

Ian Henríquez Herrera
(Coordinador)

EL MANDATO

Ensayos doctrinarios y comentarios de jurisprudencia

MONOGRAFÍAS



IAN HENRÍQUEZ HERRERA
(COORDINADOR)

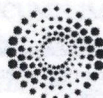
Carolina Riveros

EL MANDATO

ENSAYOS DOCTRINARIOS Y COMENTARIOS DE JURISPRUDENCIA

AUTORES

GONZALO RUZ LÁRTIGA	CLAUDIA MEJÍAS ALONZO
MARÍA JOSÉ PRIETO MALLET	LILIAN C. SAN MARTÍN NEIRA
ÁLVARO ESPINOSA VÁSQUEZ	ANA LUZ ALONSO CUEVAS
GIAN FRANCO ROSSO ELORRIAGA	CAROLINA RIVEROS FERRADA
RODRIGO BARCIA LEHMANN	CLAUDIO ALVARADO AGUIRRE
MARÍA GRACIELA BRANTT ZUMARÁN	



LEGALPUBLISHING

THOMSON REUTERS

IAN HENRÍQUEZ HERRERA
(COORDINADOR)

Carolina Rivera

EL MANDATO

ENSAYOS DOCTRINARIOS Y COMENTARIOS DE JURISPRUDENCIA

AUTORES

CLAUDIA MEJIAS ALONSO
LILIAN C. SAN MARTIN NEIRA
ANA LUZ ALONSO CUEVAS
CAROLINA RIVEROS TERRADA
CLAUDIO ALVARADO AGUIRRE

GONZALO RUIZ LAUTICA
MARIA JOSE PRIETO MALLETT
ALVARO ESPINOSA VAZQUEZ
GIAN FRANCO ROSO Y URRUTIA
RODRIGO BARCIA LEHMANN
MARIA GRACIELA BRANTZ ZUNIGARA

EL MANDATO

ENSAYOS DOCTRINARIOS Y COMENTARIOS DE JURISPRUDENCIA

© IAN HENRÍQUEZ HERRERA (COORDINADOR)

2013 Legal Publishing Chile • Miraflores 383, piso 10, Santiago, Chile • Teléfono: 25105000 • www.legalpublishing.cl

Registro de Propiedad Intelectual N° 233.518 • I.S.B.N. 978 - 956 - 346 - 410 - 8

1ª edición octubre 2013 Legal Publishing Chile

Tiraje: 300 ejemplares

Impresores: CyC Impresores - San Francisco 1434, Santiago

IMPRESO EN CHILE / PRINTED IN CHILE



ADVERTENCIA

La Ley N° 17.336 sobre Propiedad Intelectual prohíbe el uso no exceptuado de obras protegidas sin la autorización expresa de los titulares de los derechos de autor. El fotocopiado o reproducción por cualquier otro medio o procedimiento, de la presente publicación, queda expresamente prohibido. Usos infractores pueden constituir delito.

ÍNDICE

	Página
INTRODUCCIÓN.....	1

ENSAYOS DOCTRINARIOS

1. EL MANDATO DE PROTECCIÓN FUTURA. MIRADA A UNA MEDIDA PROPUESTA POR EL DERECHO CIVIL FRANCÉS PARA PERSONAS EN SITUACIÓN DE SER PROTEGIDAS.....	5
<i>Gonzalo Ruz Lártiga</i>	
2. LA PROTECCIÓN DE LOS TERCEROS: EL MANDATO APARENTE	31
<i>María José Prieto Mallett</i>	
3. EL MANDATO <i>IN REM SUAM</i> . DEL MANDATO QUE TAMBIÉN INTERESA AL MANDATARIO	53
<i>Álvaro Espinosa Vásquez</i>	
4. “INSTRUCCIONES NOTARIALES” COMO COMISIONES DE CONFIANZA	77
<i>Gian Franco Rosso Elorriaga</i>	
5. OBLIGACIÓN DE RENDIR CUENTA	97
<i>Rodrigo Barcia Lehmann</i>	

COMENTARIOS DE JURISPRUDENCIA

1. EL CONTENIDO DE LA OBLIGACIÓN DEL MANDATARIO. LA CULPA Y LA INDEMNIZACIÓN DE DAÑOS POR EL INCUMPLIMIENTO. CORTE SUPREMA, 28 DE ENERO DE 2013, ROL N° 5898-2012	113
<i>María Graciela Brantt Zumarán y Claudia Mejías Alonzo</i>	

