

**Corte Suprema, 26 de julio del 2016**

*“C.S.M. y otra con M.S.A. y otros”*

<b>Rol N°</b>	9902-2015
<b>Recurso</b>	Casación en el fondo.
<b>Resultado</b>	Se acoge recurso de casación en el fondo.
<b>Normativa relevante</b>	Artículos 1448, 1545, 1546, 1564 del Código Civil. Artículos 101 y 102 del Código de Comercio. Artículos 764, 765, 767, 785, 805 Código de Procedimiento Civil.
<b>Ministros y Abogados integrantes</b>	Patricio Valdés A., Héctor Carreño S., Guillermo Silva G., Sra. Rosa Maggi D., y El Abogado integrante Sr. Daniel Peñailillo
<b>Palabras clave</b>	Formación del consentimiento, oferta, consentimiento en torno al monto de la comisión.

**Resumen**

Se celebra un acuerdo con el objeto de gestionar el arriendo de un inmueble para instalar un Jumbo Express, y se pacta de comisión un 2% del valor del contrato, este se concretó y se pactaron dos modalidades de renta. Se niega haber pactado una comisión de 2% aduciendo que aún no se había formado el consentimiento.

Se rechaza la solicitud de retiro de la demanda por el Primer Juzgado Civil de Temuco, acogándose la demanda y recursos de casación en el fondo pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema.

**Hechos**

- a. las demandantes desplegaron un conjunto de actos tendientes a buscar y acercar a las personas interesadas en la conclusión del contrato proyectado por la parte demandada;
- b. existió una relación de corretaje entre las demandantes y los demandados;
- c. las demandantes, cumpliendo el cometido recibido por parte de A.M.S., por sí y en representación de la sociedad Centro Comercial Los Pablos Limitada, gestionaron con Cencosud Retail S.A. una negociación que concluyó en un contrato de subarrendamiento de un local comercial para concretar un proyecto comercial;
- d. las gestiones realizadas por A.M.S. con las demandantes favorecieron también al resto de las demandadas, quienes recibirán beneficios futuros con esta negociación, para cuyo efecto constituyeron la sociedad Centro Comercial Los Pablos Limitada;
- e. en carta oferta de fecha 12 de abril de 2011, remitida por las demandantes a la sucesión A.M.I. y que éste reconoce haber firmado antes de dar inicio a sus conversaciones con C.S.A., se expresa lo siguiente: “De llegar a feliz término en la negociación, la oficina (sic) de Macpropiedades, pacta sus honorarios en un 2% sobre el valor del contrato de arriendo.”
- f. el contrato de arrendamiento entre Cencosud Retail S.A. y la sucesión de A.M.I. - que para estos efectos debió constituirse en la sociedad Centro Comercial Espacio Los Pablos Limitada- estipula en la cláusula quinta de la escritura pública de 13 de agosto de 2012 dos opciones de cálculo de la renta, una denominada valor porcentual mensual, que es el valor resultante de calcular el dos por ciento sobre las ventas netas obtenidas por la arrendataria en la operación del supermercado en un mes calendario o la fracción mensual que correspondiere, y la otra llamada valor mínimo mensual, que se calcula

multiplicando una fracción de unidad de fomento más IVA por metro cuadrado de superficie arrendada.

### **Cuestión jurídica**

El conflicto jurídico a que debe avocarse el sentenciador es determinar si hubo formación del consentimiento en torno al monto de la comisión, aun reconociéndose la firma del documento, pero en un contexto donde aún no se determinaba el monto sobre el que se pagaría el porcentaje.

### **Decisión del tribunal**

7) Que en un segundo capítulo los recurrentes acusan vulneración del artículo 101, en relación con el 102, ambos del Código de Comercio, aduciendo que no pudo tenerse por formado el consentimiento en mérito de una oferta incompleta, como la contenida en la carta oferta de 12 de abril de 2011, que no contiene todos los elementos suficientes para que, de producirse la aceptación, el contrato quede inmediatamente configurado. Sostienen los recurrentes que el 2% que en ese documento se menciona estaba sujeto a las condiciones, plazos y cláusulas específicas del futuro contrato, argumentando que así lo manifestó A.M. en la prueba confesional a que alude el fallo impugnado, en que si bien reconoce haber firmado el documento, manifiesta que lo hizo cuando aún no se había determinado el monto sobre el cual se pagaría ese porcentaje, de donde concluye que esa aceptación, que califica de condicional, no sería apta para formar el consentimiento acerca del monto de la comisión de las corredoras.

8) Que para determinar si en la especie hubo o no formación del consentimiento en torno al monto de la comisión –que es la objeción a que se circunscribe este capítulo del recurso- se hace necesario verificar la concurrencia de dos actos unilaterales diversos: la oferta y la aceptación.

