

Santiago, trece de marzo de dos mil veintiséis.

VISTOS:

En este procedimiento sumario de cobro de honorarios tramitado ante el Vigésimo Sexto Juzgado Civil de Santiago bajo el Rol C-11.125-2020, caratulado “[REDACTED] y otro con [REDACTED]”, el tribunal *a quo*, por sentencia de veintinueve de abril de dos mil veintidós, rechazó la demanda.

Apelada la decisión de primer grado por la parte demandante, una Sala de la Corte de Apelaciones de esta ciudad, por fallo de seis de noviembre de dos mil veinticuatro, la confirmó.

En contra de este último pronunciamiento, la parte demandante dedujo recurso de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que previo al estudio del recurso interpuesto y conforme lo previene el artículo 775 del Código de Procedimiento Civil, corresponde analizar si de los antecedentes de autos se manifiestan vicios en la sentencia que den lugar a la casación en la forma. Al conocer, entre otros, el recurso de casación, la señalada norma autoriza a los tribunales para invalidar de oficio las sentencias, debiendo oír sobre este punto a los abogados que concurran a alegar en la vista de la causa. Pero si, como sucede en la especie, los defectos formales invalidantes sólo han sido detectados después de completarse el trámite de la vista, nada obsta a que pueda entrar a evaluar esos vicios con prescindencia de tales alegatos, en la medida que aquéllos revistan la suficiente entidad como para justificar la anulación del veredicto en que inciden, supuesto cuya concurrencia quedará en evidencia del examen que será consignado en los razonamientos expuestos a continuación.

SEGUNDO: Que para una acertada resolución del asunto resulta conveniente dejar constancia de las siguientes actuaciones en el proceso:

1) El 22 de julio de 2020, el abogado Jorge Alejandro Brown Luna, en representación de la Sociedad Ventana Urbana Limitada y de [REDACTED], dedujo demanda de cobro de honorarios en contra de [REDACTED], a fin de que se condene a este último a pagar en favor de las actoras los honorarios devengados y adeudados por concepto de comisión de corretaje de propiedades.

Fundó dicha acción en que la actora [REDACTED], en su calidad de corredora de propiedades, acordó un contrato consensual de corretaje con el demandado en invierno del año 2019 para la búsqueda de una propiedad que cumpliera con los requerimientos fijados por él y su mujer, relativos a ubicación, metraje construido y superficie de terreno.



Continuó relatando que, en la búsqueda de esta propiedad, la sociedad demandante ofrecía en venta una vivienda con las condiciones requeridas por el demandado, correspondiente a un inmueble con acceso por calle [REDACTED] [REDACTED] de la comuna de Lo Barnechea, de propiedad de [REDACTED] [REDACTED]

Refirió que luego de varias visitas a la vivienda por parte del demandado y su familia, el 29 de septiembre de 2019, el Sr. [REDACTED] hizo una oferta de compra por escrito por el precio de 45.000 U.F. que fue aceptada por el vendedor.

Siguió relatando que luego de entregarle la información requerida de la propiedad y, en especial, el certificado de informaciones previas, se suscribió una promesa de compraventa el 14 de octubre de 2019, estipulándose que en el caso que uno de los contratantes no cumpliera con el contrato, deberá pagar la totalidad de la comisión a las corredoras participantes de 3,5% del precio de la venta prometida, correspondiente a la demandante [REDACTED] un 1,5% más impuestos (750 U.F.) y a la sociedad actora, un 2% más impuestos (1071 U.F.), teniendo en consideración que el precio se pactó en 45.000 U.F.

Expresó que el 13 de noviembre de 2019, transcurrido menos de un mes de la firma de la promesa, el demandado se desistió de la compra de la propiedad, fundado en supuestos problemas eléctricos y de impermeabilización, y que la vivienda no se encontraba en un condominio propiamente tal.

Afirmó que, de lo expuesto, se cumple la condición para hacer exigible el pago de la comisión a la parte incumplidora -el demandado- quien se desistió sin justificación de la compra.

Dado lo expuesto y previas citas legales, pidió que se acogiera la demanda y se condene al demandado al pago de los honorarios que ascienden a la suma de 1821 U.F. más intereses corrientes y costas.

2) El demandado -en lo que interesa al recurso- contestó la demanda y pidió su total rechazo, argumentando que efectivamente suscribió la promesa de compraventa el 14 de octubre de 2019, teniendo en especial consideración que la vivienda se encontraba dentro de un condominio, lo que no era tal.

Agregó que la venta quedó sujeta a la condición que los títulos de dominio estuviesen ajustados a derecho y se pactó que una vez aprobados éstos, se firmaría la venta en 60 días hábiles, lo que no ha ocurrido.

Refirió que tampoco se cumplió con la condición adicional pactada, referida a la reparación de la filtración que afectaba al dormitorio principal y del sistema eléctrico y de calefacción.

Con lo expresado, afirmó que no se ha devengado comisión alguna a favor de las demandantes en razón de no haberse cumplido las condiciones a que se



encontraba sujeta la celebración del contrato de compraventa, ya que la propiedad nunca formó parte de un condominio, ni los títulos fueron aprobados, ni los defectos reparados, por lo que son las actrices quienes incumplieron el contrato de corretaje, alegando excepción de contrato no cumplido en virtud del artículo 1552 del Código Civil.

