

NOMENCLATURA	: 1. [40]Sentencia
JUZGADO	: 26° Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL	: C-11125-2020
CARATULADO	

Santiago, veintinueve de Abril de dos mil veintidós

VISTOS.

Con fecha 22 de julio de 2020, Jorge Alejandro Brown Luna, abogado, en representación convencional de la sociedad VENTANA URBANA LIMITADA, sociedad del giro de su denominación, representada legalmente por [REDACTED], corredora de propiedades; y de [REDACTED], corredora de propiedades, todos domiciliados para estos efectos en calle San Crescente N° 416, comuna de Las Condes, deduce demanda en juicio sumario de cobro de honorarios, en contra de [REDACTED], ingeniero, domiciliado en calle [REDACTED], comuna de Lo Barnechea, fundada en que [REDACTED], se inicia el año 2014 en el rubro de corretaje de propiedades, mediante el nombre de fantasía “Llave Propiedades”, dominio inscrito a su nombre en NIC Chile. Su actividad de correjate la desarrolla en la comuna de Lo Barnechea y su nicho es la seguridad de las propiedades que intermedia como corredora.

Que en el desarrollo de su actividad, su representada, [REDACTED], en el invierno del año 2019, logra un acuerdo con el señor [REDACTED]; contrato consensual de corretaje de propiedades, para la búsqueda de una propiedad que cumpliera con los requerimientos fijados por él y su mujer; ubicación, metraje construido y metraje de terreno. Agrega, que su representada ha contado con la colaboración de varias personas para el desarrollo de su actividad, entre las cuales se encuentra doña [REDACTED], quien apoyo en la búsqueda de propiedades para el señor [REDACTED] y su familia.

Que en paralelo a la búsqueda de la nueva propiedad para la familia [REDACTED], desde el año 2016 su representada mantenía a la venta una



Foja: 1

propiedad de la misma familia, ubicada en calle [REDACTED], comuna de Lo Barnechea, y que tenía como características: 365 mt2 construidos y 980 mt2 de terreno.

Señala, que la sociedad Ventana Urbana Limitada, fue formada por doña [REDACTED] el año 2007, para desarrollar el giro del Corretaje de Propiedades, manteniendo una importante cartera de cliente, entre los cuales se encuentra don [REDACTED] quien le había encomendó la venta de su inmueble con acceso por calle [REDACTED], comuna de Lo Barnechea.

Indica, que como es lo acostumbrado en el rubro, la sociedad Ventana Urbana Limitada mantenía un contrato consensual de corretaje de propiedades con el señor [REDACTED], siendo una de las estipulaciones, la exclusividad en la intermediación de la venta del inmueble en cuestión, lo que implica en la práctica, que cualquier oferta sobre la propiedad, debía pasar por su intermediación.

En cuanto a la comisión de corretaje, su representada doña [REDACTED], ubica dentro de las propiedades que cumplían con los requisitos que andaba buscando el señor [REDACTED] para él y su familia, a la propiedad que intermediaba su otra representada, Ventana Urbana Limitada, y que corresponde a la propiedad de don [REDACTED], con acceso por calle [REDACTED], comuna de Lo Barnechea.

Que luego de varias visitas por parte del señor [REDACTED], su mujer e hijos, con fecha lunes 23 de Septiembre de 2019, hace una oferta de compra por escrito por la propiedad del señor [REDACTED], fijando entre otras condiciones de la oferta, el precio de la compraventa, la forma de pago, las condiciones, la vigencia de la oferta.

Que dicha oferta por escrito es de suma importancia para los que nos convoca, toda vez que señala en el punto 8, lo que se entiende por incumplimiento por parte del comprador, señalando textual: *“y/o que el “comprador”: c) desista de comprar la propiedad”*.

Que entre los puntos señalados en la oferta, se obligan las parte compradora y vendedora, a suscribir una promesa de compraventa, lo que ocurre con fecha 14 de octubre de 2019, ante el notario de Santiago, doña Linda Bosch Jimenez, repertorio N° 2962, escritura pública de promesa que fue suscrita entre el demandado de autos y don [REDACTED]. Que el demandado, previo a la firma de la promesa de compraventa, solicito tener a la vista el CIP (Certificado de Informes Previos), y su relevancia radica en la información que este



Foja: 1

contiene, ya que se señalan las condiciones y limitantes que la normativa urbanística exige en el predio o terreno, lo que desvirtúa las alegaciones que realiza el promitente comprador al momento de desistirse de la compra, y que se traduce en su incumplimiento, según lo suscrito por él en la oferta de fecha 23 de septiembre de 2019. Que como es una costumbre habitual en el corretaje de propiedades, sus dos representadas acuerdan trabajar en conjunto la intermediación de la compraventa de la propiedad del señor [REDACTED] recibiendo cada una la comisión de corretaje que le corresponda pagar al comprador y al vendedor, según quien haya acordado lo uno u lo otro respectivamente. A mayor abundamiento, y tal como da cuenta la promesa por escritura pública, en su cláusula décimo primera, el promitente comprador pagaría la comisión pactada más el respectivo impuesto a doña [REDACTED], y el promitente vendedor, pagaría la comisión pactada de la comisión de corretaje más impuesto a Ventana Urbana Limitada.

Que en la misma cláusula, el promitente comprador y el promitente vendedor, estipulan por escrito, que aquel de los dos que no cumpla el contrato de promesa, en el caso de marras; el promitente comprador, deberá pagar la comisión de corretaje equivalente a la suma de ambas comisiones: un 3,5% del precio de la compraventa más el respectivo impuesto, lo que equivale a un total de 1821 Unidades de Fomento, correspondiéndole a cada una, las siguientes cantidades: a doña [REDACTED] la suma equivalente a 750 Unidades de Fomento y la sociedad Ventana Urbana Limitada la suma equivalente a 1071 Unidades de Fomento.

Que el impuesto que le corresponde a [REDACTED] es de 75 Unidades de Fomento y a la sociedad Ventana Urbana Limitada es de 171 Unidades de Fomento. Que la diferencia se explica por dos cosas: la primera, la comisión pactada de corretaje, ya que en el caso de [REDACTED], por tratarse el señor [REDACTED] de un apoderado del mismo colegio donde mantiene sus hijos su representada, se le cobraría una comisión de corretaje equivalente al 1,5% del precio de la compraventa más el respectivo impuesto, y por la tributación a la que están sometidas cada una de las partes; corredora de propiedades de la parte compradora, tributa en segunda categoría, corredora de propiedades de la parte vendedora, tributa en primera categoría.