Al respecto, ha de considerarse que para la formación del consentimiento la oferta debe reunir los requisitos de toda manifestación de voluntad y cumplir, además, un requisito específico: “debe ser completa. Esto significa que en la oferta deben ir precisados todos los requisitos del contrato que sean necesarios para que con la simple aceptación del destinatario el contrato quede perfecto. Bastará que se indiquen los requisitos esenciales del contrato propuesto, si está reglamentado por la ley, ya que ésta suple el silencio de las partes sobre los requisitos de la naturaleza”. (A.L.H., La voluntad y la capacidad en los actos jurídicos. E.. Jurídica, 1979, pág. 72.)

Ello es así porque conforme al artículo 101 del Código de Comercio, la aceptación, como acto jurídico en que el destinatario exterioriza su conformidad con la oferta, debe ser pura y simple para que quede perfeccionado el consentimiento y el contrato produzca todos sus efectos. Una oferta vaga, imprecisa o incompleta no podrá dar lugar a una aceptación pura y simple suficiente para formar el consentimiento. R. a los requisitos de la manifestación de voluntad, esta Corte Suprema ha dicho: “Los hechos constitutivos del consentimiento del acreedor deben manifestarse de un modo inequívoco, es decir, no debe dejar duda alguna sobre la voluntad del que consiente...” (Obra citada, pág. 34)

9) Que según se advierte del documento acompañado a fojas 189, consistente en la carta oferta de 12 de abril de 2011, las demandantes ofrecieron los servicios de corretaje por una comisión equivalente al 2% del valor del contrato. No obstante, el valor real del contrato que se ofrecía no estaba en esa época determinado ni era conocido por las partes, desde que la renta de arrendamiento sobre la cual se pretende efectuar el cálculo fue pactada recién en la cláusula quinta de la escritura pública de fecha 13 de agosto de 2012, la que – según se adelantó – contempla dos opciones de cálculo de la renta, debiendo pagarse aquella que resulte de mayor valor según los parámetros que allí se indica, a lo que se agrega que el arrendamiento tiene un plazo de vigencia de veinticinco años, pudiendo prorrogarse automáticamente por un período de diez años, sin perjuicio del derecho del arrendatario de ponerle término al cabo de quince años, situación que torna aún más incierto el valor real del contrato del cual dependía el monto de la comisión.

10) Que al no estar claramente determinado el valor del contrato de arrendamiento, por cuanto el monto de la renta que debería servir de base para calcularlo se fijó en un instrumento posterior en aquella suma que resultare de “mayor valor” según los parámetros ya indicados y de acuerdo a los plazos de vigencia convenidos, no cabe sino concluir que no estaba definido en la oferta el monto de la remuneración de las corredoras. Así, al no ser la oferta precisa y completa, la simple firma puesta por el destinatario no es apta para formar el consentimiento y entender que haya existido acuerdo de las partes en cuanto al monto de la comisión, lo que si bien no impide que se haya perfeccionado el contrato de corretaje, desde que el pacto del honorario no es un requisito de la esencia de esta prestación de servicios por estar sujeta a las reglas del mandato que es, por naturaleza, remunerado, al no existir estipulación sobre el particular, la remuneración ha debido ser determinada por el tribunal de acuerdo a la costumbre que haya sido probada en el juicio, considerando la naturaleza de la gestión encomendada, su extensión, la cuantía del negocio y los resultados obtenidos.

11) Que al asignar valor a una oferta incompleta o indeterminada, reconociéndole aptitud para formar el consentimiento acerca del monto de la comisión aplicable, los sentenciadores han incurrido en el error de derecho denunciado por la recurrente consistente en la vulneración de los artículos 101 y 102 del **Código de Comercio**, con influencia en lo resolutive de la sentencia, en la medida que impusieron a los demandados el pago de una comisión en la que no habían consentido, por lo que no les era obligatoria.

En las condiciones anotadas, los recursos de nulidad en examen deberán ser acogidos, lo que hace innecesario emitir pronunciamiento acerca de las restantes infracciones denunciadas por los recurrentes.

Por estos fundamentos, de conformidad a lo expuesto y disposiciones legales citadas, como lo normado por los artículos 764, 765, 767, 785 y 805 del Código de Procedimiento Civil, se acogen los recursos de casación en el fondo interpuestos por el abogado Carlos Fuentes Quiroz en representación de las demandadas S.A., S.P., M.A., todas de apellidos M.S., S.S.C. y por el abogado Gustavo Ochagavía Urrutia en representación de la demandada sociedad Comercial Los Pablos Limitada, en lo principal de los escritos de fojas 351 y 365, respectivamente, en contra de la sentencia de segunda instancia de cuatro de junio de dos mil quince, escrita a fojas 342 y siguientes, la que se invalida y se reemplaza por la que se dicta acto continuo, sin previa vista, pero separadamente.