2. ACCIONES A QUE DA LUGAR EL MANDATO SIN REPRESENTACIÓN. CORTE SUPREMA, 28 DE AGOSTO DE 2006, ROL N° 2206-2004..... 167
Lilian C. San Martín Neira
3. VALIDEZ Y EFICACIA DEL MANDATO DEL TRABAJADOR AL EMPLEADOR PARA EL PAGO DE CRÉDITOS OTORGADOS POR CAJAS DE COMPENSACIÓN. CORTE DE APELACIONES DE ANTOFAGASTA, 11 DE ENERO DE 2011, ROL N° 149-2010 187
Ana Luz Alonso Cuevas
4. EL PRINCIPIO GENERAL DE LA BUENA FE EN EL CONTRATO DE MANDATO. CORTE SUPREMA, 30 DE MAYO DE 2012, ROL N° 5229-09 207
Carolina Riveros Ferrada
5. LA EFICACIA DE UN MANDATO OTORGADO PARA EL LLENADO Y SUSCRIPCIÓN DE UN PAGARÉ EN RECONOCIMIENTO DE UNA DEUDA. UN ANTES Y UN DESPUÉS DE LA LEY N° 20.555..... 219
Claudio Alvarado Aguirre

EL PRINCIPIO GENERAL DE LA BUENA FE EN EL CONTRATO DE MANDATO.

COMENTARIO A LA SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA DE

30 DE MAYO DE 2012, ROL N° 5229-09

CAROLINA RIVEROS FERRADA*

INTRODUCCIÓN

El presente comentario analiza los puntos centrales de la infracción a las normas de mandato y de la transgresión al principio de buena fe, aplicado al contrato de corretaje. Con dicho objeto se efectúa un somero estudio de los elementos del mandato, principalmente la norma básica del artículo 2116 del Código Civil. Además, se estudia el contrato de corretaje de propiedades, estableciendo las diferencias fundamentales con el contrato de mandato. A partir de ello, se analiza el rol del corredor en el resultado del objeto del contrato y cómo el principio de la buena fe en su valor normativo permite definir y fundar la responsabilidad del corredor de propiedades.

I. ANTECEDENTES DEL CASO¹

La empresa S Inversiones S.A. que actualmente se denomina S Inversiones Limitada, con fecha 23 de septiembre de 1998 celebró un contrato de compraventa con X, por una propiedad ubicada en la comuna de Lo Barnechea. Esta compraventa fue gestionada por la Oficina de Corretajes Propiedades A.A. Limitada, que actualmente se denomina D I A Limitada. Los servicios de dicha empresa fueron contratados por Y, quien fue

* Doctora en Derecho, Ludwig-Maximilian-Universität München y Magíster en Derecho (LL.M.), Ruprecht-Karls-Universität Heidelberg. Profesora de Derecho Civil, Universidad de Talca. criveros@utalca.cl.

¹ Los nombres verdaderos han sido sustituidos.

mandatada por la empresa S Inversiones Limitada. Y tomó conocimiento del ofrecimiento de la propiedad por intermedio de una funcionaria de la oficina de corretajes aludida. Posteriormente, Y realizó una oferta para la compra de la propiedad, siendo aceptada dicha propuesta por quien dijo ser el dueño del inmueble. De tal modo que Y se informó de la identidad del dueño de la propiedad por la oficina de corretajes.

Sin embargo, resultó que la empresa compradora fue notificada de la demanda de nulidad de contrato de compraventa y la reivindicación de la propiedad. La demanda fue presentada por el verdadero dueño X, quien fuese víctima de un fraude. Al acogerse dicha demanda se declaró nula la compraventa y se ordenó la cancelación de la inscripción y la entrega material del inmueble. En consideración, a la falta de diligencia de la oficina de corretajes, que no pudo advertir que la parte vendedora no era la propietaria del inmueble, es decir, el propietario fue suplantado al momento de firmar la escritura pública de compraventa.

