandada.

III.3.3 Prohibición de representar intereses contrapuestos:

Sostiene que de acuerdo a todo lo anteriormente expuesto, resulta ser una prohibición evidente de cualquier contrato de corretaje, el no tomar interés en la operación objeto de la mediación que realiza el corredor entre las partes, en este caso, la compraventa de un inmueble.

El Código de Comercio al regular a los corredores, en su título III, ha establecido un mandato que apunta directamente a proscribir el tipo de actos ilícitos en los cuales ha incurrido la demandada, que evidentemente son contrarios al espíritu de este contrato, al señalar en el artículo 57 que "Se prohíbe a los corredores ejecutar operaciones de comercio por su cuenta o tomar interés en ellas, bajo nombre propio o ajeno, directa o indirectamente; y también desempeñar en el comercio el oficio de cajero, tenedor de libros o dependiente, cualquiera que sea la denominación que llevaren".

Refiere que así, le está vedado al intermediario representar intereses incompatibles, toda vez que ello generará un perjuicio cierto a las partes, tal como ocurrió en este caso.

Adicionalmente y en el mismo sentido del artículo 57 del código de comercio, el artículo 271 del mismo código establece una prohibición semejante al regular la comisión mercantil (contrato que también se basa en la confianza hacia el intermediario): "Se prohíbe al comisionista, salvo el caso de autorización formal, hacer contratos por cuenta de dos comitentes o por cuenta propia y ajena, siempre que para celebrarlos tenga que representar intereses incompatibles. Así, no podrá: 1°. Comprar o vender por cuenta de un comitente, mercaderías que tenga para vender o que esté encargado de comprar por cuenta de otro comitente; 2°.

XTXPNEYXSV

Comprar para sí mercaderías de sus comitentes, o adquirir para ellos efectos que le pertenezcan".

También ha dicho la Corte Suprema que "sin autorización del comitente, no puede el comisionista, en la celebración de un contrato, representar intereses incompatibles, por lo cual le estaría expresamente prohibido comprar para sí mercaderías de su comitente, o adquirir para éste efectos que le pertenezcan. Tales ventas son nulas de nulidad absoluta".

III.4 Forma en que la demandante incumplió sus obligaciones como corredora de propiedades.

De acuerdo a todo lo anteriormente expuesto, no cabe duda alguna que en este caso existió un contrato de corretaje entre la demandada señora Muñoz y la persona de la actora, quien en su calidad de corredora de propiedad inició diversas gestiones para servir de intermediaria en la compraventa del departamento ubicado en la calle Sánchez Fontecilla Nº 1978, departamento letra F, con la propietaria del inmueble, existiendo numerosas conversaciones en torno a concretar la venta de esta propiedad.

Manifiesta que sin embargo, la señora Muñoz incumpliendo grosera y gravemente el contrato de corretaje, la esencia y finalidad del mismo, dejó de efectuar todas las gestiones que hubiesen sido pertinentes para aproximar las posiciones de la vendedora y de la compradora, y muy por el contrario, aprovechándose de su posición predominante en el rol que le correspondía, compró directamente la propiedad respecto de la cual tenía un encargo para ofertar un precio ante el propietario, infringiendo así su labor esencial de mediar, facilitar o aproximar al futuro comprador y vendedor con la finalidad de lograr que éstos celebren el contrato de compraventa, actuando así de mala fe, defraudando la confianza depositada en ella, ocultando información relevante y tomando interés propio en la compraventa del inmueble.

XTXPNEYXSV

Agrega que los hechos fehacientes hablan por sí solos, y dan cuenta de la negligencia de la corredora de propiedades:

a) Fue la propia demandada, la corredora de propiedades, quien compró el inmueble al mismo precio que la actora había acordado pagar por el departamento con la antigua dueña.

b) Fue la propia demandada, quien le comunica el mismo día fijado para firmar la promesa de compraventa que la antigua dueña se había arrepentido de vender el departamento, ocultando lo que realmente estaba pasando.

c) En tan sólo 6 días de frustrada la firma de la promesa de compraventa, engañosamente la corredora le comunica por medio de una carta que la propiedad fue vendida, ocultando que fue ella quien compró el inmueble, cambiando las condiciones del arriendo y reafirmando su función como corredora de propiedades.

d) En dicha carta, la propia corredora indica que la propiedad fue vendida con fecha 24 de Agosto de 2017, fecha que deliberadamente no era cierta, ya que la compraventa fue firmada por ella el día 25 de agosto, ocultando así sus verdaderas intenciones de firmar ese mismo día la compraventa por el departamento.

Sostiene que forzoso es concluir entonces, a la luz de estos antecedentes, que la demandada ha actuado en forma desleal, de mala fe y que ha infringido gravemente las obligaciones emanadas del contrato de corretaje de propiedades, lo cual, como se pasará a mencionar, le ha generado graves perjuicios que deben ser indemnizados.

IV.- En cuanto a perjuicios.

Refiere que, como el tribunal podrá apreciar, producto del incumplimiento grave de las obligaciones de la corredora de propiedades, es que ha sufrido ingentes perjuicios por concepto de daño emergente, lucro cesante y daño moral, cuya especie y monto se lo reserva para ser discutidos en la ejecución del fallo o en otro

XTXPNEYXSV

juicio diverso, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 173 del Código de Procedimiento Civil.

En mérito de lo expuesto, disposiciones legales invocadas y lo dispuesto en los artículos 1545 y siguientes del Código Civil, artículos 254 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y demás normas legales que fueran procedentes, solicita tener por interpuesta demanda, en contra de doña Ana María Muñoz Gaete, ya individualizada y, en definitiva, acogerla y declarar lo siguiente:

a) Que la demandada incumplió el contrato de corretaje.

b) Que sea condenada a pagar los perjuicios causados por su incumplimiento.

c) Que su parte se reserva el derecho para discutir la especie y monto de los perjuicios en la ejecución del fallo o en otro juicio diverso, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 173 del Código de Procedimiento Civil.

d) Que la demandada sea condenada a pagar las costas de la causa.

A fojas 26 -8 de febrero de 2018- consta certificación de Ministro de Fe de haber notificado la demanda personalmente a doña Ana María Muñoz Gaete.

A fojas 2 del cuaderno respectivo consta comparecencia de la parte demandada otorgando patrocinio y poder, quien a lo principal opone excepción dilatoria del N° 4 del artículo 303 del Código de Procedimiento Civil, esto es, la ineptitud del libelo por razón de falta de algún requisito legal en el modo de proponer la demanda. Previo traslado, consta resuelta por el tribunal a fojas 12, con fecha 09 de mayo de 2018, rechazando la excepción dilatoria opuesta por la demandada. A fojas 19 la parte demandada apela de la interlocutoria del tribunal, concedida por el tribunal via interconexión. Consta confirmada por resolución de 22 de enero de 2019 dictada por la I. Corte de Apelaciones de Santiago.

A fojas 29 -22 de mayo de 2018- y siguientes comparece la parte demandada

XTXPNEYXSV

patrocinada por don Andrés Aguayo Díaz, abogado, quien contestando la demanda interpuesta solicita sea rechazada en todas sus partes con costas, por carecer de fundamento jurídico y de hecho. Señala:

1.- No es efectivo que las partes en litigio hayan suscrito un contrato de corretaje.

En primer término, señala que ningún vínculo contractual une a su mandante con la parte demandante de autos, por lo que se refiere a la intermediación de la propiedad ubicada en calle Sánchez Fontecilla N° 1978 Dpto. F de la común a de Las Condes de la ciudad de Santiago.

