

ÁRBITRO ARBITRADOR SR. JUAN FELIÚ SEGOVIA

14 de Mayo de 2002
ROL 270

MATERIAS: Administración de condominios - término anticipado de contrato por incumplimiento grave y reiterado de las obligaciones - desahucio unilateral de contrato - facultades de la asamblea de copropietarios para remover anticipadamente al administrador (no procede indemnización perjuicios por ello) - primacía de la intención y voluntad de las partes para la interpretación de un contrato.

RESUMEN DE LOS HECHOS: La empresa XXX Limitada demandó al Condominio ZZZ para que se declaren resueltos por incumplimiento del demandado los contratos de prestación de servicios de aseo y vigilancia, y administración, se le paguen los honorarios adeudados, daño emergente y lucro cesante.

LEGISLACIÓN APLICADA:

Código de Procedimiento Civil: artículos 628, 160, 170, 341, 342, 346, 384 y 632.

Código Civil: artículos 1.427, 1.449, 1.545, 1.546, 1.560 y siguientes.

Ley 19.537.

DOCTRINA:

Si bien es cierto que ambas partes han pedido declarar la terminación de los contratos, también lo es que las dos los reconocen terminados (Considerando N° 7).

El funcionamiento de las asambleas de copropietarios está regulado por los reglamentos de copropiedad cuya dictación, por mandato de la ley 19.537, es actualmente una norma de obligado cumplimiento porque es un requisito para obtener el certificado municipal que declara el condominio acogido al régimen de la copropiedad inmobiliaria.

El Reglamento de Copropiedad del Condominio ZZZ en su Artículo decimosexto dispone que el condominio o cada sector será administrado por un administrador, persona natural o jurídica, designado por la asamblea por periodos sucesivos de un año cada uno; pero, "que sin perjuicio de lo anterior el administrador podrá ser removido en cualquier momento, cuando esta remoción sea acordada por los copropietarios".

Por consiguiente, la cláusula novena que se incorporó al contrato de los servicios de administración es inválida (faculta al administrador removido para demandar los perjuicios por su remoción), porque al suscribirla los miembros del Comité de Administración del Condominio no obraron dentro de los límites de lo resuelto y aceptado por la Asamblea de Copropietarios que no aprobó un acuerdo en contrario a lo dispuesto a los citados artículos decimosexto del Reglamento de Copropiedad y 22 de la ley 19.537, ya vigente en marzo de 1998 (Considerando N° 8).

Aunque se suscribieran dos contratos, resulta claramente conocido y además reconocido por el propio actor y sus testigos, que la intención y voluntad de ambas partes fue encomendar a una sola empresa los servicios de administración, en los cuales quedaban comprendidos los de aseo y vigilancia. Por consiguiente, estos últimos deben entenderse como accesorios que deben seguir la suerte de lo principal que es el Contrato de Administración del Condominio (es decir, también se puede poner término al segundo contrato por desahucio, sin indemnización) (Considerando N° 9).

DECISIÓN: Se declaran válidamente terminados por la decisión unilateral del demandado, los dos contratos que éste suscribió con fecha 30 de marzo de 1998 para encargar los servicios de administración y los de aseo y vigilancia de los sectores I y II del Condominio ZZZ. Se acoge parcialmente la demanda en cuanto a condenar a la demandada a pagar la cantidad de \$ 13.231.349 por concepto de honorarios adeudados. Cada parte pagará sus costas y los honorarios del árbitro por mitades.

SENTENCIA ARBITRAL:

Santiago, 14 de mayo de 2002.

VISTOS:**I. LOS ANTECEDENTES PRELIMINARES.**

Las partes y sus abogados.

a) El demandante: La sociedad denominada DMW.P.S.R.H. a T. Ltda. en adelante XXX, con domicilio en

la comuna de Santiago, en calle S. A. N° 486, que compareció representada por don G.A.L.N. y designó patrocinante y confirió poder a la abogada doña A.M.M.F.

- b) **El demandado:** los copropietarios del condominio acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria denominado Condominio P.A. en adelante ZZZ, Sectores I y II con domicilio en la comuna de Santiago, en calle E. N° 1.140, que designó patrocinante y confirió poder al abogado don T.F.B., y compareció representado por su Administrador don F.A.M., quien cesó en sus funciones durante la tramitación del juicio y fue reemplazado por el Presidente y Administrador de la comunidad, don R.R.U.

Los contratos origen del conflicto.

Por instrumentos privados de fecha 30 de marzo de 1998, el demandado suscribió dos contratos relativos a los Sectores I y II del Condominio:

- a) Un contrato para los servicios de Aseo y Vigilancia que aceptó y se obligó a prestar la sociedad denominada XXX que puede usar el nombre de fantasía XXX. S.de O.R.H. Ltda.; y
- b) Otro contrato para los servicios de Asesoría y Administración que aceptó y se obligó a prestar la sociedad denominada XXX.As.J.y G.N. Ltda. que puede usar el nombre de fantasía XXX. Ad.l.de E. Ltda.

Los integrantes del Comité de Administración don E.B., las señoras M. y T. suscribieron los dos contratos en representación del Condominio, y, por su parte, el mismo señor G.A.L.N., suscribió ambos en representación de cada una de las sociedades XXX. En los dos contratos quedó igualmente convenido que las partes se sometían a la jurisdicción del Tribunal de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago.