Mediante la sentencia de primera instancia, de fecha de 18 de octubre de 2005, se rechazó la demanda interpuesta por la empresa S Inversiones Limitada, puesto que, se estimó, entre otras argumentaciones, que Y actuaba como mandataria y contrató a su propio nombre. En este mismo orden de ideas, el pago de la comisión a la demandada por los servicios de corretaje y publicidad fueron realizados por la actora. Con todo, dichos servicios fueron solicitados y contratados por Y para sí y no en nombre y/o representación de un tercero. Por lo tanto, la gestión de corretaje se celebró entre la empresa demandada e Y. En razón de ello, la actora carecía de legitimación activa.

Frente a la anterior sentencia la empresa S Inversiones Limitada presenta un recurso de casación. La Corte Suprema, con fecha 30 de mayo de 2011, casó y dictó sentencia de reemplazo en razón de una errónea aplicación de los artículos 2116 y 1546 del Código Civil. La Corte estimó que se vulneraban las normas de mandato y el principio general de la buena fe.

II. EN CUANTO AL MANDATO

La cuestión planteada en el recurso de casación se centra en que no es posible desconocer que los actos de la mandataria se radican en el man-

dante, con lo cual la sentencia impugnada infringe el artículo 2116 del Código Civil. El fallo de primera instancia debió rechazar la alegación de la falta de legitimación activa de la actora, ya que una vez notificada la demanda la Oficina de Corretajes tuvo pleno conocimiento que Y era mandataria y con ello se debían cumplir con las obligaciones contratadas para con la mandante y no para con la mandataria.

Así expresamente lo ha indicado la Corte Suprema respecto del mandato a nombre propio "... el contrato únicamente afecta a las partes que lo celebran y las acciones recíprocas que de él nacen competen sólo al mandatario que contrató a su propio nombre y a los terceros, supuesto, naturalmente, que no haya habido intención manifiesta o probada que los efectos del acto hubieran de recaer sobre el patrimonio del mandante" (Corte Suprema, 14 de diciembre de 1943, R., t. 41, sec. 1ª, p. 490).

Se argumenta en el recurso de casación que la sentencia de segunda instancia desconoce los efectos del artículo 2116 del Código Civil, en cuanto a que los actos del mandatario se radican en el mandante. Aun aceptando la tesis que afirma que debió aplicarse el artículo 2151 del Código Civil, que establece el mandato a nombre propio, de ninguna manera se exime de responsabilidad la Oficina de Corretajes respecto de sus obligaciones. Es equivocada la sentencia de alzada, ya que, desconoce el efecto propio del mandato y, por lo tanto, niega el derecho del mandante de exigir el cumplimiento de las obligaciones al tercero con el cual el mandatario contrató. En definitiva, quien suscribió el contrato de compraventa fue la empresa S Inversiones S.A.

En primer lugar, se debe constatar que la Corte al reconocer la existencia del contrato de mandato entre Y y la demandante, también reconoció la legitimación activa de ésta. Cuestión que negó tanto en la primera como en la segunda instancia. De la definición legal del mandato —contenida en el artículo 2116 Código Civil se establece que: "[e]l mandato es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra persona, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera..."— se desprende que dentro de los elementos de la esencia particulares del contrato de mandato se cuenta con que el mandatario

debe hacerse cargo del asunto por cuenta y riesgo del mandante², aunque el mandatario actuase a nombre propio jamás ello constituiría una causal de exención de responsabilidad del tercero, sino podría constituirlo sólo para el mandante³. STITCHKIN explica este efecto del mandato del siguiente modo: “El mandatario actúa siempre por cuenta y riesgo del mandante, pues sea que contrate a nombre propio, sea que lo haga a nombre del mandante, en último término sólo éste aprovechará los beneficios y soportará las pérdidas del negocio cometido, incluso los gastos, expensas y perjuicios que hubiere sufrido el mandatario sin culpa y a causa o con ocasión del mandato. Es un error, por tanto, sostener que cuando el mandatario contrata a su propio nombre no obra por cuenta y riesgo de su mandante. Los artículos 2116 y 2151 dejan de manifiesto lo contrario⁴.”

