

**Gonzalo Fernández Ruiz**

Árbitro Arbitrador

Fecha Sentencia: 25 de septiembre de 2008

**ROL 772**

**MATERIAS:** Contrato de prestación de servicios de lavandería – término unilateral anticipado – representación legal de la comunidad del edificio, facultades de la empresa inmobiliaria – ratificación tácita del contrato – obligación de emitir boletas o facturas – pago de indemnización – tachas de testigos.

**RESUMEN DE LOS HECHOS:** La sociedad XX dedujo demanda contra ZZ, solicitando la resolución de Contratos de Prestación de Servicios de Lavandería, junto con indemnización de los perjuicios ocasionados. Invoca que la demandada habría tomado la decisión unilateral de dar por terminados los contratos, por lo cual procedería que le pagara, a título de indemnización, la suma estipulada por las partes del contrato a tal efecto.

**LEGISLACIÓN APLICADA:**

Código de Procedimiento Civil: Artículo 358 números 4 y 6.

Código Civil: Artículos 1.450, 1.489, 1.545, 1.546.

Ley N° 19.537: Artículo 17 números 3 y 4, 29.

**DOCTRINA:**

Este Tribunal considera, a la luz de la prueba presentada en autos, que los Contratos fueron a lo menos aceptados tácitamente por la demandada. Ello debido a que consta en este proceso que las máquinas a que se refieren los Contratos fueron efectivamente ubicadas en las dependencias de las Torres Sur y Norte del edificio de la comunidad ZZ, lo que la propia demandada reconoce y lo que se encuentra acreditado además por las numerosas facturas que la actora acompañó a fs. 138 y que no fueron objetadas por la demandada, y que dan cuenta de la prestación de los servicios de lavandería por parte de XX a dicha comunidad. Que al ser tales máquinas utilizadas por la comunidad en su conjunto y habiendo mediado el pago de los servicios prestados, aparece evidente a este juzgador que la comunidad aceptó y reconoció la existencia de los Contratos y les dio valor a través de su conducta sostenida en el tiempo (Considerando N° 6).

Que la demandada al poner término a los Contratos de manera unilateral antes del vencimiento de sus plazos, sin mediar el pago de la indemnización estipulada y sin haber acreditado infracción de obligación por parte de XX, incumplió los mismos, motivo por el cual se hace plenamente aplicable el Artículo 1.489 del Código Civil, siendo procedente lo que solicita la demandante en cuanto a que se declare la resolución de los Contratos, todo lo anterior de acuerdo a lo que se viene razonando (Considerando N° 10).

**DECISIÓN:** Se acoge la demanda y se condena a la demandada en costas por haber sido totalmente vencida.

Santiago, 25 de septiembre de 2008.

**VISTO:**

Que según consta a fs. 1, con fecha 27 de julio de 2007, don V.H., ingeniero comercial, domiciliado en DML, comuna de Providencia, Santiago, en su calidad de representante legal de Lavanderías XX Ltda., en lo sucesivo XX, solicitó al Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago

que de conformidad con lo establecido en las cláusulas decimoctavas de los Contratos de Prestación de Servicios de Lavandería, cuyas copias se encuentran acompañadas a fs. 5 y ss., en lo sucesivo también como “los Contratos”, procediera a designar un Árbitro Arbitrador para conocer, juzgar y resolver las controversias suscitadas en relación con el cumplimiento, validez, interpretación o resolución, duración o término de los contratos celebrados con ZZ, en lo sucesivo también como “la Comunidad”, representada por don A.F., ingeniero, domiciliado en DML, Viña del Mar;

Que según consta a fs. 28, por resolución de fecha 20 de agosto de 2007, y en respuesta a lo solicitado por el actor, el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago designó a don Gonzalo Fernández Ruiz como Árbitro Arbitrador para conocer y resolver las controversias existentes en torno a la aplicación de los Contratos, quien fue notificado con fecha 11 de septiembre de 2007, aceptando en ese acto el cargo y jurando desempeñarlo fielmente y en el menor tiempo posible;

Que según consta a fs. 32, con fecha 21 de septiembre de 2007, se tuvo por constituido el compromiso y se citó a las partes a un primer comparendo de fijación de bases de procedimiento para el día 3 de octubre de 2007;

Que según consta a fs. 36, accediendo a lo solicitado por la parte demandante a fs. 33, se exhortó al señor Juez de Viña del Mar a fin de que se procediera a notificar a la demandada la resolución que citó a las partes a la primera audiencia en esta causa;

Que según consta a fs. 72, se notificó personalmente a don A.F., en representación de la Comunidad, el exhorto de fs. 1 a 34 y la resolución de fs. 35 en la que se citó a las partes para la audiencia el día 7 de noviembre de 2007;

Que según consta en autos, el comparendo decretado por el Tribunal se llevó a efecto con fecha 7 de noviembre de 2007 con asistencia de los apoderados de las partes, en el que se aprobaron las bases del procedimiento arbitral que se encuentran a fs. 81 y ss., conforme a las cuales se estableció un plazo de quince días para que el actor presentara su demanda;