El compromiso y la designación del Árbitro.

Atendiendo la solicitud presentada por XXX, fundada en que habían surgido diferencias entre las partes con motivo del término anticipado de los contratos, el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago citó a las partes a un comparendo para perfeccionar y complementar las referidas cláusulas de arbitraje.

A fs. 20 rola el acta de la audiencia en la cual las partes de común acuerdo decidieron someter sus diferencias a la resolución de un Árbitro de Derecho y le confirieron mandato especial irrevocable a la Cámara de Comercio de Santiago para designarlo; dejando establecido que no procedería recurso alguno en contra de las resoluciones del Árbitro, al que facultaron para resolver sobre su jurisdicción y competencia.

Por la resolución de fecha 19 de abril de 2001, agregada a fs. 21, el Presidente de la Cámara de Comercio de Santiago designó Árbitro de Derecho a don Juan Antonio Feliú Segovia y ordenó notificar a las partes que no se opusieron a su nombramiento.

La instalación del Tribunal.

A fs. 24, el 16 de mayo del año 2001, ante el notario don Enrique Tornero Figueroa y en presencia de don Cristián García-Huidobro Ruiz-Tagle, Secretario General del Cuerpo Arbitral, el Árbitro don Juan Antonio Feliú Segovia aceptó el cargo y juró desempeñarlo fielmente y en el menor tiempo posible.

Por la resolución de fs. 25 se declaró constituido el Tribunal; se designó Actuario al Notario de Santiago don Iván Torrealba Acevedo; se establecieron unas normas básicas de procedimiento; y se citó a las partes a una audiencia en la que debería presentarse la demanda y se fijarían las reglas sobre continuación del procedimiento.

Fijación de las reglas de procedimiento.

En la audiencia, cuya acta corre a fs. 42, las partes acordaron concederle al Árbitro las facultades de Arbitrador en cuanto al procedimiento y limitar al pronunciamiento de la sentencia la aplicación estricta de la ley.

En esa diligencia se detallan las reglas que se fijaron con acuerdo de las partes para continuar el procedimiento, quedando el Árbitro facultado para resolver soberanamente sobre todo lo no previsto.

Objeto de Arbitraje.

En la misma audiencia, también con acuerdo de las partes y la aprobación del Árbitro, quedó expresamente establecido que el arbitraje tendría por objeto y comprendería el contrato suscrito por las partes sobre los "Servicios de Aseo y Vigilancia" y además, sin perjuicio de las acciones y excepciones que ellas pudieran hacer valer, el contrato sobre "Administración del Condominio" convenido por la comunidad con la sociedad XXX. As.J. y G.N. Ltda.

II. LA EXCEPCIÓN DILATORIA DE INCOMPETENCIA.

En la demanda que rola a fs. 36, XXX demandó el pago de prestaciones emanadas de los dos contratos.

Dentro del término de emplazamiento para contestarla, el demandado interpuso una excepción dilatoria de incompetencia, alegando que el Tribunal carecía de facultades para conocer y fallar las peticiones relativas al contrato de los servicios de administración, porque el demandante no había invocado como hecho fundante de sus pretensiones al respecto un mandato judicial, un mandato general o especial, una cesión u otro título cualquiera, en cuya virtud pudiera ejercer derechos nacidos del contrato celebrado con XXX.As.J.y G.N.Ltda., que no había concurrido al nombramiento del Árbitro ni comparecido al arbitraje.

El demandante pidió rechazar esa excepción; el Tribunal la recibió a prueba, ambas partes acompañaron numerosos documentos y la demandante, además, rindió prueba de testigos; uno de los cuales, D.M.D.R., fue tachado por el demandado.

Por la resolución de fs. 92, dejando a salvo las excepciones perentorias que el demandado pudiera oponer al contestar, se desechó la excepción dilatoria, por tratarse de una cuestión que atañe a la procedencia y al fondo mismo de la acción deducida, cuya decisión debía reservarse para definitiva.

III. LA DEMANDA, LA CONTESTACIÓN, LA RECONVENCIÓN, LOS DEMÁS TRÁMITES Y LA RECEPCIÓN A PRUEBA.

La demanda.

En la demanda de fs. 36, XXX expuso que el día 21 de septiembre de 2000 recibió por carta certificada las comunicaciones de fecha 15 enviadas por don F.A.M., Presidente del Comité de Administración de los Sectores I y II del Condominio ZZZ, para poner término a los servicios de aseo y vigilancia y a los de administración, por haberse incurrido en incumplimiento grave y reiterado de las obligaciones contraídas.

Al respecto el actor alega que es la demandada quien ha incumplido sus obligaciones contractuales al poner término extemporáneamente a sus servicios sin expresión de causa ni fundamento alguno. Afirma que la Asamblea de Copropietarios, que es el órgano al que le correspondía resolver al respecto, le había elegido en marzo de 1998 para prestar tales servicios. En la cláusula Novena de los contratos que al efecto se suscribieron, que están agregados a fs. 5 y a fs. 9, se convino que los servicios se contrataban por un plazo de 12 meses que se renovaría por periodos iguales si ninguna de las partes avisaba su voluntad de ponerles término con 30 días hábiles de anticipación. En los dos contratos, en esa misma cláusula y en idénticos términos se estableció que la remoción de una empresa sólo podría acordarse por la mayoría de los copropietarios reunidos en Asamblea, por la causal de incumplimiento grave de las obligaciones contractuales, y que este acuerdo debía comunicarse por carta certificada a los administradores, con treinta días de anticipación.

