

Santiago, trece de marzo de dos mil veintiséis.

En cumplimiento a lo ordenado en el fallo precedente y lo estatuido en el artículo 786 del Código de Procedimiento Civil, se pronuncia la siguiente sentencia de reemplazo.

VISTO:

Se reproduce el fallo en alzada, con excepción de sus motivos tercero al sexto, que se eliminan.

Y TENIENDO EN SU LUGAR Y ADEMÁS PRESENTE:

1º) Que la parte demandante interpuso recurso de apelación en contra del fallo de primer grado que rechazó la demanda de cobro de honorarios, fundado en que el pago de la comisión de corretaje de propiedades en favor de las demandantes depende del cumplimiento o incumplimiento de los contratantes de una promesa de compraventa que se está conociendo en otro juicio arbitral, no naciendo aún la obligación del demandado de responder ante un supuesto incumplimiento, no obstante que las demandantes no son parte del contrato de promesa y que el contrato celebrado por el demandado y las demandantes es uno de corretaje en el que las partes incorporaron una cláusula penal para el caso de desistirse de la promesa de compraventa, hecho que no ha sido discutido por las partes.

2º) Que, analizada, valorada y ponderada la prueba documental rendida por ambas partes, se tienen por acreditados los siguientes hechos:

a) En invierno del año 2019, el demandado le encargó a la actora [REDACTED], en su calidad de corredora de propiedades, la búsqueda de un inmueble para proceder a la compra de este; hecho reconocido por el demandado en su contestación.

b) La sociedad demandante Ventana Urbana Limitada, en su calidad de corredora de propiedades, ofrecía en venta un inmueble ubicado en calle [REDACTED], de la comuna de Lo Barnechea, de propiedad de [REDACTED]; hecho no discutido entre las partes.

c) El 23 de septiembre de 2019, el demandado formuló por escrito una Oferta de Compra de la propiedad indicada en el punto anterior, ofreciendo comprarla en el precio total de 45.000 U.F., la forma de pago y sus condiciones. Además, propuso que su parte pagara la comisión de corretaje a [REDACTED] en los términos y condiciones convenidos, y que la parte vendedora pagara la comisión por gestión de corretaje a Ventana Urbana Limitada; hecho acreditado mediante documento denominado "Oferta de Compra" agregado a folio 1 de autos.

d) Por escritura pública de 14 de octubre de 2019, [REDACTED] y [REDACTED], celebraron un contrato de promesa de



compraventa, por medio del cual el primero prometió vender, ceder y transferir al segundo, quien se comprometió a comprar, aceptar y adquirir para sí o para la persona natural o jurídica que designe, el inmueble ubicado en calle [REDACTED], comuna de Lo Barnechea, por el precio de 45.000 U.F., pactando un plazo y condición para la celebración del contrato definitivo según da cuenta la cláusula cuarta, esto es, dentro de los 60 días hábiles siguientes a la aprobación de los títulos, prorrogable por 15 días corridos más. Adicionalmente, se acordó como condición la reparación de la filtración que afectaba al dormitorio principal, y que el sistema eléctrico y de calefacción se encontraran funcionando correctamente.

En la misma escritura, en su cláusula décimo primera denominada "Corretaje", las partes acordaron que el promitente comprador pagaría el monto de la comisión de la gestión de corretaje más impuestos a Llavepropiedades, representada por [REDACTED], en los términos y condiciones convenidos; y el promitente vendedor pagaría el monto pactado de la comisión de la gestión de corretaje más impuestos a Ventana Urbana Ltda.; pagos que se harían efectivos contra la firma de la escritura prometida en notaría. Se estipuló, además, que 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.

Todo lo anterior consta del documento acompañado a folio 1, consistente en copia autorizada de escritura pública.

e) El 13 de noviembre de 2019, el demandado, en su calidad de promitente comprador, se desistió de celebrar el contrato prometido, lo que luego reiteró el 13 de diciembre del mismo año, aduciendo que su decisión se fundamentaba en que el inmueble no se encontraba en un condominio y que no se ejecutaron las reparaciones que se incorporaron como condiciones al contrato. Hecho acreditado mediante carta y correo electrónico de folio 1.

f) La compraventa prometida no fue celebrada por las partes.