Que su otra representada, había pactado la comisión estándar de corretaje de propiedades, equivalente al 2% del precio de compraventa.



Foja: 1

Que la estipulación a favor de sus representadas, tiene como único objetivo, precaver en el caso de que algunos de los contratantes unilateralmente se desista del negocio, por las razones que sea, se pague la comisión de corretaje, dado que el trabajo se ha realizado igual, y o es responsabilidad de las corredoras involucradas, que llegado el caso, no poder cobrar la comisión por la cual han trabajado con el convencimiento de que el negocio llegara a buen término.

Respecto a la demanda, manifiesta que existiendo una promesa de compraventa suscrita por escritura pública, donde el promitente comprador y promitente vendedor acuerdan las condiciones para la celebración del contrato prometido, reconociendo la intermediación de mis representadas, como da cuenta la estipulación a favor de ellas consignada en la cláusula décimo primera, que además aseguraba el pago de las comisiones pactadas, en el caso que uno de los contratantes incumpliera lo acordado, siguieron trabajando en los distintos requerimientos que planteo el demandado de autos, con absoluta tranquilidad y confianza, de que el negocio se desarrollaría en forma normal y llegarían al término del mismo.

Que por el lado de su representada [REDACTED], entre otras cosas: la coordinación de una serie de visitas posteriores a la oferta y firma de la promesa de compraventa, los planos arquitectónicos; físicos y digitales, estos últimos con costos por parte de la municipalidad y que fueron asumidos por su representada.

Que por el lado de su representada Ventana Urbana Limitada, entre otras cosas, obtener una copia de parte del SEC de los planos de la instalación eléctrica, la reparación de una gotera y la revisión de la caldera, la entrega de los títulos legales de la propiedad, para que el Banco Santander realizara el estudio de títulos, lo que hizo en persona la representante legal de Ventana Urbana Limitada.

Que todo lo anterior, fue con la convicción absoluta, luego de haberse firmado la promesa de compraventa por escritura pública, tratándose de un promitente comprador de dilatada experiencia en puestos gerenciales; en empresas de primer nivel, lo que se traduce en tener absoluta claridad de las implicancias de contrato firmado por él y el señor Rocha, de que el negocio llegaría a buen puerto.

Que una muestra de lo señalado precedentemente, los mensajes de texto que intercambio el demandado con [REDACTED], mediante la aplicación de whatsapp, señalando la urgencia de revisar el CIF (Certificado de Informes Previos) de la propiedad, previo a firmar la promesa de compraventa, según el mensaje de fecha 7 de



Foja: 1

octubre de 2019 que dice textual: *“quiero verlo antes de firmar la promesa”*.

Afirma, que él revisó un antecedente, que el común de la gente no solicita al momento de firmar una promesa de compraventa de una vivienda de uso habitacional, y que por el contrario, solo aquellos compradores que buscan usos distintos, suelen pedir, teniendo claridad absoluta en ese momento, de las características de la propiedad prometida comprar, lo que le quita sustento, a la alegación que luego esgrime, para desistirse de la compra; que no es del caso analizar en profundidad, toda vez que no es materia del presente juicio, pero que es el antecedente factico, para solicitar el pago de la comisión de corretaje a la que se obliga, en el caso de que, como ya señalaron *“y/o que el “comprador”: c) desista de comprar la propiedad”*, se obliga a pagar a sus representadas la comisiones de corretaje pactadas con cada una de las corredoras de propiedades que participaron de la negociación, y que consta en la transcripción del correo electrónico enviado con fecha 13 de noviembre de 2019 por el demandado; transcurrido menos de un mes de firmada la promesa de compraventa por escritura pública:

“Estimadas [REDACTED] y [REDACTED],

Según se los adelantara por teléfono, en atención al hecho de que la casa no se encuentra en condominio, lo cual fue solo descubierto por todos nosotros (entiendo que esto también es información que ustedes tampoco conocían) solo hace algunas semanas atrás, situación que se podría ver seriamente agravada por los recientes acontecimientos que están ocurriendo en Chile cuyo desenlace es extremadamente impredecible, es que vengo a informar sobre la intensión de desistarnos de la compra de esta propiedad. Como ustedes saben sufrimos un asalto hace meses atrás y el requisito principal que debía cumplir la casa era que estuviese en condominio lo cual no se cumple en este caso. A mayor abundamiento comento que incluso descartamos casas ubicadas en el sector de Santuario del Valle por la misma situación descrita.

Para nosotros esta situación es bastante traumática, y me imagino que para ustedes también lo es, ya que en nuestro caso debemos igual cambiarnos de casa a la brevedad y teníamos todo planeado para hacerlo este mes de diciembre en donde ni siquiera podemos considerar la posibilidad de arrendar la casa que queríamos comprar ya que no cumple con el requisito indicado anteriormente. Nos encanta la casa y por otro lado creemos que tiene un potencial



Foja: 1

inmobiliario interesante pero lamentablemente hemos preferido tomar la decisión de desistirnos.

Quedo atento a los próximos pasos que quiera tomar el vendedor y/o ustedes y si la decisión fuese llevar el tema a un arbitraje lo entiendo perfectamente pero quiero que entiendan que todos estamos siendo perjudicados con esta lamentable situación.

Un cordial saludo

██████████”

Que dicho correo, luego fue complementado por una carta enviada por el demandado de autos al señor ██████████, en la cual pretende justificar su acción, por la misma razón argumentada en el correo transcrito más arriba, pero agregando dos motivos adicionales: Problemas eléctricos y de impermeabilización, contemplados en la promesa de compraventa, pero que se encontraban en proceso de regularización, lo que implicó un costo para el promitente vendedor.

Expone, que queda en evidencia que se cumple a cabalidad con la estipulación pactada en la oferta de compra de fecha 23 de septiembre de 2019 y la promesa de compraventa de fecha 14 de octubre de 2019, de que, aquel de los contratantes que se desistiera en el contrato prometido respecto de la propiedad con acceso por calle ██████████, comuna de Lo Barnechea, se obligaba a pagar las comisiones de corretajes de las dos corredoras de propiedades que participaron en la intermediación de la propiedad en cuestión.

Agrega, que lo anterior se sustenta además, en la doctrina de los actos propios, cuyo fundamento es el principio de buena fe que debe primar en todos los contratos, según lo establece el artículo 1546 del Código Civil, que dice textual: “Los contratos deben ejecutarse 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”.