El demandante agrega que esta designación se había renovado sucesivamente en las Asambleas celebradas en marzo de 1999 y en marzo de 2000, de modo que los contratos estaban prorrogados hasta marzo de 2001. Por consiguiente, concluye, al ponerles término anticipado, sin existir causal para la remoción, el Condominio incumplió lo pactado y, de conformidad con el Art. 1.489 del Código Civil, puede pedir la resolución de los contratos, con indemnización de perjuicios.

En los dos contratos está convenido, también, el pago de una remuneración mensual reajutable. El actor alega que la demandada no le ha pagado e, incluso, que en una gestión preparatoria de la vía ejecutiva negó adeudarle los honorarios correspondientes al mes de septiembre y a los primeros 15 días de octubre del año 2000. Alega, además, que se le adeudan los honorarios correspondientes a los servicios no incluidos en su contrato, de portería y vigilancia del Sector 3 que administraba cooperativa H.; honorarios éstos que esa cooperativa le había efectivamente entregado al Condominio para que éste, a su vez, se los pagara al demandante.

En la conclusión, el demandante somete al fallo del Tribunal las peticiones siguientes:

- 1º. Declarar resueltos, por el incumplimiento del demandado, los contratos de prestación de servicios y asesorías celebrados con fecha 30 de marzo de 1998.
- 2º. Condenar al demandado a pagar, con intereses y reajustes, los honorarios adeudados de septiembre de 2000, ascendentes a \$ 6.704.100, y los de 15 días de octubre de ese año ascendentes a \$ 3.175.200, más los pagados por cooperativa H. por el Sector 3, ascendentes a \$ 3.175.200, todo lo cual suma un total de \$ 13.231.349.

- 3°. Condenarlo a pagar también, \$ 10.000.000 por concepto de daño emergente y \$ 36.872.550 por lucro cesante, esto es, una indemnización total de \$ 46.872.550; y
- 4°. Las costas de la causa.

La contestación.

Desechada la dilatoria de incompetencia, el demandado contestó la demanda y reconvino, a fs. 95.

En forma preliminar argumentó que el demandante había ejercido acciones emanadas de los dos contratos, cuyas partes y objeto eran diferentes, por lo cual expondría separadamente las excepciones y fundamentos de su oposición.

En cuanto al Contrato para los servicios de Administración.

En lo que dice relación con el Contrato de Prestación de Servicios de Administración, el demandado alega en primer lugar, repitiendo los fundamentos de la dilatoria, la falta de titularidad del actor para demandar el pago del precio y la resolución de un contrato celebrado con una persona diferente; esto es con XXX. As.J. y G.N. Ltda.. Agregó que tampoco es admisible aceptar la cesión del contrato que el demandado pretende extemporáneamente acreditar, porque tal cesión no cumple los requisitos que la ley exige para la validez de la misma. Agrega que la facultad de nombrar y de cambiar el administrador de un Condominio es una atribución privativa de la Asamblea de Copropietarios, que no ha aprobado ni la sustitución del administrador ni la cesión ni la modificación de su contrato.

En segundo lugar y para el evento de entenderse legitimado al actor para demandar las prestaciones derivadas de ese contrato, alega que éstas no son legalmente exigibles porque el Administrador, quienquiera que haya sido, no cumplió sus obligaciones de tal. Al efecto el actor detalló circunstanciadamente el incumplimiento por el Administrador de 10 de las obligaciones establecidas en la Ley N° 19.537 y su Reglamento. Seguidamente arguyó que la sociedad administradora le había pagado a la otra, a la demandante, con la apariencia de corresponder al pago de servicios, sumas de dinero que correspondían a la contribución del Sector III a los gastos comunes generales del Condominio.

En tercer lugar el demandado opone al cobro de la indemnización de perjuicios la inexistencia de tal obligación. Afirma que le puso término unilateralmente al contrato de administración ejerciendo el derecho que el Art. 22 de la Ley N° 19.537 le confiere a la Asamblea de acordar en cualquier momento la remoción del Administrador. Se trata, afirma, de una norma de orden público, en cuyos términos literales el administrador de un condominio "se mantendrá en funciones mientras cuente con la confianza de la asamblea". Por consiguiente, alega, es ineficaz la norma del Art. 9 del contrato, que exige un incumplimiento grave de las obligaciones contractuales para remover al administrador. Además, asevera, esa norma es inoponible a la comunidad, cuya asamblea nunca la conoció ni aprobó.

En cuarto lugar, en relación con el cobro de honorarios no pagados por la administración, que califica de deuda supuesta, inexistente e inexigible el demandado expresa que se remite a lo ya expuesto, sin perjuicio de la compensación que opondrá al reconvenir.