De otra parte, si bien existieron conversaciones verbales y a través de correos electrónicos entre las partes en litigio, la antigua dueña de la propiedad Sra. María Eugenia Merino Gutiérrez, no aceptó la oferta que realizó la actora.

Indica que es evidente que nada ni nadie puede obligar a la antigua propietaria vendedora a aceptar una oferta insatisfactoria. El hecho que no exista contrato de promesa firmado es suficiente prueba para desvirtuar: (1) una supuesta obligación de la antigua propietaria a vender a la actora, y (2) un supuesto contrato entre las partes en disputa.

Refiere que la oferta de la actora no fue aceptada porque la operación se realizaría mediante un financiamiento bancario, cuestión que implica un retraso de varias semanas para percibir el precio y porque el pie se pagaría en cuotas, cuestión que es completamente anómalo en la práctica. Indica que su parte advirtió reiteradamente que la oferta no era apropiada. Por lo tanto, el negocio no se concretó por falta de capacidad económica de la actora.

2.- La demandante carece de legitimidad activa para demandar a su mandante y la tesis que sustenta la demanda es absurda.

Considerando que no existe contrato entre las partes en litigio, la

XTXPNEYXSV

demandante carece de legitimidad activa para deducir demanda en juicio ordinario en contra de su mandante.

A este respecto es oportuno señalar que la propia actora reconoce este hecho en la página 14 de su demanda, cuando se refiere a una sentencia de la E. Corte Suprema del 31 de julio de 2014, sentencia que alude a una definición de corretaje del Profesor Álvaro Pelma Accorsi señalando: *"es aquel contrato en virtud del cual una persona llamada cliente encarga a otra denominada corredor la obtención de una oferta seria, tendiente a realizar un determinado negocio, quién en el evento de logarla tiene derecho a cobrar al cliente una retribución llamada comisión, cuyo monto es el convenido o el usual".*

Como se aprecia según la definición de Puelma, la relación se forma sólo entre el cliente vendedor y el corredor. Tal situación es del todo natural, porque el negocio nace a partir de la propiedad a vender, así -si- no hay propiedad no existe negocio a encomendar.

La actora sostiene una tesis absurda, consistente en que, por el simple hecho de mantener conversaciones entre corredor e interesado en comprar, se genera un contrato de corretaje entre corredor e interesado. Tal tesis es absurda y falsa porque es contraria a la esencia del corretaje, esto es, buscar entre distintos interesados en comprar la mejor opción. Por lo tanto, siguiendo la desatinada tesis de la actora, ningún corredor podría ejercer su oficio, ya que con la primera oferta realizada por el primer interesado (por mala que sea dicha oferta) el corredor estaría inhibido de cualquier otra tratativa con otro interesado.

3.- No es efectivo la existencia de perjuicios.

Indica que doña María Del Pilar Larraín Vives, deduce demanda en juicio ordinario de indemnización de perjuicios en contra de su mandante, sin señalar cuáles son los perjuicios reclamados y no los señala porque ningún perjuicio le ha causado su mandante a la demandante de autos.

XTXPNEYXSV

Agrega que si bien la actora hace reserva para discutir naturaleza y monto de perjuicios, de conformidad al artículo 173 del Código de Procedimiento Civil, la actora no puede hacer reserva de la existencia de perjuicios mismos, por lo tanto, la actora debe señalar cuales son tales perjuicios, porque en caso contrario no se cumplen los requisitos para establecer una responsabilidad civil.

Al respecto cabe citar los siguientes criterios jurisprudenciales:

- "El artículo 173 del Código de Procedimiento Civil se refiere la naturaleza y monto de los daños, más no a su existencia". C. Suprema sentencia 15 de septiembre de 2003. RDJ, t. C, sec. 1ª página 153.

- "La reserva contemplada en el artículo 173 del Código de Procedimiento Civil alcanza sólo a la especie y monto de los frutos y perjuicios, de forma tal que aún en ese evento, la actora está obligada a demostrar, durante la substanciación del juicio, la existencia o efectividad de unos y otros." C. Suprema sentencia 24 de octubre de 2002. RDJ, t. XCIX, sec. 1ª página 263.

En consecuencia, la actora deberá acreditar durante el desarrollo del juicio la efectividad de la existencia de perjuicios.

4.- Para que proceda la indemnización de perjuicios deben cumplirse en forma copulativa todos los requisitos legales que señala el artículo 1548 y siguientes del Código Civil, a saber, constitución en mora, imputabilidad, perjuicios, relación de causalidad. Ninguno de tales requisitos se cumple en autos. Señala:

- Mora. Los perjuicios se deben indemnizar desde que se constituye en mora al acreedor o, si la obligación es de no hacer desde el momento de la contravención.

Para que opere la mora deben concurrir los siguientes requisitos copulativos:

a) Retardo imputable en el cumplimiento de la obligación. Y que ese

XTXPNEYXSV

incumplimiento sea imputable al deudor y se le interpele.

b) Interpelación o intimación del acreedor.

c) El acreedor haya cumplido con la obligación o este llano a cumplir con su obligación correlativa.

d) La obligación debe ser cierta, vencida y liquida.

- Imputabilidad. Para que proceda la indemnización de perjuicios, es necesario que el incumplimiento sea imputable al deudor. A este respecto cabe recordar que fue la antigua dueña de la propiedad, quién no aceptó la oferta de la actora. Por el contrario, su parte le hizo presente reiteradamente a la actora que la forma de pago que ofrecía no era la adecuada. De esta forma, su representada no puede ser imputable de ningún incumplimiento.

- Perjuicios. La demandante ningún perjuicio ha sufrido, ya que ella debió tener claridad que, tratándose de un negocio, puede resultar o no, y no puede pretender por la vía de la indemnización de perjuicios obtener un enriquecimiento ilícito a costa de su mandante.

Además, no existe perjuicio económico real en tener que cambiar de lugar de habitación. Santiago es una ciudad de amplia oferta inmobiliaria. Tampoco existe perjuicio moral creíble.

- Relación de causalidad. Esto es que el daño supuestamente causado sea una consecuencia directa del supuesto incumplimiento de su mandante, requisitos que debe probar la parte demandante.

Indica que por supuesto, ninguno de tales requisitos antes señalados se cumple en la especie, y por lo tanto la demanda deducida debe ser rechazada en su totalidad.

XTXPNEYXSV

5.- No todo incumplimiento da derecho a demandar perjuicios, es menester que dicho incumplimiento sea o culposo o doloso, todo lo cual debe ser probado por la parte demandante de conformidad a lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil.

6.- Que la Jurisprudencia señalada por la parte demandante en su demanda, no pueden ser vinculantes para el tribunal, dado lo dispuesto en el artículo 3° inc. 2 del Código Civil, que dispone: "La sentencia judicial no tienen fuerza obligatoria sino respecto de las causas en que actualmente se pronunciaren", y al respecto el tribunal no puede tener en consideración tales sentencias al resolver en estos autos.

7.- Señala que la demandante solicitó en la letra a) del petitorio de su demanda que se declare en la sentencia "que la demandada incumplió el contrato de corretaje", pero la actora no indica ni específica a qué contrato se refiere, ni señala la fecha del mismo, y quienes son las partes de dicho contrato o quienes lo suscribieron, ni menos su contenido. En consecuencia, no puede acogerse dicha petición por cuanto no se ha especificado, y previo a ello es menester que el tribunal declare la existencia del mismo, y por tanto no constituye una petición concreta.

Además, la demandante solicitó en la letra b) del petitorio de su demanda lo siguiente: "Que sea condenada a pagar los perjuicios causados por su incumplimiento." También esta petición de la demandante es incompleta, por cuanto no especifica quién debe ser condenada, como tampoco específica a qué clase de perjuicios se refiere, además que tales perjuicios deben existir previamente.