En el contrato de mandato lo esencial es la confianza que deposita el mandante en su mandatario. También es menester indicar, que por el mandato se encarga la gestión de uno o más negocios, que dicen relación con la administración de un patrimonio, de una industria, la ejecución de cualquier negocio de índole económica o de carácter jurídico. Ello no es propio de los ordenamientos jurídicos latinos. Así, esta misma idea consagra el § 662 del BGB (Contenido del mandato), en los siguientes términos: “Por la aceptación de un mandato el mandatario se obliga gratuitamente a gestionar un asunto para el mandante que éste le ha encargado”. De acuerdo a la doctrina mayoritaria toda actividad que pueda realizarla un tercero es objeto de un mandato, es decir, no es necesario que se trate de un negocio jurídico o de carácter económico⁵. Muy distinta

² Así lo indica BARROS ERRÁZURIZ, quien refiriéndose al mandato indica: “Como dice el jurisconsulto francés Tarrible, la persona del mandatario desaparece como un andamio después de la construcción del edificio tan pronto como ha ejecutado lealmente su encargo. En otros términos; el mandatario es un simple intermediario; no es parte contratante”. *Curso de Derecho Civil, Trata de los Contratos y demás fuentes de las Obligaciones*, 4ª, Volumen III, 1932, p. 320.

BARCIA LEHMANN, Rodrigo *Lecciones de Derecho Civil Chileno. De las fuentes de las obligaciones*. Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 2010, 2ª ed. t. II, p. 110.

³ RUZ LÁRTIGA, Gonzalo, *Explicaciones de Derecho Civil. Contratos y responsabilidad extracontractual*. Tomo IV; Abeledo Perrot, Legal Publishing Chile, 2011, p. 105.

⁴ STITCHKIN BRANOVER, David, *El mandato civil*, Editorial Jurídica de Chile, p. 48.

⁵ MEDICUS/LORENZ, *Schuldrecht II*; Besonderer Teil. 15 Auflage. Verlag C. H. Beck, 2010, p. 278.

es la situación del corretaje de propiedades, en que el negocio consiste en la intermediación en el mercado inmobiliario. En el Derecho alemán, el contrato de corretaje inmobiliario se encuentra expresamente regulado en los §§ 652-654 del BGB. Así, el § 652 prescribe: “(Origen de la pretensión a la comisión). 1. Quien promete una comisión de corretaje por información acerca de la oportunidad de realizar un contrato o para que se procure un contrato de corretaje está obligado a pagar la comisión sólo si se concluye el contrato como consecuencia de su obtención por parte del corredor. Si el contrato concluye sujeto a una condición suspensiva, la comisión del corredor no puede solicitarse hasta que se cumpla la condición. 2. El corredor está facultado a que se le reembolsen los gastos incurridos sólo si esto ha sido acordado. Esto se aplica incluso si el contrato no está concluido”⁶. Si bien el contrato de corretajes está establecido en el BGB, es un contrato de peculiares características, ya que no obliga de ninguna forma al corredor, sino sólo al cliente para el pago de una comisión, pero sólo en el evento que el cliente celebre el contrato deseado. En el Derecho alemán, la diferencia fundamental entre el mandato civil y el corretaje de propiedades es el establecimiento de una comisión o remuneración, ya que el contrato de mandato es gratuito⁷.

⁶ EIRANOVA ENCINAS, Emilio, *Código Civil alemán comentado*, Ed. Marcial Pons, 1998, p. 234.

⁷ MEDICUS/LORENZ, *Schuldrecht II*; Besonderer Teil. 15 Auflage. Verlag C. H. Beck, 2010, p. 291. Crítico respecto a la gratuidad del contrato de mandato alemán se muestra STITCHKIN, ya que señala: “Al iniciar el examen de la legislación comparada habíamos adelantado que de su estudio podíamos distinguir tres criterios distintos: el que atiende a la representación, otro que considera la gratuidad, y por último, aquel que para caracterizar el mandato mira la naturaleza del encargo que se confía. Pues bien el Derecho alemán ha seguido el segundo criterio: gratuidad. Este es el elemento esencial y diferenciador; y si falta porque se estipula remuneración, no hay mandato sino arrendamiento de servicios (...) En efecto, art. 675 dispone que cuando el contrato de servicios o el contrato de obra tienen por objeto la gestión de un negocio se le aplican, en lo pertinente, las principales reglas del mandato. De donde podemos concluir, que en el derecho alemán se aplican las reglas del mandato: 1º cuando una persona se encarga gratuitamente de la gestión de un negocio que otra le encomienda, y 2º cuando se encarga de la gestión del negocio mediante una remuneración aunque se le dé en este caso en nombre de contrato de servicios o de obra”. STITCHKIN BRANOVER, David, *El mandato civil*, Editorial Jurídica de Chile, p. 16. En realidad, la conclusión del autor es errada, ya que la norma aludida, § 675 no se remite al § 662, disposición que se refiere expresamente a la gratuidad del mandato, por lo tanto, no es posible aceptar que el mandato civil alemán pueda ser remunerado, ya que, en ese caso, el negocio jurídico es otro.