Finalmente, en lo que dice relación con el monto de la indemnización reclamada a título de lucro cesante, el demandado manifiesta que aceptarlo motivaría un enriquecimiento sin causa del actor, porque él demandó el total de los honorarios que habría dejado de percibir desde el 15 de octubre de 2000, fecha de terminación de sus servicios, hasta marzo de 2001, sin deducir el costo de los mismos.

En cuanto al contrato para los servicios de aseo, vigilancia y portería.

En relación con la acción de cobro de prestaciones adeudadas por este contrato, el demandado opone en primer lugar una excepción de inexigibilidad de la obligación de pagarlas porque el demandante no cumplió su obligación de prestar el servicio en la forma convenida. Alega que el número de guardias fue menor que el comprometido y que ninguno de ellos reunía las exigencias del D.L. 3.607/81 sobre Vigilantes Privados. Por este motivo, concluye, debe rechazarse totalmente la acción de cobro del precio estipulado o bien reducirse éste en concordancia con el servicio efectivamente prestado.

En relación con la indemnización de perjuicios, el demandado alega que no ha incurrido en responsabilidad alguna porque le puso término unilateralmente a los servicios de acuerdo con la cláusula 9 del contrato, por haber incurrido el actor en un incumplimiento grave de sus obligaciones en cuanto a la cantidad y calidad del personal de guardia. Además, reitera, el monto de los perjuicios está sobrevalorado porque el actor reclama el precio íntegro de los servicios, sin considerar su costo.

Finalmente el demandado alega que cualquier cantidad que el Tribunal resuelva que corresponde pagar al

demandante deberá compensarse con las cantidades que a éste se le condene a pagar en virtud de la reconvencción.

En la conclusión se pide rechazar la demanda en todas sus partes, con costas.

Los trámites siguientes.

El demandante replicó a fs. 113 y el demandado duplicó a fs. 127.

La reconvencción.

En el primer otrosí del escrito de fs. 95, el demandado dedujo demanda reconvenccional en contra del actor, la sociedad XXX, y solicitó:

- 1º. Declarar terminados por desahucio unilateral y justificado del Condominio, los contratos de prestación de los servicios de administración y los de aseo y vigilancia celebrados el 30 de marzo de 1998 con las sociedades XXX. As.J.y G.N. Ltda. y XXX, respectivamente.
- 2º. Condenar al actor reconvenido a pagar:
 - a) Los bienes de la comunidad que faltaban al terminar sus funciones.
 - b) Los perjuicios provocados por el incumplimiento de su obligación de cobrar y recaudar los gastos comunes.
 - c) Aquella parte de los honorarios que percibió indebidamente por no haber cumplido oportuna y cabalmente sus obligaciones.
 - d) Las sumas que cobró y que correspondían a la contribución del Sector III a los gastos comunes del edificio.
 - e) Las costas de la acción reconvenccional. El monto de los pagos se dejó a la determinación del Tribunal, conforme al mérito del proceso.

En síntesis, esas peticiones se fundan en que el actor ha incumplido sus obligaciones contractuales en los términos expuestos en la contestación que se pidió tener por reproducidos. Se arguye, además, que en los términos de los Arts. 1.445 N° 4, 1.467, 1.439, 1.449 y demás pertinentes del Código Civil, en los contratos bilaterales las prestaciones de cada parte deben ser equivalentes, de manera que si una de ellas la incumple parcialmente se debe reducir la contraprestación recíproca.

En relación con el cobro y pago de las cantidades entregadas al Condominio por cooperativa H., que es el administrador del Sector III, el demandante reconvenccional reitera que es una contribución de ese Sector a los gastos comunes generales del Condominio, que es uno sólo y del que el Sector III forma parte con los sectores I y II. Explicó que el Condominio tiene sólo dos accesos a sus tres sectores, de manera que el actor prestaba un mismo y único servicio de vigilancia a los tres sectores, en esas dos únicas puertas: con los mismos guardias, parados en el mismo sitio, a la misma hora. No hubo pues, concluye, un servicio adicional del actor que no estuviera comprendido en la remuneración pactada en el contrato por los servicios de vigilancia; razón por la cual se le debe condenar a restituir la totalidad de los pagos que ha percibido a título de prestación de servicios al Sector III, que se deben declarar carentes de causa.

La contestación y la réplica a la reconvencción.

En el Primer Otrosí del escrito de fs. 113, el demandante contestó la reconvencción y pidió rechazarla en todas sus partes, con costas, alegando que era inepta por no contener peticiones concretas.

En cuanto al fondo, alegó haber cumplido fielmente todas y cada una de sus obligaciones; que cobró lo que le correspondía por los servicios contratados, y que fue el propio Comité de Administración de los Sectores I y II el que acordó con cooperativa H. el pago que él reclama, por el recargo extra que tuvo el personal de guardias, desde que el Sector 3 comenzó a ocuparse.

En síntesis, el actor precisó que su parte nada adeudaba por concepto alguno a la demandada.

En el Primer Otrosí del escrito de fs. 127, el demandado replicó la demanda reconvenccional.

Cierre del período de discusión y citación a conciliación.

Por la resolución de fs. 130 se declaró cerrado el período de discusión y se citó a las partes a una audiencia de conciliación, que el Árbitro preparó con reuniones que previamente tuvo separadamente con las partes.