8.- La actora en apoyo a su absurda tesis, cita normas legales del Código de Comercio que son inaplicables al caso de autos por ser un acto civil.

Conforme a lo expuesto y lo dispuesto en los artículos 173, 254 N° 5 y 309 del Código de Procedimiento Civil, y artículos 3° inciso 2, 1548 y siguientes,

XTXPNEYXSV

1698, 1553 del Código Civil, y demás disposiciones legales aplicables, solicita tener por contestada la demanda deducida en contra de su mandante en estos autos y en la sentencia que al efecto se dicte, solicita declarar:

1. Que se rechaza en todas sus partes la demanda deducida por doña María Del Pilar Vives, por no existir vínculo contractual alguno entre las partes, y/o porque la actora carece de legitimidad activa, y/o porque la demanda carece de fundamento de hecho y jurídico.

2.- Que su mandante doña Ana María Muñoz Gaete, no ha incumplido ningún contrato y por consiguiente no debe pagar ningún perjuicio contractual.

3.- Que debe rechazarse las peticiones contenidas en las letras a) y b) del petitorio de la demanda deducida, por cuanto carecen de la precisión necesaria para pronunciarse sobre ellas.

4.- Que la demandante deberá pagar las costas de esta causa, por cuanto no ha tenido motivo para litigar.

A fojas 40 previa resolución del tribunal, comparece la parte demandante evacuando la réplica, reiterando los fundamentos expuestos en su libelo de demanda y haciendo algunas precisiones en cuanto a la contestación de la parte demandada.

A fojas 55 previa resolución del tribunal, la parte demandada evacúa la dúplica, reiterando lo expuesto en la contestación y precisando los argumentos de la demandante en la réplica.

A fojas 54 el tribunal cita a las partes al respectivo comparendo de conciliación, el que consta notificado a ambas partes a fojas 64.

A fojas 67 consta el respectivo comparendo de conciliación, con la asistencia sólo del apoderado de la parte demandante y en rebeldía de la parte demandada.

XTXPNEYXSV

Llamadas las partes a conciliación, esta no se produce por la inasistencia de la parte demandada.

A fojas 68 se recibe la causa a prueba por el término legal, fijándose los hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos sobre los cuales habrá de recaer. Consta notificación a los apoderados de las partes de la interlocutoria de prueba a fojas 74.

A fojas 71 la parte demandante solicita citar a absolver posiciones a la demandada doña Ana María Muñoz Gaete, a lo que el tribunal accede a fojas 72 citando a la demandada. consta la notificación de la resolución a fojas 76. Consta a fojas 83 certificación de haber efectuado llamado a absolver posiciones a doña Ana María Muñoz Gaete, quien no comparece. A fojas 156 el demandante solicita citar a la demandada a absolver posiciones en segundo llamado, lo que el tribunal rechaza en resolución de fojas 153 por haber vencido el término probatorio. Sin embargo, a fojas 186 la parte demandante repone con apelación subsidiaria a la resolución, la que previo traslado es resuelta por el tribunal a fojas 157 rechazando la reposición y concediendo apelación vía interconexión. La misma es revocada por la I. Corte de Apelaciones de Santiago en resolución de 2 de junio de 2019, por lo que el tribunal en resolución de fojas 194 cita a la demandada doña Ana María Muñoz Gaete a absolver posiciones en segundo llamado, bajo el apercibimiento del artículo 394 del Código de Procedimiento Civil. Consta notificación a la parte demandada de la resolución referida a fojas 197.

A fojas 85 la parte demandante repone con apelación subsidiaria a la resolución de fojas 68, la que previo traslado es resuelta por el tribunal a fojas 89 acogiendo el recurso de reposición y modificando la interlocutoria de prueba. A fojas 91, y complementando, el tribunal tiene por interpuesto recurso de apelación respecto a aquella parte de la reposición de la demandante no incluida en resolución de fojas 89, vía interconexión.

A fojas 88 la parte demandada repone de la resolución de fojas 68, la que previo traslado es resuelta por el tribunal a fojas 89 acogiendo la reposición.

XTXPNEYXSV

A fojas 102 y siguientes consta prueba testimonial de la demandante, con la asistencia sólo del apoderado de la demandante y los siguientes testigos: Natacha Astromuoff, Carlos Pinto Abudahan, Francisco Reyes Olmedo, respecto a quienes no se oponen tachas.

A foja 123 la parte demandante acompaña pendrive con documentos, respecto al cual solicita citar a audiencia de percepción documental, de conformidad al artículo 348 bis del Código de Procedimiento Civil, a lo que el tribunal accede a fojas 122 ordenando la respectiva notificación por cédula. A fojas 189 consta notificación a las partes.

A fojas 193 consta audiencia de percepción documental, con la asistencia de los apoderados de las partes y la demandante, prueba que se realiza ante Receptor Judicial. El tribunal tiene por cumplido lo dispuesto en el artículo 348 bis del Código de Procedimiento Civil.

A fojas 203 y siguientes consta la audiencia de absolución de posiciones solicitada por la demandante, compareciendo los apoderados de ambas partes y la demandada doña Ana María Muñoz Gaete, quien absuelve posiciones al tenor del pliego acompañado por la demandante, el que se abre y se acompaña a los presentes autos.

A fojas 207 se cita a las partes a oír sentencia.

A fojas 213 la parte demandada repone de la resolución de fojas 207, rechazada por el tribunal en resolución de 1 de octubre de 2019. Luego, en resolución de 11 de octubre de 2019 tiene por acompañados los documentos referidos en audiencia de percepción documental de 1 de junio de 2019, bajo el apercibimiento del artículo 346 n° 3 del Código de Procedimiento Civil.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

XTXPNEYXSV

PRIMERO: Que comparece doña María Del Pilar Larraín Vives, quien interpone demanda en juicio declarativo ordinario de indemnización de daños y perjuicios, por responsabilidad contractual, en contra de doña Ana María Muñoz Gaete, a fin que se declare que la demandada incumplió el contrato de corretaje y que sea condenada a pagar los perjuicios causados por su incumplimiento; fundándose para ello en los antecedentes de hecho y de derecho expuestos en su libelo de demanda, los que han sido precedentemente reseñados en lo expositivo de esta sentencia.

SEGUNDO: Que notificada legalmente la parte demandada doña Ana María Muñoz Gaete, contesta la demanda solicitando el total rechazo de la misma por no ser efectivos los hechos ni el derecho expuestos por la demandante, que no es efectivo que las partes hayan suscrito un contrato de corretaje, que la demandante carece de legitimidad activa para demandar a su mandante, que no existen perjuicios, y no se configuran los presupuestos de la responsabilidad contractual; fundándose para ello en los antecedentes de hecho y de derecho expuestos en su libelo de contestación, los que han sido precedentemente reseñados en lo expositivo de esta sentencia.

TERCERO: Que la parte demandante acompaña la siguiente prueba documental, no objetada de contrario:

1.- Copia digital documento privado denominado contrato de arrendamiento de fecha 20 de diciembre de 2008, entre doña María Eugenia Merino Gutiérrez en calidad de arrendadora y doña María Ignacia Echeverría del Pino, en calidad de arrendataria, respecto al inmueble de Sanchez Fontecilla n° 1978, departamento F, Comuna de Las Condes.

En cláusula segunda se indica que el uso y goce de la propiedad será ejercido por doña María del Pilar Larraín Vives; quien además se constituye en fiador y codeudor solidario en cláusula vigésimo primera.