Que según consta a fs. 90, con fecha 7 de noviembre de 2007, el abogado señor AB1, en representación de XX, dedujo demanda de resolución de contrato e indemnización de perjuicios en contra de ZZ, del giro de administración de inmuebles, representada por don A.F., ignora profesión, ambos domiciliados en DML, Viña del Mar, en la que solicitaron al Árbitro: (i) Declarar resueltos los Contratos de Prestación de Servicios de Lavandería celebrados con la Comunidad con fecha 14 de junio de 2005 y 28 de febrero de 2006; y (ii) Condenar a la demandada a pagar la suma de UF 570 como indemnización de perjuicios, más reajustes, intereses y costas;

Para sustentar su demanda, el actor sostiene que su representada es una empresa dedicada a otorgar servicios de lavandería, secado y planchado de ropa, a través de tres divisiones: División Locales, División Express y División Edificios, donde esta última asesora a empresas inmobiliarias, constructoras, administraciones de edificios y comunidades de copropietarios en la planificación e instalación de lavanderías, además de instalar y administrar lavanderías de autoservicio en edificios con destino habitacional.

Explica que XX instala máquinas lavadoras y secadoras de su propiedad en los edificios que la contratan para dichos efectos, las que se utilizan en la modalidad de autoservicio y sólo pueden operar con unas fichas entregadas a la Comunidad por su representada, las que tienen un valor prefijado. Periódicamente, las partes realizan arqueos de fichas y dinero, el cual es retirado por XX, despachando ésta la factura correspondiente a la referida Comunidad;

Agrega que el 14 de junio de 2005 y el 28 de febrero de 2006, la demandada celebró con su representada dos Contratos de Prestación de Servicios de Lavandería, para el edificio TR1, ubicado en calle DML de Viña del Mar, y para el edificio TR2 Torre Sur, ubicado en calle DML de Viña del Mar, respectivamente. En virtud de dichos contratos, XX instaló en los recintos correspondientes de ambos edificios seis máquinas nuevas.

Señala que a pesar que durante el primer año los Contratos fueron cumplidos a cabalidad por ambas partes, a comienzos del año 2007 la demandada comenzó a desconocer los términos de los mismos. En primer lugar, con fecha 5 de febrero de 2007, la nueva administración de los edificios, representada por A.F., se reunió con el personal de XX a fin de solicitarle que se redujera el precio de las fichas, lo que fue rechazado por su representada, pues este valor, que es producto de una ecuación que considera costos de operación y porcentaje de utilidad, es el mismo para todos los edificios que forman parte de la “División Edificios”, y por lo demás, se estableció expresamente en la cláusula undécima de los Contratos que “XX fijará el valor de la ficha, la que no podrá ser modificada por la Comunidad sin autorización de XX”. Luego, y con fecha 4 de mayo de 2007, la demandante tuvo conocimiento que el personal de ambos edificios había comprado sus propias máquinas, y cuatro días después, recibió una carta del Administrador de la Comunidad señor A.F., mediante la cual se les informaba de la decisión unilateral de la demandada de dar por terminados, a partir del 31 de mayo de 2007, los Contratos de Prestación de Servicios de Lavandería, en razón de un supuesto incumplimiento de XX de la cláusula undécima, esto es, según la demandada, “no dar boleta por cada ficha ocupada”.

Hace presente la demandante que su representada jamás incumplió obligación alguna de las estipuladas en los Contratos, y que ni la mencionada cláusula undécima ni ninguna otra cláusula de los Contratos contempla tal obligación. Agrega que lo que efectivamente se señala en los Contratos es la obligación de emitir una factura a fin de mes, lo que XX cumplió a cabalidad;

Se indica también en el libelo que el comportamiento de la demandada continuó siendo irregular, pues ésta, desconociendo los Contratos, procedió a hacer efectivo el término unilateral de los mismos a partir del día 31 de mayo de 2007. Es más, la demandante señala que antes del vencimiento de dicho plazo, la Comunidad desconectó y retiró las máquinas de XX, e incluso dejó algunas de ellas en los pasillos y en el gimnasio de los edificios, para efectos de instalar sus propias máquinas. La señora Notario doña NT1, dejó constancia de lo sucedido, señalando: “Se deja constancia que en ambas lavanderías precisadas, se encontraban dispuestas, conectadas y funcionando la mayoría, seis máquinas lavadoras y secadoras, pertenecientes –según lo indicó el conserje–, a la Administración del Condominio”.

Hace presente el actor que el hecho de que la demandada hubiese instalado sus máquinas en el recinto donde se encontraban las de XX, constituye una infracción a la cláusula novena de los Contratos, en la que se estableció de forma expresa que “el recinto en que se instalará la lavandería del edificio, se entregará en forma exclusiva a XX, quien podrá utilizarlo por todo el período de vigencia del presente Contrato”.