Señala, que en el caso los requisitos se cumplen a cabalidad:

- a) Una conducta anterior, que revela una determinada posición jurídica de la persona a quien se le trata de aplicar este principio:

Haber solicitado el CIF (Certificado de Informes Previos de la Propiedad) previo a la firma de la promesa de compraventa, y



Foja: 1

así haberlo dejado expreso en los mensajes de whatsapp que mantuvo con una de sus representadas, lo que da cuenta de un manejo en el tema inmobiliario por sobre el promedio de los compradores de viviendas, lo que se traduce en no haber estipulado la condición de que la propiedad se encontrara dentro de un condominio, que luego hace valer para desistirse de la compra, que a nuestro entender, es solo un pretexto para no seguir adelante con el negocio, dada las circunstancias acontecidas con la denominada "Crisis Social".

- b) Una conducta posterior por parte del mismo sujeto , contradictoria con la anterior:

Con la experiencia y conocimientos que demuestra al momento de suscribir la promesa de compraventa, se hace insostenible o poco creíble al menos, que no se haya dado cuenta que no era un condominio; visito al menos 10 propiedades dentro del sector, y muy pocas estaban ubicadas dentro de un condominio.

- c) Que el derecho o pretensión que hace valer la persona a quien incide el actor perjudique a la contraparte jurídica.

El desistimiento por parte del comprador y demandado de autos, por una razón que no puede sostener en ninguna instancia, ya que no se menciona en ningún documento firmado por él, y solo sale a colación, al momento de desistirse de la compra, le da a sus representadas el legítimo derecho a cobrar las comisiones pactadas, toda vez que confiadas en el actuar correcto de los promitentes compradores y vendedor, realizaron una serie de servicios, con el convencimiento de que llegaría al término del negocio, además de tener como fundamento para la pretensión hecha valer en esta acción, de lo estipulado por el demandado en una escritura pública, donde consta su obligación de pagar la comisión de ambas corredoras, en el caso de no cumplir lo acordado, sin necesidad de declaración judicial.

Indica, que la contraria alegará, que para hacer efectivo el pago de la comisión de corretaje que por esta acción se pretende cobrar, debiera ser declarado judicialmente quien fue el incumplidor de la promesa de compraventa, lo que a nuestro entender no corresponde, toda vez que el pago que pretenden cobrar, solo tiene como fundamento lo acordado entre el promitente comprador y las corredoras de propiedades, que además quedó estipulado por escrito en la promesa



Foja: 1

de compraventa otorgada por escritura pública por el demandado, de la siguiente forma:

“La parte incumplidora deberá pagar a Llavepropiedades y a Ventana Urbana Limitada, una comisión correspondiente a la suma de ambas comisiones por concepto de corretaje, más el impuesto al valor agregado sobre dicha cantidad. Las partes dejan constancia, que la presente cláusula la han otorgado en beneficio exclusivo de llavepropiedades y de Ventana Urbana Limitada, por consiguiente, las partes declaran que la presente cláusula no podrá ser alterada, modificada o dejada sin efecto sin la concurrencia y el consentimiento conjunto y por escrito de las partes contratantes, llavepropiedades y de Ventana Urbana Limitada”.

En cuanto al derecho, cita lo dispuesto en los artículos 1438, 1542, 1545, 1546, 1698, 1699 y 1700 del Código Civil, y 680 del Código de Procedimiento Civil, que estima se aplican a los hechos y efectúa un resumen del libelo.

En la conclusión, previas citas legales, solicita tener por interpuesta demanda en juicio sumario, en contra del demandado, ya individualizado, acogerla a tramitación y, en definitiva, declarar el pago de los honorarios de corretaje de propiedades pactado por el equivalente en pesos a la fecha de pago, según el siguiente detalle:

1. Para [REDACTED], la suma equivalente a 750 Unidades de Fomento; y
2. Para Ventana Urbana Limitada la suma equivalente a 1071 Unidades de Fomento,

Lo que equivale a un total de 1821 Unidades de Fomento, suma que deberá enterarse con los intereses que el tribunal determine, con costas.

Con fecha 6 de agosto de 2020, se notificó al demandado, de la acción dirigida en su contra.

Con fecha 20 de agosto de 2020, se llevó a efecto el comparendo de contestación y conciliación, con la asistencia de los apoderados de ambas partes. En dicho acto la parte demandante ratificó la demanda en todas sus partes, con costas, y el demandado contestó por escrito y demandó reconvenzionalmente, mediante presentación de fecha 12 de agosto de 2020.



Foja: 1

En cuanto a la contestación de la demanda, solicita su rechazo, con costas, fundada en que desde el 2017, reside junto con su familia, en el inmueble de calle [REDACTED], comuna de Lo Barnechea. Que dicha casa cumplía con todas sus expectativas, sin embargo, el día 23 de junio de 2019, alrededor de 15 horas, él y su familia fueron víctimas de un delito de robo con violencia e intimidación. En efecto, 2 delincuentes, que todavía no son identificados, ingresaron al inmueble por la ventana de un baño, los maniataron, los amenazaron y sustrajeron una serie de especies. Señala, que la situación traumática que les tocó vivir a consecuencia del referido asalto, todavía persiste y les afecta, incluso la cónyuge y la hija menor del matrimonio se encuentran todavía en tratamiento para poder superar la difícil situación que les tocó enfrentar. Que a consecuencia del referido asalto, y con el objeto de vivir en un lugar lo más seguro posible, comenzó la búsqueda de una propiedad donde mudarse junto con su grupo familiar. Indica, que era propietario en ese entonces de otro inmueble que le podría haber servido para cambiarse, pero lo descartó en razón de que no formaba parte de un condominio.