XTXPNEYXSV

En cláusula cuarta se indica que la renta debe ser pagada a doña Ana María Muñoz Gaete, corredora de propiedades, quien tendrá la administración del inmueble.

2.- Copia digital de carta suscrita por doña Ana María Muñoz Gaete dirigida a doña María Ignacia Echeverría del Pino, fechada 25 de agosto de 2017, que informa que se ha vendido la propiedad de Sanchez Fontecilla n° 1978, departamento 32-F, Comuna de Las Condes y que a contar del mes de septiembre de 2017 se firmará el contrato de arrendamiento con el actual dueño, reajustándose el canon de arriendo.

3.- Copia digital de Escritura Pública de Compraventa, suscrita con fecha 25 de agosto de 2017 ante la Notario Suplente de la 67ª Notaría Pública de Santiago (Repertorio n° 3986-2017).

Comparecen doña María Eugenia Merino Gutiérrez como vendedora y doña Ana María Muñoz Gaete como compradora, del inmueble de Mariano Sanchez Fontecilla n° 1978, departamento 32-F, Comuna de Las Condes, por la suma de $100.000.000.- que se paga al contado.

4.- Copia digital de Certificación de Inscripción de Escritura Pública, emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Santiago al 1 de septiembre de 2017, que certifica que la Escritura Pública otorgada en la Notaría Pública de Santiago de don Sergio Jara Catalán con fecha 25 de agosto de 2017, repertorio n° 3986 fue presentada para inscripción al Conservador anotándose en el libro de repertorio bajo el n° 96585 del año 2017. Se practicó la siguiente inscripción:

- Registro de Propiedad a fojas 63444 n° 91014 del año 2017.

- Acompaña copia de la inscripción, que da cuenta que doña Ana María Muñoz Gaete es dueña del departamento 32-F del tercer piso del edificio ubicado en calle Sanchez Fontecilla n° 1978, Comuna de Las Condes; lo adquirió por compra a doña María Eugenia Merino Gutiérrez .

XTXPNEYXSV

5.- Copia digital de página internet linkedin, respecto doña Ana María Muñoz Gaete, Corredora de Propiedades y Asistente Social en Acrilicos Pasco Ltda.

6.- Copia digital de documento emanado de Banco del Estado de Chile denominado Simulador de Credito Hipotecario al 7 de agosto de 2017, a nombre de doña María del Pilar Larraín Vives.

7.- Copia de Comprobante de Pago y Presupuesto de fecha 4 de agosto de 2017, emanado de Rodrigo Soto Quintanilla y dirigido a Pilar Larraín, en que adjunta CD con planos del proyecto diseño para remodelación de cocina de inmueble de Sanchez Fontecilla n° 1978, departamento F, Comuna de Las Condes.

8.- Copia digital de inscripción en Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, que certifica la inscripción de fojas 62607 n° 89837 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2017, correspondiente a inmueble de Mariano Sanchez Fontecilla n° 1978, departamento 22-D, Comuna de Las Condes a nombre de Natacha Astromujoff.

9.- Copia digital de Informe médico emitido por Dr. Ramon Elgueta Alvarado a nombre de doña María del Pilar Larraín Vives, fechado 26 de julio de 2018.

10.- Copia digital de Informe Psicológico emitido por Lisette Droguet Alvear – Psicologoa Clínica- respecto doña María del Pilar Larraín Vives, de fecha 24 de abril de 2018.

11.- Copia digital de 3 resoluciones de licencia medica emitidas por MasVida a anombre de doña María del Pilar Larraín Vives: 29 enero 2018, 24 febrero de 2018, 12 febrero de 2018.

12.- Copia digital de 17 liquidaciones de reembolso de gastos BCI Seguros a nombre titular doña María Larraín Vives (medicamentos y psicoterapia).

XTXPNEYXSV

13.- Copia digital de 36 boletas de honorarios electrónicas emitidas por Lisette Droguett Alvear a nombre de doña María del Pilar Larraín Vives, período: agosto de 2017 a abril de 2018.

14.- Copia digital de documento privado denominado contrato de arrendamiento de fecha 21 de febrero de 2018, entre Inversiones GyG como arrendador, y doña María del Pilar Larraín Vives como arrendataria. Aparece tachado el inmueble.

15.- Copia digital de Boleta de honorarios electrónica emitida por Rosa Ester Cortes Baird –Corredora de propiedades- a nombre de doña María del Pilar Larraín Vives, 28 de febrero de 2018.

16.- Copia digital de 17 comprobantes transferencia de fondos desde BancoSecurity, de doña María del Pilar Larraín Vives. En general da cuenta de pago de arriendo.

17.- Copia digital documento denominado Recibo de Dinero, firma Moises Rocco. 4 de marzo de 2018.

18.- Copia con vigencia al 22 de enero de 2019 en que el Conservador de Bienes Raíces de Santiago certifica que la inscripción de fojas 98041 n° 13845 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2018 adjunta, da cuenta que Leonor Herrera Villarroel es dueña del departamento 32-F del tercer piso, del edificio ubicado en Mariano Sanchez Fontecilla n° 1978, Comuna de Las Condes; que lo adquirió por compra a doña Ana María Muñoz Gaete según Escritura Pública de 30 de noviembre de 2018, por UF 5.074,60.-

CUARTO: Que a fojas 102 y siguientes consta la prueba testimonial de la parte demandante, compareciendo los siguientes testigos, quienes legalmente examinados y juramentados, sin tachas, interrogados al tenor de la interlocutoria de prueba exponen:

XTXPNEYXSV

1.- Comparece doña Natacha Astromujoff, quien interrogada al punto 1 de la interlocutoria de prueba expone, que ella era vecina de Pilar y en cierto momento del año 2017, mediados de año, compró su departamento que hasta esa época lo arrendaba, y supo que ella estaba en la misma situación, en conversaciones con la corredora y dueña para comprar el departamento donde vivía. Lo que pasó fue que le fueron cambiando el contrato, las condiciones y que finalmente no se lo vendían, esto fue en un periodo de 5 meses aproximadamente; que se enteró de esto a raíz que el departamento que está abajo del de ella se inundó durante varios meses, e hicieron reuniones con los vecinos para ver como resolvían el problema y así se enteró de lo que pasaba la demandante, en varias de esas reuniones ella estaba muy en contacto con la corredora de propiedades, después de estas conversaciones ella siempre comentaba algo, como que le habían cambiado la fecha y cláusulas, es todo lo que sabe porque nunca vio el contrato.

Interrogada al tenor del punto 2 de la interlocutoria de prueba expone que la corredora con la dueña habían propuesto que si iban a vender este departamento, le consta por las conversaciones que presenció que la corredora lo fue aplazando, cambiando de fecha y poniendo trabas, incluso la demandante una vez llamó a la dueña desde su casa, al menos su sensación era que si quería vender el departamento y que las vueltas las estaba dando la corredora. El cierre del asunto un día llegando a casa se cruzó con la demandante que bajó llorando porque la corredora le decía que no le venderían a ella y que se lo iban a vender a otra persona. Finalmente el departamento lo compró la misma corredora de propiedades.

Interrogada al tenor del punto 3 de la interlocutoria de prueba expone que de cosas legales no sabe nada, no sabe cómo se calcula una indemnización de este tipo; que por otro lado la demandante consiguió un precio muy bueno, por debajo de la tasación, hay una diferencia de $30.000.000.- de un departamento a otro, el que compró tenía una tasación de $ 130.000.000.-, y la diferencia es el tipo de piso y que tiene un baño más, donde vivía ella tenía un baño más, incluso la

XTXPNEYXSV

tasación podría haber sido más alta, compró su departamento a mitad del año 2017. Con respecto a la parte económica ese fue el daño que sufrió ya que no cree que a esta fecha encuentre algo similar a ese precio, por otro lado la corredora y su marido, que compraron el departamento le hicieron unos arreglos y lo vendieron de inmediato. Por otro lado la demandante estuvo muy mal psicológicamente, eran muy buenas vecinas, se enteró que estuvo muy afectada, que estuvo con licencia médica y mucho tiempo sin salir del departamento. Después de que la corredora compró el departamento en reuniones del edificio la corredora habló muy mal de la demandante, tanto ella como su marido.