Asimismo, el mandatario debe hacerse cargo de la tarea a cuenta y riesgo del mandante, en este sentido del caso en estudio claramente se puede comprender que si el contrato de corretaje tuviese la naturaleza jurídica del mandato, esto hubiese implicado que jamás se hubiese podido acoger las pretensiones de la actora. Ello se debe a que toda la responsabilidad por la negligente identificación del vendedor no hubiese podido recaer en la Oficina de Corretajes, sino que en la empresa mandante. De todo lo expuesto, se concluye que el corretaje no es una clase o especie de mandato, el corredor realiza una actividad profesional de carácter lucrativo. La responsabilidad de sus actos se radica en sí mismo. No existe ninguna responsabilidad de Y ni tampoco de la empresa S Inversiones S.A. en relación con la suplantación del verdadero dueño del inmueble. Las tareas gestionadas por el corredor son plenamente atribuibles a su responsabilidad. Dadas las diferencias sustanciales entre mandato y corretaje de propiedades, es que la Corte determinó la resolución del contrato de corretaje y su correspondiente indemnización.

III. EL CONTRATO DE CORRETAJE DE PROPIEDADES Y LA BUENA FE

En la sentencia de reemplazo, la Corte caracteriza al contrato de corretaje como un contrato de intermediación y, además, —se agrega— el carácter de obligación de resultado al encargo. En este sentido en el fallo se resuelve lo siguiente:

“Tercero: Que teniendo presente lo razonado en la sentencia de casación, en que se atribuyó, en el contrato de corretaje, a quien desempeña la labor de intermediación, el carácter de obligación de resultado a su encargo, esto es, que efectivamente se celebre el acto y/o contrato tenido en vista al solicitar sus servicios, en el caso de la especie, originar el título constituido por un contrato de compraventa válido respecto de la propiedad cuya adquisición fue encargada al demandado, como el modo de adquirir representado por la tradición realizada al proceder a la correspondiente inscripción; encargo que en definitiva no fue cumplido válidamente, puesto que judicialmente se declaró su nulidad, deja en evidencia el incumplimiento de tal obligación. En dicho escenario, en el que señala el juez de la causa, que se cumple la obligación con cierre de negocio e incluso en las teorías más extremas que radican una obligación de medio en el corredor, se llega a igual conclusión, puesto que todas ellas precisan que la labor desarrollada debe conducir a una actuación válida, de lo contrario no se cumple la obligación del corredor y,

por lo mismo no se genera el pago de su comisión o, en su caso, se impone la restitución de la percibida”.

La figura del contrato de corretaje inicialmente se asemeja al mandato, ya que en ambos contratos existe un objeto común, esto es, el encargo de una de las partes a otra. A pesar de la existencia de esta similitud, es posible observar que se está frente a contratos de naturaleza jurídica distinta. Si se celebra un mandato es en razón de las especiales condiciones que posee el mandatario, que determinan que el mandante lo elija en base a la confianza que a él le genera. En cuanto al contrato de corretaje, también denominado como mediación, SANDOVAL lo define indicando que: “[e]s aquel por el que una persona se obliga a abonar a otra, llamada mediador o corredor, una remuneración por servirle de intermediario en la celebración de un negocio jurídico con un tercero”⁸. Con todo, y de acuerdo con el mismo autor citado, los corredores de propiedades no son considerados como corredores de comercio, puesto que efectúan negocios respecto de inmuebles, los cuales se encuentran excluidos como objetos de negociaciones del carácter mercantil. En este mismo sentido, los sujetos involucrados son, generalmente, particulares y no comerciantes. Además, en el corretaje de propiedades la confianza no es tan relevante, como lo es en el contrato de mandato, puesto que, a pesar de la confianza que le pueda generar a un cliente un corredor, el cliente contrata con el corredor por ciertos aspectos objetivos, como el portafolio de propiedades y la cartera de clientes (por el tipo de construcción que se encarga, por la zona del país, etc.). Es por ello, que se establecen en esta materia determinadas circunstancias objetivas que producen que un cliente elija una oficina de corretajes y no otra distinta. Finalmente, parece acertada la definición de MEZA acerca del corretaje de propiedades: “[E]s una actividad económica desarrollada por un agente denominado corredor de propiedades, cuya función principal es la intermediación en el mercado inmobiliario. Esta operación de corretaje puede revestir un carácter totalmente simple cuando el corredor se encarga de poner en contacto a vendedores o compradores de inmuebles o bien a arrendadores con arrendatarios, pero puede complejizarse desde el momento que el corredor de propiedades forma una