A fs. 132 rola el acta que se levantó de ese comparendo en la que consta que no se logró un avenimiento por haberse rechazado las bases de arreglo propuestas por el Árbitro.

Recepción de la causa a prueba.

Con arreglo a las normas de procedimiento, el demandado a fs. 133 y el demandante a fs. 137, respectivamente, formularon observaciones, propusieron puntos de prueba y ofrecieron los medios probatorios de que se proponían valerse. Sólo el demandante ofreció prueba de testigos y acompañó en su escrito la lista de los que pensaba presentar.

Por la resolución de fs. 151 se recibió la causa a prueba y se fijaron 12 hechos sobre los que debería recaer, comprendiendo todos los propuestos por las partes.

A fs. 153 rola la testimonial del único testigo presentado por el demandante.

Con los numerosos documentos presentados por las partes, todos los cuales se ordenó agregar con citación, se formaron seis cuadernos.

IV. LA RATIFICACIÓN DEL NO COMPARECIENTE.

A fs. 162 compareció la sociedad XXX.As.J.y G.N.Ltda., la empresa que contrató y se obligó a prestar al Condominio los servicios de administración, y manifestó que ratificaba y aceptaba lo actuado en autos por la demandante, la sociedad XXX, a la que había facultado para actuar en su nombre, reclamando todos los derechos que correspondan respecto de dicho contrato.

V. LA AMPLIACIÓN DEL PLAZO PARA DICTAR SENTENCIA Y LA CITACIÓN PARA OÍRLA.

Por la resolución de fs. 125, dictada de conformidad con el Artículo 33° del Reglamento Procesal del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago, se comunicó a las partes a través de su Secretaría, que se prorrogó por seis meses, o sea hasta el 16 de mayo de 2002, el plazo dentro del cual se debe dictar sentencia.

A fs. 16 se citó a las partes para oír sentencia.

CONSIDERANDO Y TENIENDO PRESENTE:**I. En cuanto a la tacha.**

Primero: Que el demandado tachó al testigo D.M.D.R., como inhábil para declarar según los números 1° y 5° del Art. 358 del Código de Procedimiento Civil por ser pariente y trabajador dependiente de la parte que lo presenta. La tacha se de-sechará porque no es posible parentesco alguno del testigo con el demandante que es una persona jurídica y porque él había dejado de prestarle servicios en julio de 2000.

II. En cuanto a la incompetencia y a la falta de titularidad.

Segundo: Que en la demanda que rola a fs. 36, la sociedad XXX, en adelante XXX de Aseo y Vigilancia, sometió al fallo del Tribunal peticiones relativas a los servicios de aseo y vigilancia y, además, a los servicios de administración contratados con XXX.As.J.y G.N.Ltda., en adelante XXX de Administración.

Tercero: Que el demandado se opuso a que el Árbitro resuelva cuestiones relativas al contrato de administración.

Alegó, en primer lugar, por vía dilatoria, que el Árbitro es incompetente para conocer y fallar cuestiones relativas al contrato de administración y, después, por vía perentoria, que el actor no es titular de acciones nacidas de ese contrato.

Las dos excepciones tienen los mismos fundamentos: Que se trata de dos contratos diferentes, convenidos con dos personas jurídicas distintas, una de las cuales no intervino en la solicitud de arbitraje, no suscribió el compromiso, no participó en el nombramiento del Árbitro ni ha comparecido en el juicio.

Cuarto: Que a fs. 50, respondiendo la dilatoria de incompetencia, el actor alegó en síntesis que en el compromiso que rola a fs. 20, que se pactó en el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago a solicitud de XXX de Aseo y Vigilancia, el Condominio aceptó y convino expresamente someter a la solución del Árbitro las diferencias surgidas en relación con los dos contratos: el de los servicios de Aseo y Vigilancia y el de los servicios de Administración. Que luego, en el comparendo de estilo cuya acta rola a fs. 42 quedó igualmente establecido que este arbitraje tiene por objeto y comprende esos dos contratos. O sea, el demandado le otorgó

expresamente al Árbitro la competencia que pretende desconocerle.

Por eso es procedente declarar, tal y como se resolverá en concordancia con el Art. 1.449 del Código Civil, que el Árbitro es competente para resolver las peticiones que el actor formuló en relación con el contrato de administración, porque el demandado tácitamente aceptó lo actuado por XXX de Aseo y Vigilancia al solicitar el arbitraje, pactar el compromiso, otorgar poder para designar el Árbitro, aceptar su nombramiento y fijar el objeto del juicio arbitral.

Quinto: Que el demandante arguye, además, que la Asamblea de Copropietarios del Condominio nunca escogió dos empresas diferentes para encargarle los dos servicios, sino que seleccionó a una sola. El examen de los antecedentes del origen de los contratos pone de manifiesto que efectivamente fue así; por cierto con todas las consecuencias que de ello es forzado concluir.