2.- Comparece don Carlos Pinto Abudahan, quien interrogado al tenor del punto 1 de la interlocutoria de prueba expone que sí, efectivamente sabe que la demandante tenía un contrato de corretaje con la demandada, esto le consta porque justamente así fue como la demandante arrendó ese departamento en un principio y le consta además que la demandada era quién realizaba las gestiones de corretaje para la venta del inmueble por parte de la dueña con Pilar; que él fue el abogado que revisó en varias oportunidades las distintas propuestas y modificaciones que se le realizaron al contrato de promesa para la compra del inmueble por parte de Pilar. No solamente fue quién revisó las propuestas de promesa sino que además acompañó a la demandante en todo el proceso de esta negociación percatándose de cada una de las instancias en que la corredora y demandada según su percepción puso trabas de todo tipo para impedir la firma de la promesa de compraventa, es más debe decir que en un momento se modificaron las condiciones respecto del pago del pie en el cual la demandante, pagaría el pie en cuotas en un principio para luego la misma corredora o demandada cambiarle esa condición obligándola para que tuviera en el plazo máximo de tres días un crédito por $10.000.000.-, correspondientes al pie, asimismo encontrándose dos días antes de la firma de la promesa se reúne con la demandante quién recibe un mensaje por parte de la demandada que le señalaba que el negocio se caía y que no se firmaría la promesa a lo que la demandante, frente suyo llamó

XTXPNEYXSV

inmediatamente a la dueña del departamento Sra. María Eugenia pidiéndole explicaciones, a lo que la dueña sólo respondió que se encontraba presionada por la corredora, quién le imponía otro comprador distinto a la demandante y que ella se sentía obligada a venderle a este nuevo comprador justamente por la presión de la corredora, que le diera un día para poder conversar con la corredora y convencerla de venderle a ella la demandante.

Interrogado al tenor del punto 2 de la interlocutoria de prueba expone se remite a la respuesta anterior.

Interrogado al tenor del punto 3 de la interlocutoria de prueba expone que claramente hubo perjuicios de la parte demandada a la demandante, él conoció y vio el proceso de deterioro emocional, estrés y dificultades que esto le trajo a la demandante al enterarse que justamente la demandada había adquirido el bien, sabe por su señora que la demandante está con tratamiento psiquiátrico y que lo está hasta la fecha producto de los hechos y lo que le ha afectado en su vida personal y profesional producto de las licencias solicitadas.

Interrogado al tenor del punto 4 de la interlocutoria de prueba expone que efectivamente considera que los perjuicios producidos a la demandante son causa directa y específica del actuar de la demandada, esto en cuanto a su actuar no solamente doloso sino que carente absolutamente de cualquier ética profesional en el ejercicio de la función de corredor por parte de la demandada, beneficiándose directamente de negociaciones en la cual ella participaba como agente mandatada por la demandante y la dueña de la propiedad, en ningún caso cree que su actuar sea culposo sino derechamente doloso. La acción completa de incumplimiento de su función como corredora fue comprar con condiciones que se propusieron a la demandante y entorpecer constantemente la relación de compra entre la demandante y la dueña del departamento y que finalmente terminó comprando el departamento.

XTXPNEYXSV

3.- Comparece don Francisco Reyes Olmedo, quien interrogado al tenor del punto 3 de la interlocutoria de prueba expone que sí efectivamente existieron perjuicios tanto de carácter patrimonial como moral, le consta porque a la época en que ocurrieron los hechos él compartía oficina con la demandante, arrendaba uno de los privados de la oficina en consecuencia le tocó presenciar directamente los daños y perjuicios psicológicos y morales que sufrió la demandante; según recuerda esto ocurrió el último trimestre del año 2017, durante ese periodo la demandante estaba negociando la compra del departamento que arrendaba a través de la corredora de propiedades, este proceso fue avanzando y llegaron a acuerdo respecto del precio, incluso se redactó el borrador de la escritura de compraventa habiendo acordado la fecha para su firma, recuerda que la demandante le comentó los esfuerzos que hizo para conseguir el financiamiento de la compraventa y que inclusive durante la negociación la corredora de propiedades le señaló cierto tipo de exigencias de última hora que la demandante pudo solucionar, es decir, estaba todo listo para la concreción del negocio, sin embargo sorpresivamente la corredora le informó a la demandante que la dueña se habría desistido de la compraventa a última hora sin dar mayor explicación, esta situación le resultó a la demandante y se lo comentó muy extraña, pues ella había sido arrendataria durante mucho tiempo del inmueble, había hablado varias veces con la dueña y no era previsible lo ocurrido, en ese momento Pilar Larraín se vio muy afectada pues efectivamente todos los esfuerzos que había realizado para conseguir el dinero para la compraventa del inmueble en que ella había vivido los últimos años habían resultado estériles, hasta ahí parecía una situación usual en este tipo de negocios, sin embargo los hechos siguientes la hicieron percatarse de que la frustración del cierre de la compraventa del departamento había sido provocado por la misma corredora de propiedades. En efecto, le comentó que le había llegado una carta de la corredora de propiedades diciéndole de que ella iba a administrar el arriendo del departamento para el nuevo dueño y que este le había solicitado un aumento del canon de arrendamiento, luego de eso le comentó la demandante que la llamó un abogado diciéndole que tenía que desalojar el

XTXPNEYXSV

departamento, ante esto la demandante le solicitó saber quién era el nuevo dueño para conversar con él, información que le fue negada, ante esto la demandante fue al conservador de bienes raíces para obtener la información y ahí se percató que en realidad no era un nuevo dueño sino que la nueva propietaria era la misma corredora de propiedades que tenía a cargo la intermediación en el proceso de compra entre la antigua dueña y la demandante, a partir de ese momento, cuestión que le consta porque lo presenció personalmente, la demandante se derrumbó psicológicamente ya que se sintió engañada y en cierta forma estafada por la corredora de propiedades, efectivamente cuando uno realiza un esfuerzo para comprar una propiedad para vivir en ella y ve que todo ese proyecto se frustra por un engaño y maquinación elaborada por la intermediaria, naturalmente significa una gran frustración y pesar, desde que la demandante tomó conocimiento de estos hechos la percibió muy frágil emocionalmente, le costaba mucho concentrarse en el trabajo, ausentándose en algunas oportunidades, lo recuerda porque durante esa época en varias de sus funciones (sic) porque ella no lograba ejecutarlas de la mejor forma, este estado de ánimo duró bastante tiempo, durante meses y finalmente la situación desencadenó en una licencia médica que duró aproximadamente dos meses, conforme a lo relatado es efectivo y le consta el daño psicológico y moral que sufrió la demandante producto del engaño del que fue víctima, no se trató de un simple malestar o molestia propio de un negocio que se ve frustrado, sino que se trató de un perjuicio moral que duró bastante tiempo ocasionado por el engaño del que fue víctima, entiende que también sufrió un daño patrimonial pues la compraventa que iba a celebrar eran un precio muy conveniente y que le significaba el límite de su capacidad de endeudamiento.