⁸ SANDOVAL LÓPEZ, Ricardo, *Derecho Comercial*, Tomo III, Editorial Jurídica de Chile, 2010, p. 321.

cartera de clientes que le han confiado sus bienes raíces para que éste los coloque en el mercado de propiedades, los administre a nombre de sus dueños, perciba los dineros de la transacción y elabore los instrumentos por los cuales se materializa jurídicamente el negocio, como contraprestación recibe un honorario denominado comisión que, por lo general, corresponde a un porcentaje de la transacción”⁹.

En el fallo en el considerando tercero, ya antes mencionado, se indica la esencia del contrato de corretaje, esto es, la intermediación en el mercado inmobiliario. MEZA indica dos condiciones que debe poseer un bien inmueble para que sea puesto a disposición de un cliente. En primer lugar, debe cumplir con las exigencias establecidas por el cliente y, en segundo, el inmueble debe estar en condiciones de ser adquirido por el cliente¹⁰.

En cuanto al primer requisito es del caso indicar que la oficina cumplió con tales exigencias, ya que Y tomó conocimiento por intermedio de M del ofrecimiento al público de una propiedad ubicada en Lo Barnechea, con anterioridad a que se efectuase el anuncio en el diario. A su vez, se realizó una oferta por parte de Y y por medio de la oficina de corretajes Y tomó conocimiento de la identidad del propietario y de su posterior aceptación.

Respecto al segundo requisito, es decir, que el inmueble debe estar en condiciones de ser adquirido, ello vale decir que la propiedad no posea defectos perjudiciales para el cliente. A modo ejemplar se puede indicar que existan hipotecas no alzadas, títulos de dominio imperfectos, ocupantes en la propiedad, etc. Todo ello se traduce en una serie de diligencias, entre otras, saber con certeza la identidad de los clientes para no cometer errores que impliquen ignorancia acerca del verdadero dueño de una propiedad (caso de estudio); en el caso de personas casadas bajo sociedad conyugal, se debe exigir la comparecencia con el cónyuge para los efectos de la enajenación; se debe exigir tanto la documentación necesaria, proveniente del

⁹ MEZA ROJAS, Jorge, *La naturaleza jurídica del corretaje de propiedades y algunos efectos relevantes*, Memoria de Grado, Universidad de Talca, p. 8.

¹⁰ MEZA ROJAS, Jorge, *La naturaleza jurídica del corretaje de propiedades y algunos efectos relevantes*, Memoria de Grado, Universidad de Talca, p. 22.

Conservador de Bienes Raíces del lugar donde se encuentra la propiedad, como la documentación expedida por la Municipalidad, etc.¹¹. CREMARES, apoyando la tesis sobre el deber de información acerca de las partes en el contrato principal, indica que: “[C]reemos que la función precisamente de cautela, nos lleva a investigar, dentro de unos límites razonables, lo que desemboca en la correspondiente información, que debe comunicar a la parte interesada, precisamente para evitar que pudiera resultar dañado el contrayente por falta de dicha información [353]”.