En la carta de fecha 24 de febrero de 1998, agregada al Cuaderno N° 2 de Documentos, que los señores G.A.L.N., C.D.R. y M.M.L. como Directores de XXX, le enviaron al Comité de Administración del Condominio para ofrecerle sus servicios, ellos propusieron dos alternativas: La Alternativa 1, consistente en encargarle conjuntamente a XXX los servicios de administración, seguridad y aseo, y la Alternativa 2, consistente en contratar solamente los servicios de administración de XXX y contratar directamente el Condominio el personal de aseo y vigilancia. A continuación, en la Asamblea celebrada el día 5 de marzo de ese año, cuya Acta se agregó al Cuaderno de Documentos N° 1, se aprobó contratar a XXX como Administrador, después de informarse a los Copropietarios que la oferta de esta empresa (una de las 3 seleccionadas entre 24 postulantes) incluía personal, guardias y personal de aseo.

Posteriormente, en la Asamblea celebrada el 15 de marzo de 1999 simplemente se decidió que XXX seguiría en sus funciones de administración; y en la celebrada el 22 de marzo de 2000 se aprobó por mayoría de votos continuar con la Empresa XXX.

Por consiguiente, el acuerdo que la Asamblea de Copropietarios aprobó en 1998 y refrendó en 1999 y 2000 fue contratar y luego continuar con los servicios de administración ofrecidos por XXX que incluían los de aseo y vigilancia; esto es, la Alternativa 1, en cuyos términos las distintas labores constituían un solo y único servicio. Aún más, en esos tres acuerdos únicamente se habla de contratar o de continuar con la administración de XXX, sin mencionar siquiera los servicios de aseo y vigilancia.

Sexto: Que, tal como arguye el demandante, en la Carta-Oferta de XXX y en el acuerdo de la Asamblea de 1998 que la aceptó se habla solamente de XXX, sin mencionar el nombre o razón social de una sociedad y mucho menos de dos. Como aquél también afirma y explica, no podía ser de otro modo.

Según acreditan las copias agregadas al Cuaderno N° 1 de documentos, de la publicación en el Diario Oficial del extracto de las escrituras de constitución de ambas sociedades, resulta que las dos se constituyeron el mismo día: el 24 de marzo de 1998. O sea, ninguna de estas sociedades existía cuando se presentó la Oferta y se aprobó la contratación de los servicios de administración. Aún más, los términos de la Oferta y los del Acuerdo de la Asamblea se refieren a una sola empresa: XXX y no a dos sociedades distintas que fueron posteriormente constituidas.

Tales circunstancias y las antes consideradas ponen absolutamente de manifiesto, tal y como alega el actor, que lo que XXX ofreció y se aceptó por los Copropietarios del Condominio, y lo que ellos aprobaron, fue contratar con una única empresa los servicios de administración, que incluían los de aseo y vigilancia. La formación de dos sociedades y la suscripción de dos contratos aparece, pues, como una elaboración posterior de los oferentes señores C.D.R., G.A.L.N. y M.M.L., que comparecieron, con un mismo domicilio, como los tres socios constituyentes de las dos sociedades, en las que se asignaron indistintamente la administración y el uso de la razón social.

Si bien es cierto que los antecedentes considerados evidencian claramente cuál fue la intención de los contratantes, no lo es menos, como alega el demandado, que efectivamente se celebraron dos contratos con dos personas distintas.

Sin embargo, con arreglo al Art. 6° del Código de Procedimiento Civil y teniendo muy presente la intención de los contratantes, se resolverá que el demandante quedó legitimado para accionar respecto de los servicios de administración, en virtud del escrito que se agregó a fs. 162, en el cual la sociedad que contrató esos servicios y se obligó a prestarlos, XXX ratificó y aceptó lo actuado en autos por la demandante, a la que expuso haber facultado para actuar en su nombre, reclamando todos los derechos que correspondan respecto de dicho contrato.

III. En cuanto al término de los contratos y a la responsabilidad de indemnizar perjuicios.

Séptimo: Que si bien es cierto que ambas partes han pedido declarar la terminación de los contratos, también lo es que las dos los reconocen terminados. El demandado, expresamente, en la contestación, al declarar que les puso término por desahucio unilateral en uso de sus facultades legales y contractuales; y el demandante, en forma tácita, al estimar terminados sus servicios a los 30 días del aviso de remoción, esto es, el 15 de octubre de 2000, fecha hasta la cual demanda honorarios y desde la cual sólo reclama perjuicios, precisamente por habersele removido.

Lo que en esencia se ha controvertido en autos y el Tribunal deberá resolver es si el demandado, tal y como él alega, pudo legalmente desahuciar unilateralmente los contratos, cuándo y cómo lo hizo, o, por el contrario, si al hacerlo, como afirma el demandante, incumplió lo pactado y es responsable de los perjuicios que pudo haber causado.

Octavo: El demandado alega que las asambleas de copropietarios pueden poner término en cualquier tiempo a los servicios de un administrador, sea éste una persona natural o jurídica, en uso del derecho que les confiere el Art. 22 de la Ley N° 19.537, de acuerdo con el cual el Administrador se mantiene en funciones mientras cuente con la confianza de la Asamblea; pudiendo ésta removerlo en cualquier momento. El demandado afirma que ésta es una disposición de orden público que no se pudo contravenir en la cláusula Novena del contrato que, por lo demás, los Copropietarios del Condominio nunca conocieron ni aprobaron, por lo cual les es inoponible.