Que para la búsqueda de una propiedad, le pidió asesoría a la corredora de propiedades [REDACTED], quien en ese entonces hacía operaciones de corretaje junto con la demandante [REDACTED]. Que la propiedad que empezó a buscar debía cumplir, entre otras condiciones, que formase parte de un condominio; que el condominio tuviese altos estándares de seguridad; y, que el perímetro de la vivienda no enfrentare a calles públicas, sitios eriazos, cerros, parques y similares. Que tras analizar varias alternativas, que no cumplían sus requerimientos, Ventana Urbana Limitada accedió por canje que realizó con la otra corredora demandante, a exhibirle la propiedad publicitada en su página web, con el código N° 201546, correspondiente al Lote N° 30-A, proveniente de la fusión de los lotes 31 y 30, ambos del Sector 6, de la Cuarta Etapa del proyecto denominado "Santuario del Valle", con acceso principal por calle [REDACTED], comuna de Lo Barnechea. Que el referido inmueble que a dicha época pertenecía a [REDACTED], se publicitaba y publicita hasta hoy, en la página web de Ventana Urbana Limitada, www.ventanaurbana.cl, indicando expresa y textualmente lo siguiente:

"Espectacular y luminosa casa en EN CONDOMINIO, con impecables terminaciones, construida con hormigón armado. Hall de acceso doble altura, con pisos de mármol. Amplios recibos separados. Excelente



Foja: 1

cocina. Muebles de cocina Snadeiro. 6 dormitorios de los cuáles 4 están en suite, más 1 baño compartido, 2 baños de visitas, 1 baño exterior para el jardín. Gran sala de juegos con bar y sala de cine. Cuenta con circuito de audio (Sala de estar, recibos, piscina, terraza, quincho) controlado por domótica. Escritorio y sala de estar. Dormitorio de servicio, Dormitorio de chofer, ambos en suite. Piscina con deck, Quincho cerrado independiente. Jacuzzi exterior temperado Pisos de madera en toda la casa Montacarga para sala de juegos, aspiración central. Termopales marca Tecma. Grifería Hans Grohe. Maravilloso paisajismo. Terrazas techadas.”

Expone que la referida propiedad aparentemente cumplía con gran parte de los requisitos que exigía, razón por la cual éste le pidió a ambas demandantes mayor información sobre la misma, tales como planos, reglamento de copropiedad, detalle de los gastos comunes y el certificado de informes previos para evaluar la posibilidad de construir eventualmente una cancha de tenis. Que, considerando la grave conmoción que atravesaba su familia tras el asalto sufrido, y la necesidad de mudarse prontamente a otra vivienda, confió en que el inmueble ofrecido por las corredoras -demandantes-, cumplía con las características que ellas afirmaron que tenía el inmueble, e hizo una oferta para adquirir el mismo, pese a que parte de la información que les requirió a las demandantes seguía en proceso de ser obtenida por la demandante [REDACTED]. Previo a lo anterior, confirmó con el Banco Santander Chile, con el cual tiene relaciones comerciales, que dicho banco estaba dispuesto y en condiciones de otorgarle financiamiento para la adquisición del referido inmueble.

Que la oferta correspondiente, la cual fue redactada por la demandante [REDACTED] fue suscrita por él con fecha 23 de septiembre de 2019, día en el cual recién tuvo la oportunidad de conocer personalmente a la indicada demandante. Que dicha oferta fue suscrita por él, en consideración a que el inmueble ofrecido, cumpliría con las condiciones que él requería y que las demandantes le afirmaron que tenía, lo cual en definitiva resultó no ser cierto. Reitera que el inmueble debía cumplir, entre otras condiciones, que formase parte de un condominio; que el condominio tuviese altos estándares de seguridad; y, que el perímetro de la vivienda no enfrentare a calles públicas, sitios eriazos, cerros, parques y similares. Añade, que por “condominio”, no puede entenderse otra cosa que la definición que precisamente establece la ley. En efecto la Ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, establece en su



Foja: 1

artículo N° 2, que los condominios son las construcciones o los terrenos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria regulado en la señalada ley.

Que el día 14 de octubre de 2019, se celebró el respectivo contrato de promesa de compraventa. En efecto, mediante escritura pública otorgada en la Notaría de Santiago de doña Linda Scarlett Bosch Jiménez, el día 14 de octubre de 2019, él, como promitente comprador; y [REDACTED], como promitente vendedor, celebraron un contrato de promesa de compraventa respecto del Lote N° 30-A, proveniente de la fusión de los lotes 31 y 30, ambos del Sector 6 de la Cuarta Etapa del proyecto denominado "Santuario del Valle", con acceso principal por calle [REDACTED], comuna de Lo Barnechea.

Que entre otras condiciones, el contrato prometido quedó sujeto a la condición resolutoria, consistente en que los títulos del inmueble objeto del mismo, se encontraren ajustados a derecho. Que se estableció en la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa, que una vez aprobados los títulos del inmueble objeto del mismo -cuestión que hasta el momento no se verifica-, el contrato de compraventa prometido, deberá otorgarse a más tardar dentro de 60 días hábiles desde esa fecha, plazo que se prorrogaría por 15 días corridos más, a simple requerimiento del abogado que realizará el estudio de títulos, sin necesidad de firmar prórroga entre las partes.

Que en la cláusula sexta del referido contrato de promesa de compraventa, se estableció que el inmueble objeto del mismo se vendería como especie o cuerpo cierto, con todos sus derechos, usos, costumbres y servidumbres, con todos sus pagos de contribuciones, gastos comunes y demás cuentas de servicio al día y sin convenios, respondiendo el vendedor de la obligación de saneamiento en conformidad a la ley.

Que en la misma cláusula indicada se establecieron como condiciones adicionales para la celebración del contrato de compraventa prometido, tanto la reparación de la filtración que afecta al dormitorio principal del inmueble objeto del mismo, como también que el sistema eléctrico y de calefacción de éste se encontraren funcionando correctamente, condiciones que tampoco se han cumplido hasta la fecha. No obstante que no se consignó expresamente como condición, la circunstancia que el inmueble debía formar parte de un condominio, las mismas cláusulas del contrato de promesa de compraventa acreditan y demuestran la existencia de dicha condición, al establecer



Foja: 1

por ejemplo la cláusula tercera que la propiedad se encontraba sujeta a un reglamento de copropiedad, y la cláusula sexta que el inmueble se encontraba afecta al pago de gastos comunes. Que toda propiedad que se encuentra sujeta a un reglamento de copropiedad, y se encuentra afecta al pago de gastos comunes, debe necesariamente formar parte de un condominio.

Que el día 29 de octubre de 2019, le insiste a la demandante [REDACTED], respecto que debe enviarle el reglamento de copropiedad, a lo cual la señalada demandante contestó el día 30 de octubre de 2019, que no existía reglamento de copropiedad alguno y que en consecuencia primaba la regulación municipal. Ante dicha respuesta, le indicó a la demandante [REDACTED], que al no existir reglamento de copropiedad, el inmueble no podía formar parte de un condominio, a lo cual ésta le contestó que la demandante Ventana Urbana Limitada la había explicado como operaba Santuario del Valle. Según ella muy bien organizado, pero no es condominio.