TERCERO: Que la sentencia recurrida -que confirmó la de primera instancia- rechazó la demanda, teniendo en consideración que efectivamente por escritura pública de 14 de octubre de 2019, [REDACTED], como promitente comprador, y [REDACTED], como promitente vendedor, suscribieron una promesa de compraventa respecto del inmueble ubicado en calle [REDACTED] de la comuna de Lo Barnechea.

A continuación, la sentencia transcribe las cláusulas octava, novena y décimo primera de la referida promesa, razonando que si bien ante el incumplimiento de cualquiera de las partes del contrato, se dispuso en primer lugar una cláusula penal a modo de evaluación anticipada de perjuicios entre éstas y, en segundo lugar, el pago de las comisiones a las corredoras por parte del incumplidor, lo cierto es que también se pactó someter a arbitraje cualquier duda o dificultad que surja entre las partes con motivo del contrato, mencionando, entre éstas, el incumplimiento, como ocurre en el caso.

Agrega que se acredita con la documentación acompañada al proceso, que aún no existe un título o sentencia declarativa ejecutoriada que señale como incumplidor de sus obligaciones al demandado, encontrándose en tramitación una causa arbitral relativa al cumplimiento del contrato de promesa en el Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago.

Por lo expuesto, la magistratura sanciona que no nace aún la obligación del demandado de responder ante un supuesto incumplimiento cuando ello se está ventilando ante un tribunal arbitral, en que las mismas partes del contrato de promesa -de común acuerdo- decidieron someter el asunto ante él, sin perjuicio de que las demandantes no concurrieran a su firma, pues el pago de la comisión depende del cumplimiento o incumplimiento de los contratantes, controversia sometida a otro tribunal distinto a éste, según lo acordado y no se probó que dicho juicio se encuentre zanjado; motivo por el cual desestima la demanda interpuesta.

CUARTO: Que de los motivos que anteceden, se advierte que los jueces del fondo deciden rechazar la demanda de cobro de honorarios, sin hacerse cargo del cumplimiento de los requisitos de procedencia de la acción entablada, las alegaciones vertidas por las partes, ni de la prueba rendida en autos, limitándose sólo a denegar la pretensión basada en la circunstancia que no se ha establecido por sentencia judicial previa el incumplimiento del demandado respecto de una



promesa de compraventa, no obstante que se sometió a conocimiento y resolución del tribunal el cumplimiento de un contrato de corretaje y no el de promesa.

En efecto, para entender satisfecha la exigencia impuesta a los jueces, relativa a la argumentación de la decisión, resultaba imperioso que se atendiera a la integridad de los planteamientos formulados por los litigantes, que fueran analizadas y ponderadas debidamente las probanzas rendidas en juicio con relación a las materias discutidas y se desarrollaran, además, las razones que se tuvo en cuenta para otorgarles o negarles mérito probatorio.

Y la prescindencia de aquel análisis ha desembocado en la omisión de las consideraciones de hecho y de derecho que debían servir de sustento a la sentencia, lo que constituye un vicio formal del artículo 768 N° 5 del Código de Procedimiento Civil en relación con el artículo 170 N° 4 del mismo cuerpo legal.

QUINTO: Que, el artículo 775 del Código de Procedimiento Civil dispone que los tribunales, conociendo, entre otros recursos, por la vía de la casación, pueden invalidar de oficio las sentencias cuando los antecedentes manifiesten que ellas adolecen de vicios que dan lugar a la casación en la forma.

SEXTO: Que, por las razones expresadas en las motivaciones anteriores, se procederá a ejercer las facultades que le permiten a esta Corte casar en la forma de oficio.

De conformidad a lo expuesto, las normas legales citadas y lo prescrito en los artículos 768 y 806 del Código de Procedimiento Civil, **se invalida de oficio** la sentencia de seis de noviembre de dos mil veinticuatro, dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago, reemplazándola por la que será dictada a continuación, separadamente, sin nueva vista de la causa.

Téngase por no interpuesto el recurso de casación en el fondo deducido por el abogado Jorge Brown Luna, en representación de la parte demandante.

Regístrese.

Redacción a cargo del abogado integrante Sr. Vidal.

N° 59.053-2024

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Mauricio Silva C., señora María Angélica Repetto G., señora María Soledad Melo L., y los Abogados integrantes señor Raúl Patricio Fuentes M. y señor Álvaro Vidal O.

No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firma la Ministra señora Repetto, por estar con feriado legal y la Ministra señora Melo, por estar con permiso.



MAURICIO ALONSO SILVA CANCINO
MINISTRO
Fecha: 13/03/2026 12:44:37

RAÚL PATRICIO FUENTES
MECHASQUI
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 13/03/2026 12:59:34

ALVARO RODRIGO VIDAL OLIVARES
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 13/03/2026 12:44:38



En Santiago, a trece de marzo de dos mil veintiséis, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