Pues bien. El funcionamiento de las Asambleas de Copropietarios está regulado por los reglamentos de copropiedad cuya dictación, por mandato de la Ley N° 19.537, es actualmente una norma de obligado cumplimiento porque es un requisito para obtener el certificado municipal que declara el condominio acogido al régimen de la copropiedad inmobiliaria.

El Reglamento de Copropiedad del Condominio ZZZ que en copia se agregó al Cuaderno de Documentos N° 1, en su Artículo decimosexto dispone que el condominio o cada sector será administrado por un administrador, persona natural o jurídica, designado por la asamblea por períodos sucesivos de un año cada uno; pero, “que sin perjuicio de lo anterior el administrador podrá ser removido en cualquier momento, cuando esta remoción sea acordada por los copropietarios”.

Ese Reglamento se redujo a escritura pública ante el notario de Santiago don Félix Jara Cadott, el 13 de mayo de 1997, esto es, antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 19.537, publicada en el Diario Oficial del día 16 de diciembre de ese año. El Art. 49 de esta Ley dispone que en los Reglamentos de Copropiedad formulados con anterioridad a su vigencia se presumirán autorizadas las facultades o derechos que deban estar establecidos en el reglamento, salvo acuerdo en contrario de una asamblea extraordinaria de copropietarios.

Por consiguiente, la cláusula novena que se incorporó al contrato de los servicios de administración es inválida, porque al suscribirla los miembros del Comité de Administración del Condominio no obraron dentro de los límites de lo resuelto y aceptado por la Asamblea de Copropietarios que no aprobó un acuerdo en contrario a lo dispuesto en los citados artículos decimosexto del Reglamento de Copropiedad y 22 de la Ley N° 19.537, ya vigente en marzo de 1998.

En su virtud se resolverá que el demandado pudo acordar la remoción del administrador cuándo y cómo lo hizo y no es responsable de indemnizar los perjuicios que le reclama el demandante imputándole haber incumplido lo pactado.

Noveno: Que, por tanto, lo que corresponde indagar a continuación es si el demandado también pudo poner término al mismo tiempo, sin incurrir en responsabilidad, a los servicios de aseo y vigilancia.

En el considerando Sexto precedente se concluyó que la ponderación de los antecedentes del origen de los dos contratos de la especie ponían absolutamente de manifiesto que lo aceptado y aprobado por los copropietarios fue encargar a XXX, como una sola empresa, los servicios de administración que incluían los de aseo y vigilancia. Tal como allí se advirtió, el propio actor expresamente lo ha reconocido así. A fs. 62 pidió tener presente que “las actas de la comunidad señalan siempre que se escoge a XXX para administrar la comunidad y además, para prestar los servicios de recursos humanos y otros en un único acto de votación. Nunca, agrega textualmente, se ha(n) escogido(s) a dos empresas, en ningún acta, esto es una empresa x para tal fin y además a otra

empresa z para los otros fines". En el mismo sentido los testigos no tachados que el demandado presentó en el probatorio de la dilatoria, M.M.G. e I.R.I., estuvieron contestes en atestiguar que todos los servicios, los de administración y los otros, los prestaba una misma empresa que era conocida por el nombre de fantasía de la demandante: XXX.Ad.I.de E. Ltda.

Por tanto, aunque se suscribieran dos contratos, resulta claramente conocido y además reconocido por el propio actor y sus testigos, que la intención y voluntad de ambas partes fue encomendar a una sola empresa los servicios de administración, en los cuales quedaban comprendidos los de aseo y vigilancia. Por consiguiente, estos últimos deben entenderse como accesorios que deben seguir la suerte de lo principal que es el Contrato de Administración del Condominio.

En su virtud se resolverá que el demandado también pudo ponerle término a los servicios de aseo y vigilancia en la forma y tiempo en que lo hizo, sin incurrir en responsabilidad.

IV. En cuanto a los pagos demandados y a la reconvencción.

Décimo: El demandado solicita rechazar los pagos demandados por el actor por la administración y por el aseo y vigilancia de los Sectores 1 y 2, alegando en el fondo, en síntesis y en esencia, que la obligación de pagar esos honorarios no le es actualmente exigible porque XXX no cumplió debidamente sus obligaciones ni prestó los servicios en los términos convenidos.

El demandado no negó que contrajo esa obligación; pero no acreditó debidamente los hechos en que funda la excepción de no serle exigible. Los documentos que acompañó no la prueban y, a mayor abundamiento, no resulta compatible con los acuerdos de la Asamblea de Copropietarios de renovar sucesivamente dos años seguidos la contratación del demandado; lo que por cierto no es incompatible con el hecho de que no le resultara de confianza al nuevo Comité de Administración que propuso removerlo y que la Asamblea eligió el 29 de marzo de 2000, una semana después de haber aprobado por 72 votos contra 52 continuar con los servicios de XXX.

Undécimo: Que, en la demanda, el actor solicitó condenar al demandado a pagarle la cantidad de \$ 3.175.200 que, según alega, corresponde al importe de 3 cuotas que se le adeudan de la contribución del Sector 3 al costo del personal de vigilancia.