Que el día 5 de noviembre de 2019, la demandante Ventana Urbana Limitada le informó a su cónyuge, que el propietario del inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa, por ser el segundo dueño de la propiedad, no tenía los planos de instalaciones, tales como los de gas, agua potable, calefacción, aguas lluvias, desagües, riego, cableados de sonido o domótica, entre otros, necesarios para hacer cualquier arreglo o modificación según la normativa vigente. Que una de las condiciones necesarias para celebrar el contrato de compraventa prometido, fue que el sistema eléctrico y de calefacción del inmueble se encontraran funcionando correctamente, para lo cual era necesario contar con los planos correspondientes.

Que el día 6 de noviembre de 2019, le informa a la demandante Ventana Urbana Limitada, que al día siguiente visitaría el inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa, la empresa Casa Check -Inspecciones y Asesorías Inmobiliarias S.A.-, con el objeto de efectuar una inspección técnica e independiente del inmueble. Que dicha inspección técnica, cuya realización fue aprobada por Ventana Urbana Limitada, fue costeadada completamente por él. Que el día 7 de noviembre de 2019, antes del inicio de la inspección técnica, el mantenedor del servicio de calefacción, abrió la llave de paso del suministro de gas para el inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa, y hubo una peligrosa fuga, que tuvo que ser controlada por un equipo de emergencia de Metrogas. Agrega, que el día en que se llevó a cabo la inspección técnica, la representante de Ventana



Foja: 1

Urbana Limitada, [REDACTED] le comentó a su cónyuge, quien asistió a dicha inspección, que el promitente vendedor no sabía, ni ella tampoco, que el inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa no era parte de un condominio, pero como ya se había celebrado el contrato, ya no había nada que hacer, demostrando de dicha manera su poco profesionalismo, falta de seriedad e incumplimiento contractual al ofrecer en venta una propiedad que no contaba con las condiciones en que se publicitaba.

Que el día 13 de noviembre de 2019, Inspecciones y Asesorías Inmobiliarias S.A. emitió su informe técnico e independiente, el cual arrojó que el inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa, mantenía una serie de vicios, desperfectos e irregularidades, siendo las más relevantes para efectos de las condiciones previstas en el contrato de promesa de compraventa, las que se indican a continuación:

- a) La filtración del techo que afectaba al dormitorio principal no estaba reparada y el mal estado de la techumbre y las fallas en la inclinación y bajada de aguas lluvias no garantizaban que pudiese solucionarse.
- b) El sistema eléctrico presentaba numerosas fallas y ponía en riesgo tanto a la propiedad como a sus habitantes.
- c) El sistema de calefacción funcionaba pero es completamente ineficaz, al no tener la propiedad aislación térmica.

Que, considerando que el inmueble no formaba parte de un condominio, pese a que aparentaba estarlo, en razón de encontrarse cerrado en virtud de un permiso precario de la Ilustre Municipalidad de Lo Barnechea -que puede ser caducado por el municipio, sin expresión de causa, dando un aviso de 30 días-, y que además no se cumplió con ninguna de las condiciones previstas en el contrato de promesa de compraventa, de cuya verificación dependía la celebración del contrato de compraventa, le informó a las demandantes que el negocio no podía prosperar.

Afirma, que no se ha devengado comisión alguna a favor de las demandantes que tenga que pagarles, en razón de no haberse cumplido las condiciones a que se encontraba sujeta la celebración del contrato de compraventa prometido. Que el inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa nunca formó parte de condominio alguno, y los títulos del nunca fueron aprobados, por lo que en consecuencia éstos nunca se encontraron ajustados a



Foja: 1

derecho, ni podrán estarlo ya que el bien raíz no es parte de un condominio; no se reparó la filtración que afecta al dormitorio principal del inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa; el sistema eléctrico y de calefacción del inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa, no funcionan correctamente.

Que respecto de la exigencia que el inmueble formare parte de un condominio, las demandantes tienen evidente responsabilidad profesional y contractual, toda vez que su actuar al menos negligente, las llevaron a ofrecer y publicitar un inmueble con una condición esencial y determinante para contratar, que el inmueble al final resultó no tener.

Afirma, que en el caso de autos no se verifican los requisitos que hacen procedente y exigible la responsabilidad contractual, y que por lo dispuesto en el artículo 1552 del Código Civil, no se habría constituido en mora en el cumplimiento de obligación alguna en favor de las demandantes, puesto que éstas a su vez no han dado cumplimiento a las suyas y nunca podrán hacerlo, puesto que el inmueble no es parte de condominio alguno.

Expone, que el tribunal se encuentra impedido de dar lugar a la demanda, mientras no haya una sentencia judicial, firme y ejecutoriada, que declare que ha incumplido el contrato de promesa de compraventa; y que el contrato de correduría es nulo relativamente, ya que el actuar al menos negligente que tuvieron las demandantes, lo indujo a un error substancial, ya que si hubiese sabido que el inmueble no formaba parte de un condominio, no hubiese celebrado dicho contrato ni menos el de corretaje.

En relación a la demanda reconvencional, dedujo demanda de resolución de contrato e indemnización de perjuicios en contra de [REDACTED] y de Ventana Urbana Limitada, fundada en los hechos ya expuestos.

El Tribunal tuvo por contestada la demanda principal y confirió traslado a la demanda reconvencional, suspendiéndose la audiencia.

Con fecha 25 de agosto de 2020, se llevó a efecto la continuación del comparendo de contestación y conciliación, con la asistencia de los apoderados de ambas partes. En dicho acto las demandadas reconvencionales, mediante presentación de fecha 24 de agosto de 2020, solicitaron se declare inadmisile la demanda, por lo dispuesto en el artículo 683 del Código de Procedimiento Civil, y en subsidio la contestaron, solicitando su rechazo, con costas.



Foja: 1

El Tribunal acogió la solicitud, declarando inadmisibile la demanda reconvenzional.

Luego, se instó a las partes a la conciliación, la que no se produjo.

Con fecha 31 de agosto de 2020, se recibió la causa a prueba.

Con fecha 25 de abril de 2022, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO.