Cabe preguntarse cuál podría ser la razón de todas estas obligaciones por parte del corredor, y la respuesta viene dada por la misma sentencia de reemplazo. La Corte Suprema determinó que la empresa A Propiedades actuó negligentemente, además, se estimó que la falta de diligencia por parte de la oficina de corretajes se fundó también en el principio general de la buena fe. De este modo el fallo indica:

“*Duodécimo:* Que refuerza la determinación anterior la regla o principio de la buena fe objetiva, la cual impone a los contratantes el deber de comportarse correcta y lealmente en sus relaciones mutuas. En este sentido cobra plena aplicación el artículo 1546 del Código Civil, en cuanto exige de las partes un comportamiento ético y leal, de modo que se requiere de ellas que cumplan sus cargas contractuales de acuerdo a todo lo que les sea exigible teniendo en principal consideración tales parámetros de confianza y fidelidad, los que

¹¹ MEZA ROJAS, Jorge, *La naturaleza jurídica del corretaje de propiedades y algunos efectos relevantes*, Memoria de Grado, Universidad de Talca, p. 23. CREMARES al referirse a esta obligación de informar acerca de la cosa indica: “La sentencia de la Audiencia Provincial de Castellón de 5 de noviembre de 1997 (341) se refiere a que ‘el contrato de compraventa que se perfecciona sea el que corresponda a la verdadera situación jurídica y registral del inmueble o inmuebles que se tratan de vender, lo que el Agente de la Propiedad Inmobiliaria, que interviene como mediador, tiene el deber profesional de averiguar y conocer, conforme le ordena el párrafo 2º del artículo 30 del Reglamento de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, aprobado por Decreto Nº 3.248/1969, de 4 de diciembre, y de ponerlos en conocimiento de las dos partes y de responder de la exactitud de los datos que les facilite (Nº 1º y 7º del art. 28 del citado Reglamento)’. Agrega: “La cuestión es si la vendedora debe responder por una resolución contractual, al haber ocultado las cargas de la finca vendida, a lo que el Tribunal reitera la obligación del Agente Inmobiliario de informar, incluso de conocer la superficie real de la finca, ya que al parecer era menor, según se comprobó con una medición efectuada con posterioridad a la fecha del contrato de compraventa”. CREMADES GARCÍA, Purificación, *Contrato de mediación o corretaje y estatuto del agente de la propiedad inmobiliaria*, Dykinson, 2009, pp. 185 y s.

corresponde reclamar con mayor intensidad en quienes ofrecen sus servicios público, con ciertos contornos de certidumbre”.

Esta parte del fallo tiene reconocimiento expreso en la doctrina. De este modo, autores como BOETSCH señalan, respecto del principio de la buena fe, que “[p]or la especial cooperación y respeto recíproco entre las partes, es un patrón de conducta que abarca toda la vida de la relación jurídica intersubjetiva, y se impone a todos sus miembros”¹². Se establece un parámetro de conducta que dice estricta relación con la labor de intermediación, esto es manejar y verificar una serie de datos para poder hacer efectiva la obligación de resultado, es decir, que se celebre el contrato tenido a la vista, en el caso de estudio un contrato de compraventa. En igual sentido FIGUEROA indica que la buena fe objetiva posee un valor normativo: “... por autorizar al tribunal para determinar los efectos jurídicos del contrato en discusión, ampliando, precisando o restringiendo el tenor del acto jurídico según las circunstancias (...)”¹³.

Es importante destacar, que la oficina de propiedades no tomó las mínimas precauciones para saber quién estaba contratando por su intermedio, quebrantando no sólo el principio de la fuerza obligatoria de los contratos (artículo 1545 CC), sino que también y de modo más grave aún el principio de la buena fe (artículo 1546 CC). Del mismo modo, refiriéndose a las obligaciones del corredor, indica CREMARES, respecto del Derecho Español, que: “[A]demás, existe otra cuestión a considerar, referida cuando hablamos de las obligaciones del corredor, y es que el mismo debe conocer la verdadera situación jurídica y registral del inmueble, y ponerlo en conocimiento de las dos partes y debe responder de la exactitud de los datos que les facilite tal y como reiteran varias sentencias [246], citando lo que ordena el párrafo segundo del artículo 30 del Reglamento de los Colegios Oficiales de API 1969. Dicha obligación se encuadra junto con la legalidad y honorabilidad, dentro de las más amplia y general de actuar con buena fe, proyectada evidentemente frente a las dos partes del contrato principal”¹⁴.