3º) Que el corretaje o mediación 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, 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", Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 2002, pp. 56-57).

El corretaje es una especie de contrato de intermediación que constituye una comisión mercantil en virtud de la cual el corredor –que es el intermediario– se obliga para con las partes del contrato a facilitar o acercarlas a la celebración del contrato objeto del corretaje, así lo reconoce Rodríguez Pinto al sostener que: "El intermediario es parte en una comisión mercantil que se establece entre un



comitente, que es la o las empresas proveedoras de servicios, y el cliente o consumidor que adquiere estos servicios por la intermediación del agente” (Rodríguez Pinto, María Sara, “Responsabilidad por incumplimiento de contratos de servicios. La protección del consumidor y del cliente por prestaciones defectuosas”, en Revista Chilena de Derecho, 2014, p. 812).

Por consiguiente, el régimen legal del contrato de corretaje en cuanto contrato de intermediación es el de la comisión mercantil disciplinada en el Código de Comercio (artículos 238 y siguientes del Código de Comercio) y, desde luego, las reglas de derecho común del Código Civil (artículo 2° del Código de Comercio y artículo 4° del Código Civil).

El corretaje tiene por objeto, por una parte, una prestación de hacer consistente en desplegar toda actividad que sea razonable esperar del corredor para la celebración del contrato objeto del corretaje; y, por otra, una prestación de dar la comisión o remuneración acordada o, en su defecto, la usual.

Esta Corte ha declarado que la esencia del quehacer del corredor consiste en la intermediación, esto es, en la realización de una actividad tendiente a materializar el contrato a que se refiere, en este caso, una compraventa sobre una heredad específica, para lo cual hace converger las voluntades de comprador y vendedor acerca del precio y la cosa (Corte Suprema, Roles N° 9902-2015 y N° 7793-2015). La opinión de esta Corte se aviene con lo que indican Brantt y Mejías respecto de la actividad (hacer) del intermediario: “Intermediario es todo aquel que se ubica entre un sujeto que ofrece un bien o un servicio y otro a quien le interesa el mismo, para ponerlos en contacto y favorecer la contratación entre ellos. Es decir, el rol del intermediario consiste en promover el acuerdo de voluntades entre partes para la celebración de un contrato cuyo objeto, en el caso del artículo 43, es un servicio” (Brantt Zumarán, María Graciela y Mejías Alonzo, Claudia, “El proveedor intermediario de servicios y su responsabilidad. Un estudio del artículo 43 de la Ley 19.496”, en Revista de Derecho (Valdivia), 2021, p. 32).

De esta manera, el corredor, en la ejecución de su prestación, ha de procurar acercar a las partes a objeto de que ellas consientan en la celebración de negocio objeto de la intermediación, en este caso, la compra de un inmueble.

En el corretaje subyacen dos relaciones contractuales en las que coincide, por regla general, la parte del corredor intermediario, que se vincula, obligándose, al mismo tiempo, para con ambos clientes (el interesado en comprar y el interesado en vender).

Sin embargo, en el caso de autos, intervienen dos corredores que se obligan mancomunadamente a la intermediación de una compraventa de un inmueble.

Como sea, el corredor no es parte del contrato que se intermedia, la relación contractual de corretaje es una distinta a aquella que el corredor procura sea



celebrada entre las partes beneficiarias de los servicios de intermediación. Así lo reconoce Rodríguez Pinto, al sostener que: “El intermediario no es parte en el contrato que se perfecciona entre el comitente y su cliente (el consumidor)” (Rodríguez Pinto, ob. cit., p. 812).

El corredor -o en el caso de autos, los corredores-, no garantizan el éxito de la intermediación, sino, como ha quedado dicho, el despliegue de aquella actividad que sea razonable esperar de una persona diligente para tal objeto. No obstante lo anterior, el corredor asume el riesgo de dicho resultado -la celebración del negocio- en términos que la remuneración no se devengará, sino una vez perfeccionado el contrato o negocio objeto del corretaje. Si el contrato o negocio no se perfecciona no nace el derecho a la remuneración. Se trata de una obligación sujeta a condición suspensiva.