Reclama el actor además, que según se estableció en la cláusula decimonovena de los Contratos, cualquiera de las partes podía terminarlos anticipadamente, siempre y cuando pagara a la otra parte la cantidad convenida en dicha cláusula, lo que la demandada, injustificadamente, se ha negado hacer;

Invoca la parte como derecho infringido el Artículo 1.545 del Código Civil, pues la demandada actuó de manera improcedente al terminar unilateralmente los Contratos válidamente celebrados entre las partes, negándose a pagar la indemnización estipulada en los mismos. Asimismo, contravino el principio de buena fe, establecido en el Artículo 1.546 del mismo Código, al no respetar la palabra empeñada, quebrando la confianza que XX había puesto en ella al celebrar los Contratos. Junto con lo anterior, la demandante invoca el Artículo 1.489 del Código Civil y reclama la respectiva indemnización de perjuicios, por no

haberse cumplido por una de las partes lo pactado en los Contratos, los cuales agrega son bilaterales, por lo que la referida norma resulta aplicable al caso de marras;

En relación a los perjuicios que demanda el actor, señala que según se convino en la cláusula decimoviena de los Contratos, siendo plenamente aplicable lo dispuesto en esta última norma, cualquiera de las partes podía ponerle término anticipado a los Contratos, debiendo en tal evento pagar a la otra "a título de indemnización por término de contrato la suma única y total de 10 UF por cada mes que falte para el término del período en curso". Agrega que las cláusulas decimoterceras de los Contratos señalan, expresamente, que para el caso del inmueble TR1 ubicado en calle DML, "tendrá una duración de cinco (5) años", mientras que para el caso del TR2 ubicado en calle DML, "tendrá una duración de tres (3) años". Así, el monto a pagar por concepto de indemnización de perjuicios asciende UF 370 y UF 200, respectivamente, suma equivalente en moneda nacional al día de pago de UF 570;

Que según consta a fs. 98 y ss., con fecha 20 de noviembre de 2007, el abogado don AB2, en representación de ZZ, contestó la demanda solicitando rechazarla en todas sus partes, con expresa condena en costas;

La demandada funda su contestación en el hecho que, en primer lugar, la Comunidad jamás ha sido parte de los Contratos cuyo incumplimiento se le imputa, siendo por tanto inoponibles a su representada. Sustenta esta inoponibilidad en que la contraparte de XX la conforma la Inmobiliaria TR3, en lo sucesivo también como "la Inmobiliaria", representada por don C.G. Ello debido a que es la Inmobiliaria la que concurre, según consta en el párrafo número dos de los antecedentes de los Contratos, en representación de la Comunidad demandada de autos, sin acompañar ningún antecedente que justifique su personería en este ámbito. Señala además que en las cláusulas vigésimo primeras de los Contratos se deja expresa constancia de los instrumentos de los cuales emana la personería de don C.G. para actuar en nombre y en representación de la Inmobiliaria, pero no existe referencia a ningún antecedente que justifique la personería de la Inmobiliaria para actuar en nombre y en representación de la Comunidad.

Agrega que de acuerdo a nuestra legislación, jurisprudencia y doctrina, la representación puede emanar de dos fuentes: La ley y un acuerdo de voluntades. Respecto de la representación legal, no existe norma alguna que habilite a una inmobiliaria que ha construido y/o enajenado un conjunto de viviendas para representar a la comunidad que vivirá en aquéllas. Respecto de la representación convencional, no existe acuerdo alguno en que la Comunidad haya otorgado a la Inmobiliaria facultades para representarla.

Hace presente la demandada que en el evento que la actora alegue que su personería se funda en las cláusulas del Reglamento de Copropiedad, otorgado por Escritura Pública el día 2 de junio de 2005, éste fue redactado y otorgado por los representantes de la Inmobiliaria con el fin de acoger a la Comunidad al régimen de Copropiedad Inmobiliaria regulado por la Ley N° 19.537, el cual no tiene normas que puedan fundar una especie de representación legal.

Señala también que el mismo Reglamento otorga exclusivamente al Comité de Administración la facultad de contratar el servicio de lavandería. Al respecto, cita el artículo undécimo del respectivo Reglamento que establece expresamente que "el condominio contará con un servicio de lavandería para los copropietarios en cada uno de los edificios, los cuales podrán estar a cargo de una empresa externa quien lo prestará a través de una concesión, arrendamiento u otro, de acuerdo al correspondiente contrato que apruebe en forma precisa a su suscripción Inmobiliaria TR3, o en su defecto, el Comité de Administración". Y agrega, según lo establece el mismo Reglamento en su artículo vigésimo sexto, el funcionamiento y gestión del servicio de lavanderías "será determinado por el Comité de Administración del Condominio, dentro de los horarios y demás condiciones que éste contrate con la persona o empresa que se dé en concesión, arriende o encomiende en general";

Así, la demandada afirma que es el Comité de Administración, órgano elegido por la Asamblea de Copropietarios, la entidad que tiene la representación legal de la Comunidad y quien detenta la facultad exclusiva de contratar con la empresa de lavandería respectiva y no, como sostiene la demandante, la Inmobiliaria TR3.

En segundo lugar, la demandada señala que en los Contratos se establece, en el punto número cuatro de los antecedentes, que “ZZ, pondrá a disposición de XX el bien común donde se instalará la lavandería”, contraviniendo, según ella, lo señalado en el Artículo 17 inciso 5° números 3 y 4 de la Ley N° 19.537 que establece que la constitución de derechos de uso y goce exclusivo, arrendamiento, constitución de gravámenes u otra forma de aprovechamiento sobre los bienes de dominio común, es materia que sólo podrá tratarse en sesión extraordinaria de la Asamblea. Por tanto, agrega, que mal puede una entidad que ni siquiera tiene la representación de la Comunidad, adoptar decisiones que por ley deben acordarse en la Asamblea.