¹² BOETSCH GILLET, Cristián, *La buena fe contractual*, Editorial Jurídica de Chile, Santiago, 2011.

¹³ FIGUEROA, Gonzalo, *Curso de Derecho Civil III*, Editorial Jurídica, p. 76.

¹⁴ CREMADES GARCÍA, Purificación, *Contrato de mediación o corretaje y estatuto del agente de la propiedad inmobiliaria*, Dykinson, 2009, p. 126.

La misma autora estima –siguiendo una sentencia que se pronuncia en la Audiencia Provincial de Badajoz de 17 de marzo de 2003– que la exigencia al cobro de la comisión nace cuando se: “[c]umplió los inexcusables deberes profesionales, que le incumbían, siempre que de ello se siguiera la perfección del contrato”¹⁵.

En definitiva, en el caso de estudio no existe un problema que se derive de la esencia del corretaje, hubo intermediación por parte de la oficina de corretajes, lo que no hubo fue un actuar diligente por parte de la Oficina de Corretajes en la verificación de la información. Si la Oficina de Corretajes hubiese verificado la identidad del aparente vendedor de forma adecuada, se hubiesen percatado de la suplantación. La negligencia de la Corredora es muy evidente y grave. La Corredora al entregar los datos a Y, mandataria de S Inversiones S.A., se hizo responsable por la información que le otorgó a su cliente (S S.A.). El deber de información es primordial a la hora de efectuar un encargo de esta naturaleza, pero de qué se debe informar y hasta dónde cabe responsabilidad por parte del corredor. En primer lugar debe informar acerca de la cosa. Así se resuelve en un fallo dictado por el Tribunal Supremo alemán, que determinó que el corredor debía hacerse responsable del anuncio de venta del inmueble que hacía alusión a las dimensiones de éste. El comprador, dada dicha información, había contratado y como resultó que las dimensiones del inmueble eran otras –las cuales además impedían el uso que deseaba darle el comprador– se estimó que el Corredor faltó a un deber contractual¹⁶.

CORRAL analiza la aplicación jurisprudencial del principio de la buena fe objetiva, llegando a la conclusión que la Corte Suprema por regla general, está más alejada de actuar como un tribunal de casación en lo relativo al principio de buena fe. Así CORRAL indica que: “[S]in embargo, y, aunque la jurisprudencia disponible es escasa, pareciera que la Corte Suprema está más dispuesta a aplicar el principio de buena fe cuando actúa como tribunal de segunda instancia (en los recursos de protección por afectación ilegítima de los derechos constitucionales) que cuando los hace como tribunal

¹⁵ CREMADES GARCÍA, Purificación, *Contrato de mediación o corretaje y estatuto del agente de la propiedad inmobiliaria*, Dykinson, 2009, p. 181.

¹⁶ BGH II ZR 43/99.

de casación”. Posteriormente, el autor describe tres fallos en los cuales se efectúa por medio de la casación una acertada aplicación del principio de la buena fe¹⁷.

Elogiable resulta, por tanto, que la Corte Suprema en el fallo comentado haya acogido el recurso de casación fundado en la infracción, entre otros, al principio de buena fe. El corredor transgrede claramente la lealtad y honorabilidad de los tratos cuando desconoce e intenta eludir la responsabilidad que le cabe en su actividad. La incorrecta actuación de la oficina de propiedades es evidente, negar la casación hubiese contribuido a aceptar la irresponsabilidad de la oficina de corretaje, cuestión francamente absurda.

¹⁷ CORRAL TALCIANI, Hernán, *La aplicación jurisprudencial de la buena fe objetiva en el ordenamiento civil chileno* (versión ampliada), en Íñigo de la Maza G. (editor), “Temas de contratos”, *Cuadernos de Análisis Jurídicos*, Colección de Derecho Privado, U. Diego Portales, Santiago, 2006, p. 220, Publicado también en *Revista de Derecho Privado*, de la Universidad Externado de Colombia, N° 12-13, 2007, pp. 143-177. De la misma manera, FIGUEROA critica el rechazo por parte de la Corte Suprema de en ocasiones para estimar como improcedente la invocación del artículo 1546 como fundamento de la casación en el fondo. FIGUEROA, Gonzalo, *Curso de Derecho Civil III*, Editorial Jurídica, p. 76.