

Corte Suprema, 24 de marzo de 2016

Pinochet con Luz Agro S.A. y otro

Rol N°	2786-2015
Recurso	Casación en el fondo
Resultado	Rechazada casación en el fondo
Voces	Formación del consentimiento, contrato de corretaje
Normativa relevante	Art. 1545, 1546 CC
Espacio libre (depende de la coordinación)	

Resumen

Recurso de casación en el fondo presentado por don Jorge Pinochet Aedo contra la sentencia de la Corte de Apelaciones de Talca, que confirmó el fallo de primera instancia que rechazó su demanda de cobro de honorarios por corretaje. El demandante alega que se infringieron los artículos 1545 y 1546 del Código Civil y el artículo 241 del Código de Comercio.

Hechos

Don Jorge Pinochet Aedo es corredor de propiedades y demanda a las empresas LuzAgro S.A. y Galilea S.A. de Ingeniería y Construcción por no pagarle los honorarios correspondientes por su labor de corretaje en la compraventa de un inmueble.

Hubo conversaciones preliminares entre el demandante y Galilea S.A. para la posible compra del inmueble de LuzAgro S.A.

Finalmente, Galilea S.A. adquirió el inmueble a través de otra corredora, sin haberse establecido exclusividad en el encargo al demandante.

Cuestión jurídica

Se debate si existió un contrato de corretaje entre el demandante y Galilea S.A. y si este contrato se incumplió debido a la intervención de otra corredora que finalizó la compraventa.

Decisión.

“Sexto: Que, con todo, si bien el contrato de corretaje se perfecciona por el sólo hecho de la concurrencia de voluntades acerca de la intermediación que se encarga, la obligación de pagar la comisión estipulada o usual al corredor, queda sujeta a la condición suspensiva de que el negocio cuya conclusión se procura, se realice efectivamente, como consecuencia de su intervención. [...]”

Así las cosas, el contrato de corretaje no terminó por la revocación del encargo al demandante, sino porque la conclusión del negocio que interesaba a Galilea S.A. se obtuvo a través de la intermediación de otra corredora, contratada sin contravenir prohibición alguna al efecto, con lo que debe estimarse fallida la condición a que estaba sujeta la obligación de pagar honorarios al demandante.”

“Séptimo: Que, en consecuencia, cualquiera sea el yerro que pudo haber cometido la sentencia en cuanto a la calificación jurídica de los hechos, que la condujeron a entender que entre el demandante y la demandada Galilea S.A, hubo tratativas preliminares, sin que se alcanzara a perfeccionar un contrato de corretaje, lo cierto es que no tiene influencia en lo dispositivo del fallo, desde que al no haberse acreditado la exclusividad en el encargo efectuado al demandante, éste no tenía derecho a exigir el pago de honorarios, en la medida que la conclusión del negocio fue obtenida por otra corredora contratada para tal efecto, según quedó establecido como un hecho de la causa.”