PRIMERO. Que, a fin de acreditar los hechos en que funda su pretensión, la parte demandante se hizo valer de la DOCUMENTAL consistente en:

1. Copia de la oferta realizada por don José Luis Chanes Carvajal con fecha 23 de septiembre de 2019, sobre la propiedad con acceso por calle [REDACTED], comuna de Lo Barnechea.
2. Promesa de compraventa otorgada con fecha 14 de octubre de 2019 y suscrita por el demandado.
3. Copia del correo electrónico enviado por el demandado a [REDACTED] y [REDACTED] con fecha 13 de noviembre de 2019, donde consta el desistimiento del demandado.
4. Copia de la carta de fecha 13 de diciembre de 2019 suscrita por el demandado.
5. Ubicación del domicilio del Sr. [REDACTED] en [REDACTED], Lo Barnechea.
6. Ubicación de la propiedad que mantenía el Sr. [REDACTED] en condominio ubicado en camino de la Ascensión.
7. Ubicación de la propiedad que pretendía compra el Sr. [REDACTED].
8. Ubicación de la propiedad que mantenía el Sr. [REDACTED], en condominio ubicado en camino [REDACTED].
9. Certificado de dominio con vigencia, donde consta la venta de la propiedad en condominio ubicado en camino La Ascensión que mantenía el señor [REDACTED].



Foja: 1

10. Certificado de dominio sin vigencia, donde consta otra propiedad que mantuvo el Sr. [REDACTED] en condominio ubicado en camino [REDACTED].
11. Detalle del artículo publicado por la cónyuge del demandado.
12. Tasación Banco Santander-[REDACTED].
13. Copia de mensajes de whatsapp de fecha 12-09-2019 entre [REDACTED], sr. [REDACTED] sra. [REDACTED]
14. Copia de mensajes de whatsapp de fecha 25-09-2019 entre [REDACTED] y [REDACTED].
15. Copias de mensajes de correo electrónico con fecha 14, 15 y 16 de septiembre de 2019, intercambiado entre Alejandra y el sr. [REDACTED], respecto de la oferta de éste último por la propiedad ubicada en [REDACTED], comuna de Lo Barnechea.
16. Copia de la carta oferta firmada por el sr. [REDACTED] respecto de la propiedad ubicada en [REDACTED], comuna de Lo Barnechea, de fecha 23 de septiembre de 2019.
17. Copia de mensaje de whatsapp de fecha 27 de septiembre de 2019 entre [REDACTED] y [REDACTED], coordinando la tasación del Banco Santander de la propiedad ubicada en [REDACTED], comuna de Lo Barnechea.
18. Copia del mensaje de whatsapp de fecha 01 de octubre de 2019 entre sra. [REDACTED] y [REDACTED] para coordinar la visita del jardinero a la propiedad ubicada en [REDACTED], comuna de Lo Barnechea.
- [REDACTED] Copia del mensaje de whatsapp de fecha 02 de octubre de 2019 entre [REDACTED] y [REDACTED], para confirmar la tasación del Banco Santander de la propiedad del señor [REDACTED]
20. Copia del certificado de dominio sin vigencia de una propiedad del señor [REDACTED] ubicada al interior del condominio [REDACTED].



Foja: 1

21. Copia de Certificado de Informes Previos (CIF) de una propiedad del sr. [REDACTED] ubicada al interior del Condominio [REDACTED]
22. Copia de mensaje de correo electrónico con fecha 28 y 29 de septiembre de 2019, intercambiados entre [REDACTED] y el sr. [REDACTED], respecto del borrador de la promesa de compraventa a suscribir entre el sr. [REDACTED] y el vendedor de la propiedad ubicada en [REDACTED], comuna de Lo Barnechea.
23. Copia del mensaje de correo electrónico con fecha 10 de octubre de 2019, intercambiado entre [REDACTED] y el sr. [REDACTED], respecto del borrador de la promesa de compraventa a suscribir entre el señor [REDACTED] y el vendedor de la propiedad ubicada en [REDACTED], comuna de Lo Barnechea.
24. Copia de la promesa de compraventa suscrita entre el sr. [REDACTED] y el dueño de la propiedad ubicada en [REDACTED], comuna de Lo Barnechea, donde consta la cláusula de comisión a las actoras.
25. Copia de las instrucciones privadas asociadas a la promesa de compraventa señalada en el punto precedente.
26. Copia del mensaje de correo electrónico de las siguientes fechas: 13, 19, 20 y 25 de noviembre de 2019, intercambiado entre [REDACTED] y el sr. [REDACTED] donde el último, procede a informar con fecha 13 de noviembre de 2019, que se desiste de la compra de la propiedad ubicada en [REDACTED], comuna de Lo Barnechea y pide retroalimentación de cuál será la actitud del vendedor.
27. Copia del Informe de tasación realizado por el Banco Santander Chile a la propiedad ubicada en [REDACTED] Lo Barnechea, de fecha 03 de Octubre de 2019.
28. Copia de Dominio sin vigencia de casa 1 en condominio de propiedad del señor [REDACTED]
[REDACTED] CIF de casa 1 en condominio de propiedad del señor [REDACTED]



Foja: 1

30. Copia de carta donde consta la inspección eléctrica realizada a la propiedad del señor [REDACTED] ubicada en [REDACTED], Lo Barnechea.
31. Copia del comprobante de pago de los gastos comunes de la Agrupación de Vecinos del Santuario del Valle, lugar donde se emplaza la propiedad ubicada en [REDACTED], comuna de Lo Barnechea.
32. Ebook Causa C-34146-2019 caratulada [REDACTED] con [REDACTED], seguida en el 14° Civil de Santiago, iniciada por el vendedor de la propiedad ubicada en [REDACTED], comuna de Lo Barnechea, con la finalidad de lograr el nombramiento de un Juez Arbitro, dando cumplimiento a lo estipulado en la promesa de compraventa
33. Certificado de matrimonio sr. [REDACTED]

SEGUNDO. Que, el demandado a fin de desvirtuar la pretensión de contrario, se hizo valer de la INSTRUMENTAL, consistente en:

1. Certificación emitida con fecha 13 de agosto de 2020, por el Notario Público don Luis Alberto Poza Maldonado, respecto de las publicaciones efectuadas en internet por parte de Portal Inmobiliario y de Venta Urbana Propiedades, ambas relativas al inmueble correspondiente al Lote N° 30-A, proveniente de la fusión de los lotes 31 y 30, ambos del Sector 6 de la Cuarta Etapa del proyecto denominado "Santuario del Valle", con acceso principal por calle [REDACTED] comuna de Lo Barnechea, que consignan que el mismo forma parte de un condominio.
2. Certificación emitida con fecha 20 de agosto de 2020, por el Notario Público don Luis Alberto Poza Maldonado, respecto de las publicaciones efectuadas en internet por parte de Portal Inmobiliario y de Venta Urbana Propiedades, ambas relativas al inmueble correspondiente al Lote N° 30-A, proveniente de la fusión de los lotes 31 y 30, ambos del Sector 6 de la Cuarta Etapa del proyecto denominado "Santuario del Valle", con acceso principal por calle [REDACTED] comuna de Lo Barnechea, consignando la de Portal Inmobiliario que el mismo forma parte de un condominio, mientras que la de Venta Urbana Propiedades -corredora de propiedades del don [REDACTED]- extrañamente ya no lo



Foja: 1

indicaba, pese a que en el pasado si lo afirmaba en forma expresa y destacada.