Interrogado al tenor del punto 4 de la interlocutoria de prueba expone que sí efectivamente existió relación de causalidad entre el actuar de la demandada y los daños sufridos por Pilar Larraín, se remito a lo señalado en el punto de prueba anterior en especial a que fue en el momento en el que la demandante tomó conocimiento que el departamento había sido adquirido por la propia corredora de

XTXPNEYXSV

propiedades el momento en el que se desencadenó los perjuicios morales señalados con anterioridad, cabe agregar que llama la atención la falta de ética profesional de la corredora de propiedad que intervino en el negocio, ni el comprador ni el vendedor se imaginan que va a ser el propio corredor, que es quién tiene el encargo de intermediar entre las partes, quién se va a quedar con el negocio y menos mediante engaños ni de manera oculta, en los hechos es asimilable así el mandatario se apropia del negocio que le fue encomendado, claramente en este caso la corredora de propiedades percibió que se trataba de un buen precio y decidió apropiarse del negocio, es esto último la falta de ética y los engaños en que incurrió la corredora los que son la causa de los daños sufridos por la demandante.

QUINTO: Que a fojas 203 y siguientes consta la prueba de absolución de posiciones solicitada por la parte demandante, compareciendo doña Ana María Muñoz Gaete, quien al tenor del pliego de posiciones abierto y acompañado al expediente digital, expone: que con fecha 20 de diciembre de 2008, se suscribió por Pilar Larrain Vives en calidad de fiadora, codeudora solidaria y usuaria del inmueble, junto a María Ignacia Echeverría del Pino (quien lo suscribió como arrendataria) con doña María Eugenia Merino Gutierrez (anterior propietaria del inmueble materia de este juicio), un contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en Mariano Sanchez Fontecilla 1978 departamento F, comuna de Las Condes; que es efectivo que en dicho contrato de arrendamiento en su calidad de corredora de propiedades, fue designada como administradora del inmueble ubicado en Mariano Sanchez Fontecilla 1978 departamento F, comuna de Las Condes; que no está segura de fechas en pregunta 3; que a la pregunta 4 indica que ella cobraba la renta y la dueña se hacia cargo de los arreglos; que a la 5 no recuerda; que a la 6 no es efectivo ya que ellas no tenían contacto (Pilar Larrain Vives y doña María Eugenia Merino Gutierrez); que Pilar ofrecia 80 millones, no 100; que a la 9 nunca hubo acuerdo porque Pilar Larrain no tenia el dinero y tenia que pedir al Banco un credito hipotecario y a la Sra. Maria Eugenia Merino le interesaba que le pagaran rapido; que se le remitiió copia del borrador del texto

XTXPNEYXSV

de la promesa de compraventa pero la dueña no aceptó; que a la pregunta 13 no es efectivo porque no fue horas antes, es una mentira evidente porque se le había explicado en reiteradas oportunidades a través de WhatsApp y teléfono, que la Sra. María Eugenia necesitaba el dinero con premura, ella estaba enferma, no iba a esperar entre 60 y 90 días que demora el Banco para entregar el dinero del crédito hipotecario; que ella tenía dinero por una herencia de sus padres y ofreció comprarle el inmueble a la propietaria, que luego lo vendió, es el único inmueble que ha adquirido.

SEXTO: Que la parte demandada de doña Ana María Muñoz Gaete acompaña como prueba documental, la siguiente, no objetada de contrario:

1.- Copia digital de Declaración Jurada prestada por doña María Eugenia Merino Gutiérrez ante Notario Suplente de la 67ª Notaría Pública de Santiago de fecha 23 de agosto de 2018.

2.- Copia digital de Declaración Jurada prestada por Sylvia Elizabeth Cecilia Mesa Torrealba ante Notario Suplente de la 27ª Notaría Pública de Santiago de fecha 29 de abril de 2019.

3.- Copia de impresiones de correos electrónicos, de fecha 9, 10, 16 de agosto de 2017, entre Pilar Larraín, doña Ana María Muñoz Gaete, Cecilia Mesa.

4.- Copia digital de borrador Promesa de compraventa.

5.- Copia digital de autorización de poder de Francisco Reyes Olmedo, como apoderado de doña María del Pilar Larraín Vives, ante el 3° Juzgado Civil de Santiago, Rol C-27508-2017.

6.- Copia digital planilla emanada de página internet del Consejo del Defensa del Estado, Dotación a contrata (9 fojas).

7.- Copia digital pantallazo de página Facebook de Natacha Astromujoff.

XTXPNEYXSV

8.- Copia digital de Declaración Jurada prestada por Ruby Eleonora del Carmen Merino Gutierrez ante 21ª Notaría Pública de Santiago de doña Myriam Amigo Arancibia de fecha 29 de abril de 2019.

SÉPTIMO: Que a fojas 193 consta audiencia de percepción documental respecto ciertos correos y documentos electrónicos presentados por la parte demandante, tanto en formato digital a la carpeta como en pendrive, los que constan percibidos por los comparecientes y el Ministro de Fe. Revisado el pendrive por este magistrado, consta que se trata de dos carpetas denominadas:

- Correos, el que a su vez tiene 2 sub carpetas: descargable (22 carpetas, cada una con correo electrónico) y pdf (22 archivos en formato pdf). Se trata de mismos documentos, uno en formato descargable y otro en formato pdf.

- Wtsp textos y audios, el que a su vez contiene 4 archivos de audio y 2 documentos pdf. Estos últimos corresponden a una conversación de whatsapp entre la demandante y la demandada.

OCTAVO: Que la responsabilidad civil en nuestro ordenamiento se divide en dos: la contractual, que es la obligación del deudor de indemnizar los perjuicios al acreedor por el incumplimiento o retardo imputable de la obligación –en que existe un vínculo jurídico previo entre las partes y en que la culpa se presume-; y la responsabilidad extracontractual, en que el hecho ilícito es fuente de las obligaciones porque da origen a una obligación que antes del mismo no existía, cual es indemnizar los perjuicios causados. La responsabilidad nace al margen de la voluntad del acreedor o deudor, aunque se haya actuado con dolo.

NOVENO: Que de acuerdo al Profesor Juan Andrés Orrego, siguiendo a diversos autores, "la responsabilidad contractual nace cuando el daño resulta de la violación de un vínculo jurídico preexistente entre las partes, o sea, por el incumplimiento de la obligación contraída. No existiendo un nexo obligatorio, todo hecho culpable o doloso que cause daño a otro da origen a la responsabilidad

XTXPNEYXSV

extracontractual. Habrá responsabilidad cuasicontractual cuando se produzca un desequilibrio injusto de patrimonios como consecuencia de un hecho voluntario, lícito y no convencional. La responsabilidad será legal cuando por infracción de un mandato legal se cause daño a otro. Finalmente, hay responsabilidad precontractual cuando se causa daño a la persona o bienes de otro en el curso de la formación del consentimiento".

DÉCIMO: Que nuestro Código Civil no emplea la expresión "responsabilidad contractual", estudiándose en realidad como oposición a la extracontractual y utilizándose las normas emanadas del título "Del efecto de las obligaciones" (Título XII del libro IV). O sea, y siguiendo al Profesor Carlos Wilson, la infracción a la fuerza obligatoria del contrato genera para el acreedor de la obligación incumplida el derecho a reclamar la indemnización de los perjuicios, salvo que pueda justificarse por la concurrencia de la fuerza mayor o caso fortuito.

UNDÉCIMO: Que la responsabilidad contractual presenta una doble función: asegura el pago por equivalencia de la prestación prometida al acreedor y también, la reparación de los daños causados con ocasión del incumplimiento. O sea, la primera tendría una función restitutiva, mientras que la segunda una función reparativa.

