

El futbolista se saltó a los intermediarios para adquirir fundo en Paine por \$ 7.119.000.000

Por qué Alexis debe pagar comisión de \$ 40.000.000 a corredora de propiedades, si acordó compra con el dueño

Abogado Francisco Talep, académico de Derecho Civil de la U. Central, explica que si el vendedor compromete un servicio de corretaje las partes están obligadas legalmente a pagar la comisión, incluso si después negocian directamente. El caso pasó a la Corte de Apelaciones.

MIGUEL VILLARROEL M.

Este lunes fueron acogidos a trámite los recursos de apelación presentados tanto por Alexis Sánchez, en conjunto con su empresa Alma Soul, como por la corredora de propiedades que lo demandó por el pago de sus servicios en la compra del terreno de Paine donde actualmente el jugador tiene sus viñedos.

Sánchez le compró el fundo en 2022 a la empresa Agrícola Camino Feliz Ltda, a un valor de \$7.119.000.000. De ese monto, la corredora de propiedades Engel y Völkers demanda el 2% por concepto de corretaje. Es decir, \$142.380.000.

El fallo en primera instancia, del Trigésimo Juzgado Civil de Santiago, sentenció que Sánchez debe pagar sólo \$40.000.000, debido a que esta fue la suma que la parte vendedora le canceló a la corredora.

El futbolista apeló a esta sentencia argumentando la "inexistencia de un contrato o acuerdo de prestación de servicios de corretaje", el cual "debió otorgarse a lo menos por escritura privada, como normalmente se formaliza por un escrito". En todo caso, en el escrito presentado por su abogado Rubén Inostroza, el jugador reconoce que una corredora de propiedades de la firma demandante le presentó una serie de fondos, entre los cuales se encontraba el terreno en cuestión, pero que finalmente realizó la compra de manera directa con quienes eran los dueños en ese momento.

El abogado Francisco Talep, académico de Derecho Civil de la Universidad Central, cree que "es muy poco probable que Alexis tenga éxito en su apelación". Lo ejemplifica con una situación de todos los días. "Es muy



El terreno en discordia está siendo utilizado actualmente por la viña Alma Soul de Alexis Sánchez.

habitual, cuando uno va caminando, ver una casa o departamento con el cartel 'Se arrienda' o 'Se vende', en el que abajo aparece el nombre de un corredor de propiedades. Si un comprador lleva a cabo la operación, aunque hable directamente con el dueño, en esta operación ya está involucrado un corredor, por lo tanto, las partes que finalmente van a celebrar el contrato, le tienen que pagar su comisión al corredor".

En el caso de Alexis, el escrito de contestación reconoce que sí hubo relación con la corredora de propiedades que lo demandó. El abogado Talep aclara que eso da lo mismo:

"Al comprometerse el sujeto vendedor a través de un corretaje de propiedades se entiende que tiene que pagarse de cualquier manera la comisión, que normalmente es un 2% tanto para el que compra como para el que vende. El solo hecho de que un corredor haya realizado, en algún momento, este trabajo de mediación, ya los obliga. Así funciona el corretaje de propiedades".

"Uno podría decir: es que yo vine a ver la casa y conversé con el dueño. Pero eso da lo mismo. Al hacer la propuesta el vendedor, a través de un corretaje, es a él al que se le paga la comisión, independiente de que

Alexis haya ido o no a la oficina de la corredora de propiedades", explica el jurista, magíster en Derecho de la Universidad de Chile.

En su defensa, Sánchez alega que no hubo ningún acuerdo por escrito.

"Si hubiese una norma, una ley que dijera que este tipo de acuerdos debe constar por escrito o por escritura pública, ahí te creo. Pero cuando se trata de un contrato consensual, como por ejemplo la compraventa de bienes muebles, tú no firmas un contrato, tú vas directamente y compras. Aquí opera exactamente lo mismo. Aunque mira, al estar involucrado, Engel y Völkers, que es una corredora internacional súper grande, y los montos involucrados son súper altos, no creo, es inverosímil que no haya quedado constancia por escrito de ese acuerdo entre el vendedor, el dueño del fundo, y la corredora".

¿Quién determinó que se deba pagar un 2% del valor de la propiedad?

"En el caso de los servicios de corretaje, podríamos decir que es la costumbre la que determinó cómo se llevan a cabo y de qué manera. El porcentaje de 2% que se cobra se instauró así de manera larvaria. Pero el vendedor podría negociar pagar un porcentaje menor, si la corredora está de acuerdo. Va a depender de la negociación entre el vendedor y la corredora".

Por último, Talep explica que la Corte de Apelaciones, incluso, podría argumentar con la costumbre para sentenciar que Alexis pague los \$142.380.000 que corresponden al 2%. "Por eso apeló también la parte demandante, de la corredora. Alexis está desconociendo la existencia del contrato".