Reclama la demandada que reconocer que la Comunidad se encuentra obligada por los Contratos, “implicaría una alteración gravísima al efecto relativo de los mismos”. Agrega que la promesa de hecho ajeno, establecida en el Artículo 1.450 del Código Civil, si bien es una excepción a este efecto relativo, es una excepción sólo aparente, ya que de igual forma es necesaria la ratificación del tercero para que éste contraiga la obligación, ratificación que debió otorgarse por la Comunidad demandada conforme a las normas de forma y fondo que regulan las reuniones en asambleas.

Finaliza la demandada dejando claro que si alguna vez existió alguna especie de contrato de prestación de servicios, éste fue de carácter consensual y en relación con cada comunero individualmente considerado, contratos que nacían y se extinguían en la medida en que se utilizaba el servicio de lavandería. Hace presente que si hubiesen existido cláusulas tan trascendentales como las que aduce la demandante, éstas se debieron haber pactado y aceptado por cada comunero para obligarlo individualmente, o bien, por la Asamblea de Copropietarios, para obligar a toda la Comunidad, situación que jamás ocurrió;

Que en el primer otrosí del escrito de contestación de demanda que rola a fs. 104 y siguientes, la demandada interpuso una contestación subsidiaria para el caso de que se rechazaren los argumentos planteados en lo principal de su escrito.

En primer lugar, indica que la Administración actual del edificio sólo tuvo conocimiento de la existencia de uno de los Contratos a que hace referencia la demandante, cual es el celebrado con fecha 28 de febrero de 2006. Respecto del otro, tanto la Administración como los comuneros reclaman una total ignorancia respecto de su existencia y de sus cláusulas. Agrega que la carta enviada a la demandante con fecha 4 de mayo de 2007 donde le comunica el término del contrato, se refiere “al Contrato” y no “a los Contratos”;

En segundo lugar, y en lo que respecta a los perjuicios, la demandada sostiene que la Comunidad se encontraba habilitada para poner fin al Contrato, sin tener que pagar nada. Sustenta lo anterior en que una adecuada interpretación de la cláusula decimonovena del Contrato, donde se establece el derecho a una parte a exigir indemnización en caso de que la otra lo termine anticipada y unilateralmente, llevaría a concluir que ésta sólo procede en caso de que quien ponga fin al Contrato, lo haga sin expresión de causa fundada en la culpa o incumplimiento de la contraparte. Sobre esta base, la demandada señala que la demandante incurrió constantemente en acciones y omisiones que constituyeron un incumplimiento grave tanto de las obligaciones establecidas en el mencionado Contrato como de las del pago de gastos comunes que eran de su cargo. Funda su acusación en que la demandante nunca otorgó boletas por los servicios prestados, constituyendo lo anterior un ilícito tributario, además de que XX varias veces incurrió en atrasos en el pago por servicios de suministros de agua y electricidad, lo que causaba un “dolor de cabeza” a la administración respectiva;

En tercer y último lugar, la demandada hace presente que de haber seguido utilizando los servicios de la demandante, se hubiese incrementado un perjuicio que “poco a poco ya iba tomando forma”. Pero que como era necesario tener un servicio de lavandería, adoptaron los medios necesarios para instalar uno que fuese de su propiedad;

Que según consta a fs. 107, con fecha 30 de noviembre de 2007, se confiere a la demandante traslado para la réplica;

A fs. 108 y ss, la demandante evacuó el trámite de la réplica, reiterando íntegramente lo señalado en la demanda e indicando además que le parece “completa y totalmente sorprendente” la declaración de la demandada respecto de su afirmación de que nunca fue parte de los Contratos cuyo incumplimiento se le imputa. Si así fuera, la demandante se pregunta por qué el administrador de la demandada, señor A.F., envió con fecha 8 de mayo de 2007 a su representada una carta donde le comunica su decisión de dar por terminados los Contratos. Se cuestiona también por qué razón la demandada aceptó y pagó 33 facturas emitidas por la demandante, y cómo pudieron entonces funcionar en las instalaciones de los edificios durante varios meses, las lavadoras y secadoras de ropa de XX.

Agrega que, si bien los Contratos fueron legalmente celebrados por quien a la fecha de suscripción representaba a la Comunidad, aunque la mencionada Inmobiliaria no tuviese la representación, de igual modo puede concluirse que actuó válidamente en representación de la Comunidad, en cuanto estaba expresamente facultada para ello. Al respecto, cita el artículo undécimo del Reglamento el cual señala que “el condominio contará con un servicio de lavandería para los copropietarios en cada uno de los edificios, los cuales podrán estar a cargo de una empresa externa quien lo prestará a través de una concesión, arrendamiento u otro, de acuerdo al correspondiente contrato que apruebe en forma previa a su suscripción Inmobiliaria TR3, o en su defecto, el Comité de Administración”. Hace presente, como antecedente adicional, que según lo dispuesto en el Artículo 29 de la Ley N° 19.537, la validez del referido Reglamento de Copropiedad es incuestionable.

Sostiene la demandante que en el evento improbable que se estimara que la autorización otorgada en el mencionado Reglamento de Copropiedad no fuera suficiente, de todas formas los Contratos son totalmente vinculantes para la demandada, puesto que los ratificó tácitamente. Sustenta su afirmación en la conducta de la demandada respecto de los Contratos, la que evidencia inequívocamente su voluntad de ratificarlos;

En el otrosí del escrito de réplica que rola a fs. 108 y siguientes, la demandante solicita tener presente las siguientes consideraciones a la contestación subsidiaria de la demanda.