DUODÉCIMO: Que de acuerdo a la doctrina, un derecho personal sólo puede reclamarse de quien ha contraído la correspondiente obligación. A su vez, obligación se entiende como un vínculo jurídico entre personas determinadas, en virtud del cual una se encuentra para con la otra en la necesidad de dar, hacer o no hacer alguna cosa. El objeto del contrato son las obligaciones que genera; y a su vez, el objeto de las obligaciones, es una prestación que puede consistir en un dar, hacer o no hacer, de acuerdo a los artículos 1438 y 1460 del Código Civil.

DECIMO TERCERO: Que de acuerdo a fallo pronunciado por la Corte Suprema, "los negocios jurídicos dan origen a vinculaciones entre las partes, especialmente obligaciones, que constituyen el efecto de la fuente que la genera. La

XTXPNEYXSV

obligación a su vez produce los siguientes efectos: Desde el punto de vista activo, otorga al acreedor el derecho principal de exigir el cumplimiento, y derechos secundarios destinados a auxiliarlo a obtenerlo, y desde el punto de vista pasivo, la necesidad jurídica, por tratarse de un vínculo de esta naturaleza, de soportar el ejercicio de las acciones del acreedor tendientes al cumplimiento. En consecuencia se consideraban los efectos de las obligaciones en relación con el incumplimiento, y por ello el señor Alessandri los definía como los derechos que la ley confiere al acreedor para exigir del deudor el cumplimiento exacto, íntegro y oportuno de la obligación, cuando éste no la cumpla en todo o en parte o está en mora de cumplirla (René Abeliuk M, Las Obligaciones, Editorial Jurídica, Tomo II, página 531). El cumplimiento de la obligación, se traduce en la realización por el deudor de la prestación debida, que puede ser de dar, hacer o no hacer una cosa. El cumplimiento puede ser voluntario o forzado. Voluntario es aquél en que el deudor realiza la prestación debida en forma espontánea, sin que el acreedor necesite recurrir a algún medio compulsivo que la ley le otorga para que sea satisfecho su crédito. Cumplimiento forzado es aquel en que por no haber cumplido el deudor la obligación íntegra u oportunamente, el acreedor recurre a la autoridad judicial para que constriña a dicho deudor a salvar los defectos mencionados (Arturo Alessandri R., Manuel Somarriva U. y Antonio Vodanovic H., Tratado de las obligaciones, Editorial Jurídica, página 8). El incumplimiento genera la obligación de cumplir forzadamente la prestación, en naturaleza o por equivalencia, se genera así la responsabilidad civil, que es la obligación que tiene una persona de indemnizar o reparar los perjuicios a otra ocasionados, y se le ha dividido tradicionalmente en contractual y extracontractual, según si previamente unía a las partes un vínculo convencional o no (…)"

DÉCIMO CUARTO: Que de conformidad al artículo 1437 del Código Civil: "Las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones; ya de un hecho voluntario de la persona que se obliga, como en la aceptación de una herencia o legado y en todos

XTXPNEYXSV

los cuasi contratos; ya a consecuencia de un hecho que ha inferido injuria o daño a otra persona, como en los delitos y cuasidelitos; ya por disposición de la ley, como entre los padres y los hijos sujetos a patria potestad". Por su parte el artículo 2284 del citado cuerpo legal las simplifica a convenciones, ley y hecho voluntario de una de las partes, dividiendo estos últimos en hechos lícitos o cuasicontrato e ilícitos que dan nacimiento a los delitos y cuasidelitos. El artículo 578 del Código Civil reconoce que los derechos personales que pueden reclamarse de ciertas personas, son aquellos que tienen su origen en un hecho suyo o la sola disposición de la ley. De estos preceptos se desprende que en la responsabilidad contractual existe un vínculo preexistente, de cuya violación resulta el deber de indemnizar (fallo Corte Suprema). De este modo, la indemnización de perjuicios por responsabilidad contractual puede definirse como "la cantidad de dinero que debe pagar el deudor al acreedor y que equivalga o represente lo que éste habría obtenido con el cumplimiento efectivo, íntegro y oportuno de la obligación." René Abeliuk M, Las Obligaciones, pág. 518).

DECIMO QUINTO: Que de la prueba acompañada en autos, no objetada de contrario y de conformidad a los artículo 342 n° 2, artículo 346 N° 3 del Código de Procedimiento Civil y artículo 1702 del Código Civil, este magistrado puede establecer siguientes hechos o circunstancias de la causa:

1.- Que desde el 20 de diciembre de 2008 la demandante doña María del Pilar Larraín Vives es usuaria de la propiedad de Mariano Sanchez Fontecilla n° 1978, departamento F, Comuna de Las Condes, de conformidad a contrato de arrendamiento entre la propietaria de aquel entonces doña María Eugenia Merino Gutiérrez y doña María Ignacia Echeverría del Pino (ninguna de las cuales son parte en estos autos).

2.- Que de acuerdo al contrato de arrendamiento indicado, el inmueble está referido al departamento F de Mariano Sanchez Fontecilla n° 1978, Comuna de Las Condes, así como indicado en el libelo de demanda. Sin embargo, de las

XTXPNEYXSV

demás prueba aparejada a los autos, en especial certificado de dominio de la propiedad, el bien corresponde a departamento 32-F de Mariano Sanchez Fontecilla n° 1978, Comuna de Las Condes.

3.- Que de conformidad al mismo contrato de arrendamiento de fecha 20 de diciembre de 2008, doña Ana María Muñoz Gaete corredora de propiedades, tendrá la administración del inmueble.

4.- Que en el mes de agosto del año 2017 doña María del Pilar Larraín Vives realiza tratos preliminares con doña María Eugenia Merino Gutiérrez, a través de doña Ana María Muñoz Gaete, a fin de adquirir el inmueble de Mariano Sanchez Fontecilla n° 1978, departamento 32-F, Comuna de Las Condes.

5.- Que no se firmó promesa ni escritura definitiva de venta.

6.- Que la propietaria original doña María Eugenia Merino Gutiérrez de acuerdo a declaración jurada presentada en autos, no vendió el inmueble a la demandante por cuanto no estaba de acuerdo con el pago del valor de la propiedad a través de un crédito hipotecario.

7.- Que con fecha 25 de agosto de 2017 doña Ana María Muñoz Gaete informa a doña María Ignacia Echeverría del Pino –arrendataria- que se ha vendido la propiedad, y se reajustará el canon de arriendo.

8.- Que con fecha 25 de agosto de 2017 doña María Eugenia Merino Gutiérrez vende a doña Ana María Muñoz Gaete la propiedad de Mariano Sanchez Fontecilla n° 1978, departamento 32-F, Comuna de Las Condes.

9.- Que al menos, a contar del 21 de febrero de 2018 la demandante doña María del Pilar Larraín Vives suscribió contrato de arrendamiento respecto a otro inmueble que no se individualiza.

XTXPNEYXSV

10.- Que con fecha 30 de noviembre de 2018 doña Ana María Muñoz Gaete vende a Leonor Herrera Villarroel la propiedad de Mariano Sanchez Fontecilla n° 1978, departamento 32-F, Comuna de Las Condes.

RESPECTO A FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA OPUESTA POR LA PARTE DEMANDADA.