En efecto, ha de entenderse -por regla general- que la gestión del corredor finaliza en el momento que se concreta el negocio, oportunidad en que se devengará la comisión de corretaje.

Sin embargo, si la razón por la cual no se perfecciona el negocio es una imputable al cliente, el riesgo se traslada a este, quedando obligado, pese a no haberse celebrado el contrato o negocio, a pagar la correspondiente remuneración.

Es por esta razón que es habitual que las partes pacten el pago de la remuneración o una pena para el evento que una vez que se hubieren cumplido los presupuestos para la celebración del contrato, una de las partes se desista o ambas partes acuerden dejar sin efecto el negocio, en cuyo caso la o las partes, pese a que no se obtuvo el resultado al que estaba orientada la actividad del corredor, quedarán obligadas a la remuneración o una pena. (Puelma, ob. cit., pp. 57-58).

Según lo dicho, inclusive sin estipulación expresa en contrario, si la celebración del contrato intermediado no tiene lugar por una causa imputable al cliente, este quedará obligado a la remuneración convenida o usual.

Así las cosas, al concluir la gestión del intermediador, nace el derecho a una remuneración, para lo cual es menester que exista una relación de causalidad entre la gestión efectiva del corredor y el resultado cometido. Por tanto, basta y será suficiente que el corredor realice gestiones que den lugar al resultado objeto del contrato, o que su actuación sea eficaz. (En este sentido: Figueroa Valdés, Juan, “El corredor de propiedades frente a la actividad inmobiliaria”, Santiago, Thomson Reuters, segunda edición, 2008, p. 6).

4º) Que, en el caso de autos, como ha quedado dicho, por escritura pública de 14 de octubre de 2019, [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] -demandado en estos autos- celebraron un contrato de promesa de



compraventa cuyo objeto fue el inmueble ubicado en calle [REDACTED], comuna de Lo Barnechea, por el precio de 45.000 U.F.

En el mismo instrumento en que consta la promesa de compraventa se incorporó una cláusula décimo primera denominada "Corretaje" por la cual las partes acordaron que el promitente comprador pagaría el monto de la comisión de la gestión de corretaje más impuestos a Llavepropiedades, representada por [REDACTED], en los términos y condiciones convenidos; y el promitente vendedor, por su parte, pagaría el monto pactado de la comisión de la gestión de corretaje más impuestos a Ventana Urbana Ltda. En la misma cláusula se estipuló que la parte incumplidora de la obligación nacida de la promesa de compraventa deberá pagar a Llavepropiedades y a Ventana Urbana Limitada una suma de dinero correspondiente a la adición de ambas comisiones por concepto de corretaje, más el impuesto al valor agregado.

5º) Que le correspondía, según lo establece el artículo 1698 del Código Civil, a la parte demandante acreditar la existencia del contrato de corretaje, la obligación del demandado de pagar la comisión y el monto de ésta última.

Al efecto, como quedó asentado en el basamento 2º que precede, el demandado encomendó verbalmente a la actora [REDACTED], la búsqueda de una propiedad con ciertas características para comprarla, la cual era ofrecida por la otra demandante Sociedad Ventana Urbana Limitada, concurriendo ambas como intermediarias a fin de que se concretara el negocio de compraventa del inmueble entre el dueño de éste y el demandado, como interesado en comprar, plasmándose el contrato de corretaje, tanto en la oferta de compra, como en la promesa de compraventa.

Asimismo, las partes pactaron que en el evento que no se celebrara el contrato definitivo, esto es, no se concretara el negocio por incumplimiento de alguna de las partes, de igual forma se pagaría por la parte incumplidora el total de la comisión a las corredoras.

Que, así las cosas, la parte demandante logró acreditar la existencia del contrato de corretaje y que efectuó todas las gestiones necesarias para el cumplimiento del cometido recibido; naciendo, de esta forma, el derecho de ser remunerada por su gestión, correspondiendo al demandado -conforme con el artículo 1698 del Código Civil- probar la extinción de su obligación, lo que no hizo de manera satisfactoria como se razonará a continuación.