En primer lugar, y acerca del reconocimiento de un solo contrato por parte de la demandada, señala que la existencia de dos contratos resulta evidente en cuanto hay dos textos de contratos distintos, y que por cada mes de vigencia de cada uno de ellos se generaron dos facturas, una destinada a la Torre Norte, y otra, a la Torre Sur.

En segundo lugar, acerca del supuesto incumplimiento de obligaciones por parte de XX, lo que según la demandada habría justificado el término anticipado y unilateral de los Contratos, señala que esto es falso, pues durante la vigencia de los mismos, la demandante cumplió íntegramente sus obligaciones. Agrega que nunca existió la obligación de dar boletas, sino que facturar mensualmente el valor de las fichas vendidas, y que los atrasos en el pago de agua y electricidad tampoco son efectivos, por cuanto estos servicios fueron pagados siempre en su oportunidad.

En tercer lugar, acerca del incumplimiento en el pago de los gastos comunes, al respecto señala el actor que su representada jamás asumió tal obligación, ya que no sólo sería improcedente por cuanto los

Contratos celebrados son de prestación de servicios y no de arriendo de un espacio, sino que también porque así se señaló expresamente en las cláusulas novenas de los Contratos, donde se convino que “el recinto en que se instalará la lavandería del edificio, se entregará en forma exclusiva a XX, quien podrá utilizarlo por todo el período de vigencia del presente Contrato, lo cual no originará costos adicionales para XX en razón de las obligaciones que éste asume para con la Comunidad”.

Por último, el actor hace presente que si realmente las causas del término de los Contratos hubiesen sido aquéllas que se señalan en la contestación de la demanda, no se habría consignado en el acta de la Asamblea Ordinaria del Comité de Administración del Condominio TR4, celebrada el día 3 de febrero de 2007 y reducida a escritura pública, textualmente que: “En materia de mantención de los servicios: Lavandería: Se explica que se buscará terminar el contrato con XX, de modo de administrar el mismo condominio este espacio y obtener con ello una ganancia”;

Que según consta a fs. 114, con fecha 6 de diciembre de 2007, se tuvo por evacuado el trámite de la réplica y se confirió traslado para la dúplica a la demandada, la que se tuvo por evacuada en rebeldía de dicha parte;

Que según consta a fs. 125, con fecha 15 de enero de 2008, se citó a las partes a una audiencia de conciliación para el día 24 de enero de 2008, la que se celebró en la fecha indicada con la comparecencia de los representantes de ambas partes. Llamadas las partes a conciliación, ésta no se produjo;

Que según consta a fs. 129, con fecha 25 de marzo de 2008, se fijó el texto de la interlocutoria de prueba;

Que según consta a fs. 130, con fecha 26 de marzo de 2008, de conformidad con lo establecido en el Artículo 33 del Reglamento Procesal de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Santiago, se prorrogó el presente arbitraje por seis meses más, contados a continuación del plazo original de arbitraje;

Que según consta a fs. 133, con fecha 31 de marzo de 2008, la demandante, representada por el abogado señor AB1, interpuso recurso de reposición en contra de la resolución de fs. 129 que recibió la causa a prueba, la que fue acogida con fecha 11 de abril de 2008, modificándose el punto de prueba N° 3 de fs. 129;

Que se rindió prueba testimonial y documental, las cuales se analizarán por separado, para luego otorgarles el valor que este Árbitro considere en prudencia y equidad.

#### **CONSIDERANDO:**

**Primero: En cuanto a las tachas.** Consta a fs. 142 que la parte demandada formuló tacha a la testigo doña M.A., por las causales de los números 4 y 6 del Art. 358 del Código de Procedimiento Civil, toda vez que de la propia declaración de la testigo se advertiría que dichas causales se verifican en este caso, por cuanto la señora M.A. indicó tener conocimiento del presente juicio debido a que trabaja para la demandante como gerente de división de concesiones.

La parte demandante, evacuando el traslado respectivo, solicitó que se rechazaran las tachas deducidas, atendido que la calidad del Árbitro es de Arbitrador o Amigable Compondor lo que le otorga facultades bastante amplias para apreciar la prueba. Agrega que los hechos sobre los cuales recae el presente juicio son bastante reservados y se refieren a materias de conocimiento exclusivo de las partes por lo que todos los testigos que tienen conocimiento sobre los hechos, necesariamente estarán vinculados laboralmente con las partes. Finalmente, indica que de la declaración de la testigo no es posible advertir

que ésta tenga un interés patrimonial en el resultado del juicio, por lo que no sería efectiva la interpretación que la parte demandada ha dado a los dichos de la compareciente.

**Segundo:** Que si bien es efectivo que la señora M.A. indicó ser trabajadora de XX, de su declaración no es posible advertir que ésta tenga un interés patrimonial en el proceso que la prive de la suficiente independencia para declarar. Sin perjuicio del valor probatorio que en definitiva se le asigna a la declaración de la testigo en comento, acoger la tacha le impediría tener acceso a la declaración de una testigo presencial que conoció de los hechos de autos de manera directa, privando a este Árbitro de un importante medio de prueba, y no constando que la testigo carezca de la imparcialidad necesaria para prestar testimonio en juicio, no obstante su calidad de dependiente de la parte que la presenta, este Tribunal desestimarás las tachas deducidas, sin costas.