3. Oferta de compra que don [REDACTED], realizó con fecha 23 de septiembre de 2019, respecto del inmueble de calle [REDACTED], comuna de Lo Barnechea, oferta en la cual se consigna que el referido inmueble formaba parte de un condominio.
4. Copia autorizada de la escritura pública otorgada en la Notaría de Santiago de doña Linda Scarlett Bosch Jiménez, el día 14 de octubre de 2019, que testimonia el contrato de promesa de compraventa celebrado entre don [REDACTED] como promitente comprador; y, don [REDACTED] como promitente vendedor, respecto del inmueble ubicado en calle [REDACTED], comuna de Lo Barnechea.
5. Carta de fecha 13 de diciembre de 2019, que don José Luis Chanes Carvajal, le remitió a don [REDACTED]
6. Comprobante de envío de la carta singularizada en el número anterior.
7. Carta de fecha 13 de diciembre de 2019, que don [REDACTED] le remitió a don José Luis Chanes Carvajal, en respuesta a la carta singularizada en el número 5 anterior.
8. Correo electrónico de fecha 30 de julio de 2021, que el doctor don Leonardo Serra Maggi, del Centro de Trastornos del Sueño de la Clínica Alemana de Santiago, le envió a la cónyuge del demandado, doña [REDACTED], dando cuenta que ella todavía se encuentra en tratamiento médico a consecuencia del asalto que sufrió junto a su familia, en el mes de junio de 2019, cuando 2 delincuentes, que todavía no son identificados, ingresaron a su residencia, ubicada calle [REDACTED], comuna de Lo Barnechea.
9. Correo electrónico de fecha 27 de julio de 2021, que don Santiago Gianelli O’Ryan, coordinador y subgerente de la Unidad de Atención a Víctimas de la Municipalidad de Lo Barnechea, le envió a la doña [REDACTED], dando cuenta que ella, su marido y sus hijos recibieron



Foja: 1

atención psicológica, a consecuencia del asalto que sufrieron en el mes de junio de 2019.

10. Certificado del matrimonio existente entre don J [REDACTED] y doña [REDACTED].
11. Set de fotografías que exhiben las cámaras interiores y rayos, que don [REDACTED] instaló en su residencia ubicada calle [REDACTED], comuna de Lo Barnechea, tras el asalto.
12. Set de fotografías que exhiben el cerco eléctrico y nueva alarma, que don [REDACTED] instaló en su residencia ubicada calle [REDACTED], comuna de Lo Barnechea, tras el asalto.
13. Set de fotografías que exhiben las nuevas cámaras de seguridad exteriores, que don [REDACTED] instaló en su residencia ubicada calle [REDACTED], comuna de Lo Barnechea, tras el asalto.
14. Set de fotografías que exhiben el rayo perimetral y doble cerco metálico, que don [REDACTED] instaló en su residencia ubicada calle [REDACTED], comuna de Lo Barnechea, tras el asalto.
15. Set de fotografías que exhiben las rejas dispuestas en las ventanas que se abren, que don [REDACTED] instaló en su residencia ubicada calle [REDACTED], comuna de Lo Barnechea, tras el asalto.
16. Correo electrónico de fecha 9 de abril de 2021, que el Ministerio Público, le envió a don [REDACTED], informándole el archivo provisional de la investigación criminal que se inició tras el asalto.
17. Documento emitido por el Banco Santander Chile, el cual acredita que dicha institución bancaria le otorgó un crédito por 40.700 unidades de fomento a don [REDACTED], con el objeto de destinarlo a la adquisición de un inmueble cuyo destino sea habitacional.
18. Tabla de desarrollo del crédito indicado en el número anterior.
19. Documento emitido por el Banco Santander Chile, relativo a los términos y condiciones de pago del crédito que dicha



Foja: 1

institución bancaria le otorgó a don [REDACTED]
[REDACTED], por 40.700 unidades de fomento.

20. Documento que acredita la contratación por parte de don [REDACTED], del seguro de desgravamen asociado al crédito que le otorgó el Banco Santander Chile.
21. Documento que acredita la contratación por parte de don [REDACTED], del seguro de incendio asociado al crédito que le otorgó el Banco Santander Chile.
22. Copia autorizada de la escritura pública otorgada en la Notaría de Santiago de don Roberto Antonio Cifuentes Allel, el día 24 de noviembre del año 2020, que testimonia el contrato de compraventa celebrado entre don [REDACTED] como comprador; y, don [REDACTED] como vendedor, respecto del inmueble ubicado en calle [REDACTED], comuna de Lo Barnechea, Región Metropolitana.
23. Copia autorizada la inscripción de fojas 3381, N° 4972, del Registro de Propiedad a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 2021, la cual acredita que don [REDACTED] es el actual propietario del inmueble ubicado en calle [REDACTED], comuna de Lo Barnechea, Región Metropolitana.
24. Copia autorizada la inscripción de fojas 19906, N° 28536, del Registro de Propiedad a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 2020, la cual acredita la venta que don [REDACTED] realizó del inmueble que era de su propiedad, el cual se ubicaba en Camino de [REDACTED], comuna de Lo Barnechea.
25. Decreto N° 1213/2013, dictado por el Alcalde de la comuna de Lo Barnechea, con fecha 13 de marzo de 2013.
26. Decreto N° 2197/2014, dictado por el Alcalde de la comuna de Lo Barnechea, con fecha 21 de abril de 2014.
27. Informe técnico elaborado por la empresa Casa Check, respecto del inmueble de calle [REDACTED], comuna de Lo Barnechea.