DECIMO SEXTO: Que previo a conocer del fondo del asunto puesto en conocimiento de este sentenciador, se habrá de referir a la excepción de falta de legitimación activa opuesta por la parte demandada, doña Ana María Muñoz Gaete. En efecto, señala la demandada que no existe contrato de corretaje entre la demandante y demandada de autos, por lo que la demandante carece de legitimidad activa para deducir demanda en su contra. La excepción de falta de legitimación

o legitimatio ad causam, no afecta el derecho mismo, pero el derecho debe reclamarse por su efectivo dueño o titular, contra el realmente obligado a la prestación. De la legitimación -que no implica otra cosa que la aptitud para ser parte en un proceso concreto y obtener una sentencia favorable a su pretensión- debe decirse que constituye un presupuesto procesal de toda acción que el juez está obligado a revisar, aún con independencia de la actividad de las partes, de modo tal que si ella es defectuosa se produce la imposibilidad del tribunal de emitir pronunciamiento sobre el fondo del asunto sometido a su conocimiento.

DECIMO SÉPTIMO: Que la legitimación activa, como elemento de la acción, se refiere a la relación del sujeto con la situación jurídica sustancial comprometida en el juicio, de la que surge un interés que lo habilita para ejercerla, impetrando su tutela ante el órgano jurisdiccional. Se trata de un presupuesto vinculado a la situación que se controvierte en la litis, constituyendo un presupuesto de fondo para la procedencia de la acción y configura una excepción perentoria, por lo que su ausencia es idónea para provocar por sí sola y necesariamente la desestimación

XTXPNEYXSV

de la demanda, al encontrarse quien la deduce desprovisto de interés en la decisión del pleito (fallo Excelentísima Corte Suprema, Rol 780-2008).

DECIMO OCTAVO: Que a su vez, la jurisprudencia ha definido el contrato de corretaje de propiedades como "un contrato en que las partes se obligan recíprocamente, en virtud de una orden de corretaje, la una a ejecutar actos de mediación tendientes a obtener la conclusión de operaciones sobre inmuebles, y la otra a pagar el derecho que establece la ley. Este derecho se llama corretaje; la persona que lo paga, cliente y el que ejecuta los actos de mediación, corredor de propiedades". El contrato de corretaje es considerado un acto de comercio y por lo tanto está regulado por el Código de Comercio. Se ha entendido que al existir una oferta de compra y la aceptación de la misma, es decir, que se concrete el negocio –ya que se trata de una obligación de resultado-, el corredor interviniente se transforma en mandatario de ambas partes, prestando sus servicios de corretaje. En el caso de marras, no existió aquel acuerdo –en cuanto a la venta del inmueble- entre la propietaria del inmueble doña María Eugenia Merino Gutiérrez (que no es parte en los presentes autos) y la demandante doña María del Pilar Larraín Vives, quedando sólo en tratativas preliminares –ni siquiera se firmó una Escritura de Promesa de Venta-. Así, a juicio de este sentenciador no existió ni contrato de corretaje, que es sólo entre la propietaria del inmueble y el corredor, ni menos un mandato de corretaje –al no existir acuerdo en el negocio-, por lo que habrá de acogerse la excepción perentoria interpuesta por la demandada de falta de legitimación activa de doña María del Pilar Larraín Vives para demandar de indemnización de perjuicios por responsabilidad contractual a doña Ana María Muñoz Gaete.

RESPECTO AL FONDO.

DECIMO NOVENO: Que sin perjuicio de lo resuelto, le parece necesario a este sentenciador referirse al fondo del asunto sometido a la decisión de este sentenciador. En efecto, se ha entendido por la doctrina y la jurisprudencia que

XTXPNEYXSV

son presupuestos copulativos para la procedencia de la indemnización de perjuicios por responsabilidad contractual los siguientes:

1.- Existencia de una vinculación jurídica.

2.- Establecimiento de obligaciones que debe satisfacer el deudor al acreedor.

3.- Incumplimiento de una obligación previamente establecida.

4.- Imputación del incumplimiento, culpabilidad o la concurrencia de una acción u omisión culpable o dolosa.

5.- Acreditación de perjuicios.

6.- Relación de causalidad entre incumplimiento y los perjuicios.

7.- Ausencia de causales de exención y extinción de responsabilidad del deudor.

8.- Mora del deudor.

VIGÉSIMO: Que no existe vinculación jurídica entre la demandante doña María Del Pilar Larraín Vives y la demandada doña Ana María Muñoz Gaete, ya que, como ya resuelto en considerandos anteriores, no existe un contrato de corretaje entre ellas, ni menos un mandato, al no haber acuerdo entre la propietaria del inmueble doña María Eugenia Merino Gutiérrez y doña María del Pilar Larraín Vives. Derivado de aquello, tampoco existe el incumplimiento de obligaciones previamente establecidas, ni se puede imputar como culpable o doloso el que el negocio no arribara a una compraventa, ni a una promesa, como pretende la demandante. Todas aquellas determinaciones son parte de la resolución de fondo de esta sentencia, pero la demandante, en su libelo, además, pretende que la discusión sobre la especie y monto de los perjuicios quede para la etapa de ejecución del fallo o en otro juicio diverso, de conformidad al artículo 173 del Código de Procedimiento Civil. Sin embargo, en su libelo, omite toda alusión a los supuestos perjuicios, pretendiendo que estos sean *reservados* para una etapa

XTXPNEYXSV

posterior, cuando lo que permite el artículo 173 es que el monto, o aun la especie, queden para una etapa posterior, pero es en esta etapa que debe determinarse la existencia o no de los perjuicios, o al menos sobre las bases que sirvan para su liquidación en la etapa de ejecución del fallo, cumpliendo con todos los demás requisitos necesarios de la responsabilidad contractual. En efecto, señala el inciso 2 del artículo 173 del Código de Procedimiento Civil: "En el caso de que no se haya litigado sobre la especie y monto de los frutos o perjuicios, el tribunal reservará a las partes el derecho a discutir esta cuestión en la ejecución del fallo o en otro juicio diverso".

VIGÉSIMO PRIMERO: Que el daño o perjuicio consiste en un detrimento o menoscabo que experimenta una persona, pudiendo tener su fuente en un delito, cuasidelito o en el incumplimiento de un contrato (artículos 1437 y 2314 del Código Civil). Sin embargo, para que el daño deba ser reparado, se exige que sea cierto, real y efectivo.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que las demás probanzas en nada alteran la decisión a que ha llegado este sentenciador.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos, 144, 160, 170, 254, 309, 342, 346, 356, 358 y demás pertinentes del Código de Procedimiento Civil, 1437, 1489, 1553, 1545, 1546, 1556, 1557, 1558, 1559, 1698, 1699, 1700, 1701, 1702, 1703, 1793 y demás pertinentes del Código Civil,

SE RESUELVE:

I.- Que se acoge la excepción perentoria de falta de legitimación activa opuesta por la demandada respecto a la acción impetrada por la demandante.

II.- Que se rechaza en todas sus partes la demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad contractual impetrada por doña María del Pilar Larraín Vives en contra de doña Ana María Muñoz Gaete.

XTXPNEYXSV

III.- Que cada parte soportará sus costas, por estimarse que han tenido motivo plausible para litigar.

NOTIFÍQUESE Y REGÍSTRESE.-

ROL C-3034-2018

DICTADA POR DON OSVALDO CORREA ROJAS, JUEZ TITULAR DEL DECIMO CUARTO JUZGADO CIVIL DE SANTIAGO.

AUTORIZA Fabiola Paredes Aravena, Secretaria Subrogante DEL DECIMO CUARTO JUZGADO CIVIL DE SANTIAGO.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del artículo 162 del Código de Procedimiento Civil, en Santiago a 12 días del mes de noviembre de dos mil diecinueve.

XTXPNEYXSV

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl o en la tramitación de la causa.
A contar del 08 de septiembre de 2019, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte http://www.horaoficial.cl

LUIS OSVALDO CORREA ROJAS
Fecha: 12/11/2019 09:55:58