Para acreditar el fundamento de esta petición, en el probatorio acompañó numerosos documentos con los que se formó el Cuaderno de Documentos N° 6. Según acredita la carta de fecha 5 de octubre de 1998 que se agregó signada A-002, dirigida al Comité de Administración de los Sectores I y II por la cooperativa H., Administrador del Sector 3, ésta se obligó a financiar el 42% del costo del servicio de vigilancia, ascendente a \$ 1.058.400 mensuales; en razón de haberse acordado aumentar el personal existente de 7 a 10.5 empleados. Seguidamente, por la carta signada A-005 de fecha 15 de noviembre de ese año, le solicitó al mismo Comité de Administración que las facturas correspondientes al Servicio de Seguridad para el Sector III se hicieran a nombre de cooperativa H.; como efectivamente comenzó a hacerse después que la cooperativa regularizó los pagos que mantenía pendientes, según acreditan los documentos signados A-006 y A-007. Esos documentos dejan constancia de que la cooperativa adeudaba, por diversos servicios, entre otros el de vigilancia, gastos correspondientes a 6 meses, de mayo a octubre de 1999, ambos inclusive. Para pagar los gastos pendientes, cooperativa H. aceptó 6 letras con vencimientos sucesivos al día 17 de los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2000. Lo que el actor alega es que el demandado debe pagarle la cuota de los servicios de seguridad de los meses de agosto, septiembre y octubre de 1999 ascendente al total demandado de \$ 3.175.200 que el Condominio percibió del Sector 3 al cobrar las 3 últimas letras. Posteriormente, el demandante le facturó y cobró directamente a cooperativa H., incluso judicialmente, y en la especie nada reclama al respecto.

Pues bien. El demandado no se refirió, no refutó ni se opuso a esa petición del actor ni en la contestación ni en la réplica de la demanda. Fue en la reconvencción donde se refirió a la contribución de cooperativa H. a los servicios de vigilancia, pero lo hizo para pedir que el actor reconvenido sea condenado a pagarle todo lo que se le ha pagado u obligado a pagarle por este concepto, por tratarse de una contribución del Sector III a los gastos comunes generales del Condominio.

En el considerando siguiente se examinarán los fundamentos de la reconvencción. En lo que se refiere a la demanda de las 3 cuotas deberá hacerse lugar no sólo porque el demandado no le opuso excepción alguna sino porque el actor acreditó debidamente sus fundamentos y procedencia.

Duodécimo: Que la reconvencción, en cuanto el demandado pide declarar terminados los dos contratos por

incumplimiento de las obligaciones de la contraparte de los mismos, de condenar al actor a indemnizar los perjuicios causados por el incumplimiento de su obligación de recaudar los gastos comunes, y de condenarlo también a efectuar diversos pagos, se funda en los mismos hechos que se exponen en la contestación y se pidió tener por reproducidos en la reconvencción, los que no fueron acreditados ni aparecen revestidos de fundamento plausible.

Lo mismo debe observarse en relación con los pagos hechos por cooperativa H. por los servicios de vigilancia, respecto de los cuales no se rindió prueba alguna para acreditar, como se afirma, que no eran para remunerar al demandante sino para contribuir a los gastos comunes; aseveración que desvirtúan los documentos agregados al Cuaderno N° 6, según los cuales cooperativa H. solicitó que XXX le facturara directamente la cuota que se comprometió a pagar por los servicios de vigilancia, que después XXX le cobró directamente, incluso judicialmente; todo lo cual quedó debidamente acreditado.

POR TANTO

Por las consideraciones precedentes, las disposiciones legales citadas y atendido, además, lo dispuesto en los artículos 628, 160, 170, 341, 342, 346, 384 y 632 del Código de Procedimiento Civil, 1.427, 1.545, 1.546, 1.560 y siguientes del Código Civil y en la Ley N° 19.537 y en su Reglamento,

SE RESUELVE:

- 1°. Que se rechaza la tacha formulada contra el testigo D.M.D.R.
- 2°. Que se declaran válidamente terminados por la decisión unilateral del demandado, los dos contratos que éste suscribió con fecha 30 de marzo de 1998 para encargar los servicios de administración y los de aseo y vigilancia de los sectores I y II del Condominio ZZZ.
- 3°. Que se acoge parcialmente la demanda interpuesta a fs. 36, en cuanto a condenar a la demandada, la comunidad del Condominio ZZZ, a pagar a la sociedad denominada XXX la cantidad de \$ 13.231.349, que le adeuda a ella y a la sociedad XXX. As.J. y G.N. Ltda.; que ratificó expresamente lo actuado por aquélla, por haberla facultado para accionar. Esta cantidad es reajutable desde marzo de 2001 y deberá pagarse dentro de quinto día, más intereses corrientes calculados desde el 14 de junio de 2001, fecha de la presentación de la demanda hasta el día del pago efectivo.
- 4°. Que se desecha, sin costas, la petición del actor de condenar a la demandada a indemnizarle perjuicios.
Que asimismo se desecha, sin costas, la demanda reconvenccional interpuesta por el demandado en contra del actor.
- 5°. Que cada parte pagará sus costas y los honorarios del Árbitro por mitades.

Pronunciada por el Juez Árbitro don Juan Feliú Segovia.

Autoriza el actuario don Iván Torrealba Acevedo.