Foja: 1

28. Demanda presentada por don José Luis Chanes Carvajal en contra de don [REDACTED], que se tramita actualmente en el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago A.G., que dice relación con el eventual incumplimiento en que habría incurrido alguna de ellas, respecto del contrato de promesa de compraventa celebrado entre don [REDACTED] como promitente comprador, y don [REDACTED] como promitente vendedor, en relación con el inmueble correspondiente al Lote N° 30-A, proveniente de la fusión de los lotes 31 y 30, ambos del Sector 6 de la Cuarta Etapa el proyecto denominado "Santuario del Valle", con acceso principal por calle [REDACTED], comuna de Lo Barnechea, Región Metropolitana, contrato de promesa de compraventa que consta en escritura pública otorgada en la Notaría de Santiago de doña Linda Scarlett Bosch Jiménez, el día 14 de octubre del año 2019.

29. Demanda presentada por don [REDACTED] en contra de don [REDACTED], que se tramita actualmente en el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago A.G., que dice relación con el eventual incumplimiento en que habría incurrido alguna de ellas, respecto del contrato de promesa de compraventa celebrado entre don [REDACTED] como promitente comprador, y don [REDACTED] como promitente vendedor, en relación con el inmueble correspondiente al Lote N° 30-A, proveniente de la fusión de los lotes 31 y 30, ambos del Sector 6 de la Cuarta Etapa del proyecto denominado "Santuario del Valle", con acceso principal por calle [REDACTED], comuna de Lo Barnechea, Región Metropolitana, contrato de promesa de compraventa que consta en escritura pública otorgada en la Notaría de Santiago de doña Linda Scarlett Bosch Jiménez, el día 14 de octubre de 2019.

[REDACTED] Certificación notarial de fecha 23 de septiembre de 2021, de la Notaría de don Luis Ignacio Manquehual Mery, que contiene la impresión de página de inicio del sitio web www.llavepropiedades.cl, de propiedad de doña [REDACTED]

31. Certificado emitido por el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago A.G., que señala que



el juicio arbitral caratulado “ [REDACTED] con [REDACTED]”, Rol A-4359-2020, se encuentra desde el día 7 de diciembre de 2021, con la resolución que citó a las partes a oír sentencia.

TERCERO. Que, apreciada la copia autorizada de la escritura pública de contrato de promesa, otorgada en la Notaría de Santiago de doña Linda Scarlett Bosch Jiménez, el día 14 de octubre de 2019, celebrada entre [REDACTED], como promitente comprador, y [REDACTED], como promitente vendedor, respecto del inmueble ubicado en calle [REDACTED], comuna de Lo Barnechea, acompañada por ambas partes, en particular las cláusulas octava, novena y décimo primero, las que rezan lo siguiente:

“OCTAVO: Clausula penal.- Las partes pactan como clausula penal compensatoria y valuación anticipada de los perjuicios causados por el incumplimiento, una multa equivalente a la cantidad de ciento veinte millones de pesos, equivalentes aproximadamente al diez por ciento del valor de venta pactado, si la otra parte incumple, o cumple parcialmente, cualquiera de las obligaciones contraídas en este instrumento o no concurre a firmar la escritura de compraventa por simple desistimiento o simple retracto, dentro del plazo de treinta días contados desde que el contratante diligente haya firmado la escritura, lo cual se acreditara mediante un certificado emitido por el señor notario que otorgue la respectiva escritura de compraventa. Para garantizar esta multa las partes dejan un cheque, sin fecha, cruzado y nominativo a nombre de su contraparte, por la suma antes señalada con instrucciones otorgadas en la Notaria en que se autorice el presente contrato, para ser devuelto una vez firmada la escritura de compraventa por las partes.

NOVENO: Cualquier duda o dificultad que surja entre las partes con motivo del presente contrato o de sus documentos complementarios o modificatorios, ya se refiera a su interpretación, cumplimiento, validez, terminación o cualquier otra causa relacionada con él, se resolverá mediante un árbitro elegido de común acuerdo; o en su defecto, la justicia ordinaria.

DECIMO PRIMERO: Corretaje. El promitente comprador pagara el monto pactado de la comisión de gestión de corretaje más impuestos a Llavepropiedades, representada por dona [REDACTED], en los términos y condiciones convenidos; y el promitente vendedor pagara el monto pactado de la comisión de



Foja: 1

*gestión de corretaje más impuestos a Ventana Urbana Ltda., representada por doña [REDACTED], cuyo pago se hará efectivo contra la firma de la escritura prometida en notaria. **La parte incumplidora deberá pagar** a LLavepropiedades y a Ventana Urbana Ltda., una comisión correspondiente a la suma de ambas comisiones por concepto de corretaje, más el impuesto al valor agregado sobre dicha cantidad. Las partes dejan constancia, que la presente cláusula la han otorgado en beneficio exclusivo de LLavepropiedades y de Ventana Urbana Ltda. Por consiguiente, las partes declaran que la presente cláusula no podrá ser alterada, modificada o dejada sin efecto sin la concurrencia y el consentimiento conjunto y por escrito de las partes contratantes, de LLavepropiedades y de Ventana Urbana Ltda.”*

Cabe concluir, 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 estas, y en segundo, 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, señalando entre estas, el cumplimiento, como ocurre en el caso, y que se acredita con la documentación acompañada por ambas partes, respecto a las causas sometidas a conocimiento del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago, en relación al contrato de promesa y su cumplimiento, por tanto, aun no existe un título o sentencia declarativa ejecutoriada que señale como incumplidor de sus obligaciones al demandado.

CUARTO. Que, por lo establecido anteriormente, no nace aun la obligación del demandado de responder ante un supuesto incumplimiento, cuando ello se está ventilando ante un tribunal arbitral, 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 este, según lo acordado, y no se rindió prueba alguna de que ello se encuentre zanjado, en consecuencia se desestimaré la demanda deducida.

QUINTO. Que, la restante prueba rendida por las demandantes, no logra desvirtuar lo ya establecido.

SEXTO. Que, incumbe probar la existencia de las obligaciones o su extinción a quien alega aquéllas o ésta.



Foja: 1

Por estas consideraciones y, visto además, lo dispuesto en los artículos 1, 144, 160, 170, 341, 342, 346, y 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; 1437, 1545 y 1698 del Código Civil, se declara:

- Que se rechaza, con costas, la demanda deducida.

Regístrese y notifíquese.

PRONUNCIADA POR CAROLINA CANALES MORALES, JUEZ SUPLENTE. AUTORIZA, LORETO GREZ BECKER, SECRETARIA SUBROGANTE.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en Santiago, veintinueve de Abril de dos mil veintidós



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 03 de abril de 2022, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>