En efecto, el demandado en el juicio negó su obligación de pago para con las demandantes, aduciendo que se desistió de la compraventa por no cumplir la propiedad ofrecida con una condición esencial para su compra, consistente en que se encontrara en un condominio y que se efectuaran, además, las reparaciones acordadas en la promesa.



Sin embargo, el demandado no logró probar con la documental rendida en autos, que las partes hayan pactado como condición para comprar el inmueble que éste se encontrara en un condominio constituido bajo la Ley N° 19.537, y que no se hubiese cumplido por el promitente vendedor su obligación de realizar las reparaciones convenidas, atendido que la decisión de no perseverar en el contrato por parte del demandado, se manifestó estando vigente el plazo para ejecutar dichas reparaciones, todo lo que consta tanto en la prueba documental rendida en este juicio como en la sentencia ejecutoriada dictada en la causa seguida ante el juez árbitro Ricardo Reveco Urzúa, caratulada “[REDACTED] con [REDACTED]”.

En ese orden de ideas, el derecho de cobrar la remuneración nacería aun en el evento que no se concretara el negocio en que las demandantes actuaron como intermediarias, pero siempre que haya sido eficaz su gestión, lo que no cabe duda que así lo fue, por cuanto se desprende de la distinta prueba documental agregada al proceso, en especial, de la oferta de compra, promesa de compraventa, correos electrónicos entre las partes, informe de tasación, instrucciones notariales; que efectivamente las actoras realizaron distintas actuaciones para lograr el éxito en la gestión, siendo improcedente la excepción de contrato no cumplido alegada por el demandado. Dentro del curso normal de las cosas, de no haber mediado el desistimiento del demandado, el contrato prometido se hubiera celebrado.

6°) De esta manera, habiendo quedado asentado que el demandado en autos se desistió de la celebración del contrato prometido, según la citada cláusula décimo primera, deberá pagar a los demandantes una suma equivalente a ambas comisiones de corretaje.

7°) Que en cuanto al monto de la comisión, si bien no consta en la prueba rendida el porcentaje de ésta, sí es usual en este tipo de operaciones que la remuneración se pacte en un 2% del total del precio de compraventa, siendo reclamada dicha cifra por la sociedad demandante y en un porcentaje menor de 1,5% por la otra actora; motivo por el cual se dará lugar al pago de un total de 3,5% del precio de venta acordado (45.000 U.F.), que asciende a la suma total de 1575 U.F., correspondiendo a Ventana Urbana Limitada la cantidad de 900 U.F. y a la actora [REDACTED], el monto de 675 U.F.

A dichas sumas de dinero no le será agregado impuesto alguno, atendido a que no existe correlación entre lo pedido en la demanda (impuestos de primera y segunda categoría, sin acreditar el régimen que tributan cada una de las demandantes), y lo pactado en la cláusula décimo primera que habla de impuesto al valor agregado.

8°) Que, en mérito de lo expresado y razonado, esta Corte revocará la sentencia apelada y, en su lugar, acogerá la demanda en la forma que se dirá en lo resolutive de este fallo.



Por estas consideraciones y lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la sentencia de veintinueve de abril de dos mil veintidós, dictada en causa Rol C-11.125-2020 por el Vigésimo Sexto Juzgado Civil de Santiago, en cuanto rechazó la demanda y, en su lugar, se declara que **se acoge**, condenando al demandado a pagar a título de comisión por corretaje de propiedades, las siguientes sumas:

I.- A favor de Sociedad Ventana Limitada, la cantidad de 900 U.F.

II.- A favor de [REDACTED], la cantidad de 675 U.F.

III.- Las sumas antes indicadas deberán ser pagadas con intereses corrientes para operaciones reajustables a contar de la fecha de notificación de la demanda hasta su pago efectivo.

IV.- Que se condena en costas al demandado por haber sido totalmente vencido.

Regístrese y devuélvase, vía interconexión.

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 12:44:39

RAÚL PATRICIO FUENTES
MECHASQUI
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 13/03/2026 12:59:35

ALVARO RODRIGO VIDAL OLIVARES
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 13/03/2026 12:44:40



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