**Tercero: En cuanto al Fondo.** Que XX ha deducido demanda de resolución de contrato e indemnización de perjuicios en contra de ZZ, solicitando al Árbitro: (i) Declarar resueltos los Contratos de Prestación de Servicios de Lavandería celebrados con fecha 14 de junio de 2005 y 28 de febrero de 2006; y (ii) Condenar a la demandada a pagar la suma de UF 570 como indemnización de perjuicios, más reajustes, intereses y costas;

Que la demandada ha solicitado el íntegro rechazo de la demanda, alegando que ella jamás ha sido parte de los Contratos y que, por lo mismo, éstos le son inoponibles. Subsidiariamente, señala que la demanda debe ser rechazada debido a que la administración actual del edificio tendría conocimiento de uno solo de los Contratos, específicamente, aquél celebrado con fecha 28 de febrero de 2006. Agrega que dicho Contrato únicamente obliga al pago de una indemnización cuando una de las partes pone término unilateral al Contrato, sin expresión de causa, lo que no ocurriría en la especie, por cuanto XX habría incurrido en una serie de acciones y omisiones que constituyen un incumplimiento grave del Contrato.

**Cuarto:** Que los hechos y antecedentes del proceso expuestos en la parte expositiva de esta sentencia, dejan en claro que los problemas planteados a la decisión de este Tribunal se refieren a la determinación de: (i) la efectividad de haberse suscrito con fecha 14 de junio de 2005 un Contrato de Prestación de Servicios de Lavandería entre las partes para el edificio TR1, ubicado en DML, Viña del Mar; (ii) efectividad de encontrarse la Inmobiliaria TR3 facultada para contratar en representación de la demandada el o los Contratos de autos, o bien, determinar si éstos fueron aceptados o ratificados con posterioridad; (iii) efectividad de que XX haya incumplido el o los Contratos; (iv) si la terminación del contrato invocada por la parte demandada es legítima y; (vii) determinar, atendido todo lo anterior, si procede la resolución del o los Contratos hecha valer por la demandante y, en la afirmativa, si procede la indemnización de perjuicios que ella reclama.

**Quinto:** Que en cuanto a la efectividad de haberse suscrito con fecha 14 de junio de 2005 un Contrato de Prestación de Servicios de Lavandería entre las partes para el edificio TR1, ubicado en DML, Viña del Mar, este Tribunal tiene presente que la demandante acompañó a fs. 11 una copia autorizada de dicho contrato, la cual no fue objetada por la demandada, y que se encuentra firmado por don J.S., en representación de XX, y don C.G., en representación de Inmobiliaria TR3, siendo autorizadas ambas firmas por la Notario Público de Viña del Mar doña NT2. Se tiene presente además, que el atestado de la Notario indica que se autoriza la firma de "Don C.G., en representación de Inmobiliaria TR3".

Que sin perjuicio que lo expuesto es a juicio de este Tribunal prueba suficiente para tener por acreditada la existencia del Contrato en comento, se debe tener presente además que la demandante acompañó en el segundo otrosí de fs. 138 una serie de facturas que dan cuenta de la venta de fichas de lavado y secado en la Torre Sur por una parte, y en la Torre Norte, por la otra, del Edificio ZZ de Viña del Mar,

lo que resulta consistente con la existencia de dos contratos de servicios de lavandería, una para cada Torre. Dicha argumentación jamás fue desmentida por la demandada, quien no presentó prueba de ninguna índole para desvirtuar la existencia de dos Contratos de prestación de servicios de lavandería, uno para cada Torre de la referida Comunidad.

Que apoya lo que se viene razonando el testimonio de los testigos presentados por XX. En efecto, a fs. 142, doña M.A. indicó al ser consultada sobre el primer punto de prueba: “Sí, efectivamente ese fue el primer contrato suscrito con el Condominio TR4, ya que hay dos contratos, uno por cada Torre...”. A su turno, a fs. 145, don F.Z., ex administrador de la Comunidad, reconoció la existencia del Contrato en comentario al indicar “...tuve conocimiento del Contrato porque también fui partícipe en forma de testigo en ese momento...”.

En suma, este Árbitro tendrá por acreditada la existencia del Contrato de Servicios de Lavandería de fecha 14 de junio de 2005, desestimando el desconocimiento alegado por la demandada a este respecto.

**Sexto:** Que en cuanto a la efectividad de encontrarse la Inmobiliaria TR3 facultada para contratar en representación de la demandada los Contratos, este Tribunal tiene presente que la demandante sustenta que la sociedad Inmobiliaria TR3 detentaba la representación de ZZ al momento de la suscripción de los Contratos, atendido lo dispuesto en el Reglamento de Copropiedad respectivo, otorgado por Escritura Pública de fecha 2 de junio de 2005. Que si bien dicho reglamento es citado por la demandada en su contestación, al cual le atribuye un alcance distinto que aquél dado por la actora, dicho Reglamento no fue acompañado a estos autos por ninguna de las partes, siendo insuficiente para un pronunciamiento de este Tribunal sobre esta materia el hecho que ellas citen cláusulas aisladas del mismo para sostener sus posturas, y no siendo necesario por lo que se dirá más adelante, este Tribunal no se pronunciará sobre el alcance del referido Reglamento y si éste le confería la representación que la demandante invoca a la indicada sociedad inmobiliaria, materia que la demandada discute.

Que sin perjuicio de lo anterior, este Tribunal considera, a la luz de la prueba presentada en autos, que los Contratos fueron a lo menos aceptados tácitamente por la demandada. Ello debido a que consta en este proceso que las máquinas a que se refieren los Contratos fueron efectivamente ubicadas en las dependencias de las Torres Sur y Norte del edificio de Comunidad ZZ, lo que la propia demandada reconoce y lo que se encuentra acreditado además por las numerosas facturas que la actora acompañó a fs. 138 y que no fueron objetadas por la demandada, y que dan cuenta de la prestación de los servicios de lavandería por parte de XX a dicha Comunidad. Que al ser tales máquinas utilizadas por la Comunidad en su conjunto y habiendo mediado el pago de los servicios prestados, aparece evidente a este juzgador que la Comunidad aceptó y reconoció la existencia de los Contratos y les dio valor a través de su conducta sostenida en el tiempo.

Que en este mismo orden de ideas, el documento acompañado a fs. 74 y siguientes y que corresponde a la reducción a escritura pública del Acta de Reunión del Comité de Administración del Condominio TR4, el que no fue objetado por la demandada, y que indica en su parte pertinente “en materia de mantención de los servicios: Lavandería: Se explica que se buscará terminar el contrato con XX, de modo de administrar el mismo condominio este espacio y obtener con ello una ganancia” acredita de manera indubitada que la demandada conocía los Contratos y sabía que ellos le obligaban, pues de lo contrario no se entendería que la Comunidad planteara su intención de terminar con ellos. Que si bien la mencionada cita se refiere a un Contrato en singular, ello no es óbice para entender que dicho texto se hace extensivo a ambos Contratos existentes entre las partes por las razones antes expuestas. Señalado lo anterior, a juicio de este Tribunal se encuentra suficientemente acreditado que los Contratos fueron, a lo menos, aceptados tácitamente por la demandada, de modo que la obligan respecto de XX.

**Séptimo:** Que en cuanto a la efectividad que XX se encontrara obligada a emitir boletas a cada uno de los comuneros que hacían uso de los servicios de lavandería a que se obligó por los Contratos, este Tribunal desestimaré tal alegación, por cuanto de las cláusulas décimas de los Contratos se advierte que en lo que a este respecto interesa, las partes acordaron un sistema de arqueo de fichas y dinero, facultándose a la demandante para hacer retiros periódicos de dinero “debiendo a fin de mes emitir una factura debidamente cancelada por el monto total de las fichas vendidas durante el período y que representan el valor del servicio contratado”. Así las cosas, fluye del tenor literal de los Contratos que XX únicamente se obligó a emitir una factura al término de cada mes por el costo total de los servicios prestados. Ratifica lo anterior el hecho que la demandante haya acompañado a fs. 138 una serie de facturas que dan cuenta del cumplimiento de dicha obligación. Se debe considerar además que no existe ningún antecedente en autos que pruebe o permita razonar de una forma distinta, pues la demandada nunca reclamó por la emisión de las facturas y la falta de emisión de las boletas, lo que da cuenta que ese era el entendimiento que tuvieron las partes sobre esta obligación de la demandante, lo que resulta consistente con el tenor literal de las citadas cláusulas de los Contratos.

A mayor abundamiento, la testigo de la demandante, señora M.A. declaró sobre este punto que “efectivamente por cada retiro de dinero realizado del edificio, XX tiene que emitir una guía de despacho y a fin de mes facturar”.

Como antecedente adicional, y no obstante que con lo anterior basta para rechazar la alegación de la demandada, este Tribunal ha tenido en consideración el oficio del Servicio de Impuestos Internos, de fecha 27 de febrero de 2001, conforme al cual dicha entidad administrativa resuelve una consulta formulada en un caso análogo al de autos, indicando que no es necesario que una empresa que preste servicios de lavandería en un edificio genere una boleta para cada uno de los comuneros que haga uso de los servicios, sino que, cumple con sus obligaciones tributarias la empresa que emite al término del período de que se trate, una boleta o factura que dé cuenta del pago de los servicios contratados. Así las cosas, es la misma Autoridad competente en la materia quien ha resuelto de manera clara que el supuesto incumplimiento que la demandada le imputa a XX no es tal.

Por todo lo anterior, este Tribunal desestimaré la alegación de la demandada.

**Octavo:** Que en cuanto a la efectividad de que XX haya incurrido en atrasos reiterados en el pago de los servicios básicos, como agua, luz u otros semejantes, la demandada no presentó prueba alguna para acreditar tal circunstancia y, existiendo además prueba en contrario como la declaración de fs. 145, del testigo de la demandante don F.Z., quien indicó que no le constaba “ninguno de los atrasos que haya tenido XX, ya que ellos siempre retiraban sus facturas que les llegaban. Eso se puede dar fe (sic), porque nunca vino ninguna de las empresas que prestaba el servicio a hacer corte del suministro o boleta con orden de corte”, este Tribunal desestimaré lo alegado por la demandada sobre esta materia.

**Noveno:** Que en cuanto a la efectividad de que XX debía pagar gastos comunes mensuales durante la vigencia de los Contratos, este Tribunal tiene presente que de la lectura de ellos no es posible advertir la existencia de dicha obligación, sino que por el contrario, las cláusulas novenas de ambos Contratos indican de manera expresa y clara que “el recinto en que se instalará la lavandería del edificio, se entregará en forma exclusiva a XX, quien podrá utilizarlo por todo el período de vigencia del presente Contrato, lo cual no originará costos adicionales para XX en razón de las obligaciones que ésta asume para con la Comunidad”.

En el mismo sentido declararon los testigos de la demandante doña M.A. y don F.Z., quienes indicaron que XX no estaba obligada al pago de ningún monto por concepto de gasto común, lo que resulta además consistente con la práctica de este tipo de servicios en comunidades como la demandada, razón por lo cual este Tribunal desestimaré dicha alegación de la referida Comunidad.

**Décimo:** Que finalmente, y considerando todo lo que se ha mencionado en esta sentencia con anterioridad, debe analizarse si en el caso de autos es procedente la resolución de los Contratos solicitada por la demandante y, en el evento que así fuera, si procede la indemnización de perjuicios que se ha demandado en este pleito.

Que para dicho análisis este sentenciador ha tenido a la vista el derecho invocado por la demandante, especialmente el Artículo 1.489 del Código Civil que contiene la denominada condición resolutoria tácita y que permite al contratante cumplidor solicitar la resolución del contrato o bien el cumplimiento forzado del mismo, en caso de incumplimiento de las obligaciones del otro, en ambos casos, con indemnización de perjuicios. Dicha norma, por lo demás, refleja un principio de equidad fundamental que cautela la buena fe y los intereses del contratante diligente.

Que a este respecto es un hecho acreditado, según se consignó anteriormente, que las partes de este juicio celebraron dos contratos de prestación de servicios de lavandería cuyas copias rolan a fs. 5 y ss., y que se han denominado conjuntamente como los “Contratos”, en los cuales las partes libre y espontáneamente establecieron las obligaciones que sobre cada quien recaían, regulando de manera expresa la forma en que se podía poner término a los Contratos.

Que sobre esta materia, ilustradora resulta la cláusula decimonovena de los Contratos en la que se indica que “cualquiera de las partes podrá poner término anticipado al contrato de Prestación de Servicios, pagando a la otra a título de indemnización por término de contrato la suma única y total de 10 UF por cada mes que falte para el término del período en curso”.

Que sustentado en las cláusulas referidas, XX ha solicitado a este Tribunal que declare la resolución de los Contratos, más una indemnización de perjuicios de 570 UF. La demandada por su parte, ha reconocido el hecho que se puso término a los Contratos, pero señala que las referidas cláusulas decimonovenas únicamente tienen aplicación en el evento que no haya expresión de causa para poner término a los Contratos. Bajo este entendimiento, la demandada agrega que en el caso sub-lite, existe una causa clara y precisa y que consiste en una serie de incumplimientos que le imputa a XX.

Que este Tribunal, a lo largo de esta sentencia y analizando la prueba rendida en autos, ha descartado que XX haya incumplido sus obligaciones contractuales para con la demandada.

Que la demandada al poner término a los Contratos de manera unilateral antes del vencimiento de sus plazos, sin mediar el pago de la indemnización estipulada y sin haber acreditado infracción de obligación por parte de XX, incumplió los mismos, motivo por el cual se hace plenamente aplicable el Artículo 1.489 del Código Civil, siendo procedente lo que solicita la demandante en cuanto a que se declare la resolución de los Contratos, todo lo anterior de acuerdo a lo que se viene razonando.

Que respecto de la indemnización a que tiene derecho la demandante como parte cumplidora de un contrato bilateral, de acuerdo a la norma antes citada, fue establecida por las partes en las cláusulas decimonovenas de los Contratos y ascienden a la suma única y total de 10 UF por cada mes que falte para el término del período en curso.

Que la duración del contrato de fecha 14 de junio de 2005 era de cinco años, quedando pendientes 37 meses de duración si se considera que la demandada dio por terminados los Contratos a partir del día 31 de mayo de 2007, según da cuenta la carta acompañada en el escrito de la demandante de fs. 138 y ss., por lo que la suma total a indemnizar por el término de este contrato asciende a 370 UF.

Que, por su parte, la duración del contrato de fecha 28 de febrero de 2006, era de tres años, quedando pendientes 20 meses de duración si se considera que la demandada dio por terminados los Contratos a partir del día 31 de mayo de 2007, según se indicó anteriormente, por lo que la suma total a indemnizar por el término de este contrato asciende a 200 UF.

Que como consecuencia de lo anterior, el monto que deberá indemnizar la demandada a XX asciende a la suma total de 570 UF, más intereses.

En virtud de lo antes expuesto y de los principios de prudencia y equidad tenidos en consideración,

**SE RESUELVE:**

- 1°. Que se acoge la demanda de fs. 90 y siguiente en todas sus partes declarando resueltos los Contratos de Prestación de Servicios de Lavandería suscritos entre las partes con fechas 14 de junio de 2005 y 28 de febrero de 2007;
- 2°. Que se condena a la demandada ZZ al pago de 570 UF, en su equivalente en dinero al día de pago efectivo, más intereses corrientes, calculados a contar del momento en que se notificó la constitución de arbitraje a la referida Comunidad;
- 3°. Que se condena en costas a la parte demandada por haber sido totalmente vencida.

Gonzalo Fernández Ruiz, Árbitro Arbitrador.