

«RIT»

Foja: 1

FOJA: 885. Ochocientos ochenta y cinco.

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 12° Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-15528-2015
CARATULADO : LOGAN / COMUNIDAD EDIFICIO ALTO
MAPOCHO

Santiago, diecinueve de Octubre de dos mil veinte

VISTOS:

Que, a folio 1 comparece don RODRIGO ALEJANDRO LOGAN SOTO, abogado, domiciliado para estos efectos en calle Alameda 980, oficina 1001, Santiago, y deduce demanda de resolución de contrato con indemnización de perjuicios, en procedimiento ordinario, en contra de COMUNIDAD EDEFICIO ALTO MAPOCHO, del giro de su denominación, representada para estos efectos por su presidente don Roberto Lascani Mardones, ambos con domicilio en calle General Mackenna 1260, Santiago.

Relata que, según consta en el contrato prestación de servicios profesionales como administrador general, celebrado con fecha 28 de septiembre de 2008, entre COMUNIDAD EDIFICIO ALTO MAPOCHO, antes individualizada, representada para esos efectos por el presidente del comité administrativo de ese entonces, don Carlos Ignacio Bascuñán Caroca, contador; el demandante, don RODRIGO ALEJANDRO LOGAN SOTO, se comprometió a ejecutar labores de administrador general para la Comunidad Edificio Alto Mapocho, conforme dispone la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, y, la demandada, a pagar por ello un canon mensual ascendente a \$500.000 reajustables por IPC, más 10% por concepto de impuesto a la renta.

Manifiesta que, durante toda la vigencia de la prestación de servicios, la relación se mantuvo con cierta certeza, hasta que producto de una desavenencia en cuanto a la forma de llevar adelante el procedimiento de levantar los daños estructurales post terremoto 2010, con el otrora presidente de la demandada, don Rodrigo Alejandro Becerra Ramírez, llevó a que este último, sin respetar las condiciones contractuales vigentes a ese entonces, a través de conductas “matonescas”, y con anuencia de los demás miembros del comité administrativo,



«RIT»

Foja: 1

haya vulnerado gravemente los derechos del demandante, impidiendo su ingreso al recinto, requisándole todo el mobiliario de trabajo y libros de contabilidad, reteniéndole el pago legítimo de honorarios y lo que es peor, desprestigiando gratuitamente su nombre, hecho que se ve refrendado en los considerandos del acta de asamblea ordinaria inmediatamente ocurrida después de su salida, y sobre la cual recién ahora tiene conocimiento, no obstante ventilar su discusión en la sede jurisdiccional correspondiente.

Argumenta que, en el caso de autos, el incumplimiento del contrato de prestación de servicios -por parte del demandado- en cuanto prestación negativa (no desahuciar contrato con procedimiento comúnmente acordado de realización de asamblea extraordinaria), le ha ocasionado perjuicios de pérdida de costo oportunidad, dado que al momento del desahucio ilegal, aún quedan 10 meses de contrato vigente y una posibilidad cierta de renovación tácita por otros 24 meses, dado los excelentes resultados en la gestión, los cuales se vieron avalados por las altas votaciones de aprobación a las cuentas de gestión que el demandante realizó en cada asamblea ordinaria, así como mensualmente al comité administrativo, mediante libros de rendición de gastos (es decir sistema de control ABC, que va más allá del normalmente usado por Comunidades Edificio). Sin embargo, para los efectos de la presente acción, los perjuicios económicos sufridos ante un eventual incumplimiento fueron evaluados anticipadamente en el contrato de prestación de servicios honorarios suscrito con la demandada al inicio de la relación comercial, mediante cláusula penal, valorada, ante detección de incumplimiento efectivo, en la suma equivalente a 60 cánones indexados (\$500.000 honorario mensual más reajuste IPC cada 6 meses), lo que a la fecha de esta demanda equivale a \$30.470.340.

Aduce que, hasta la fecha, y pese a los requerimientos hechos a la demandada para que cumpla lo pactado, ésta no ha solucionado siquiera su mínima obligación de cancelarle los meses devengados por término anticipado de contrato, además de restituirle el mobiliario con que desarrolló su labor, por lo que se ve en la necesidad de recurrir al aparato jurisdiccional en defensa de sus derechos, solicitando se declare resuelto el contrato que lo liga con la demandada y se le retrotraiga hasta el estado anterior al incumplimiento negativo de la demandada, y se le resarza completamente de los perjuicios causados en el intermedio.

Afirma que, los requisitos copulativos de ejecución del contrato materia de autos (requisitos para la procedencia de la condición resolutoria tácita del artículo 1489 del Código Civil), fueron los siguientes:

1.- Desahucio unilateral de parte de la COMUNIDAD EDIFICIO ALTO



«RIT»

Foja: 1

MAPOCHO al contrato de administrador general vigente desde el 29 de septiembre de 2008, sin mediar asamblea extraordinaria al efecto, ni refrendación ante Juzgado de Policía Local.

2.- No pagar honorario convenido, ni enterar en arcas fiscales impuesto por prestación de servicios.

Señala que, la asamblea solo se limitó de manera arbitraria e ilegal, a través de su otrora presidente don Rodrigo Alejandro Becerra, a enviar al demandante una comunicación de desahucio unilateral autorizada ante Notario, a través de copia a la casilla de correo electrónico, dando la orden a través del libro de novedades de impedir el ingreso a todo el equipo de administración que hasta ese entonces prestaba servicios para el edificio, impidiendo incluso poder sacar el mobiliario propio que se encontraba al interior de la oficina destinada a la administración. No obstante la gran cantidad de veces que el demandante se comunicó con miembros del comité administrativo de la demandada, así como con el administrador interino designado al efecto, doña Carmen Iriarte, no fue posible lograr autorización de ingreso para al menos retirar el mobiliario de su propiedad que se encuentra aún hoy al interior del edificio, cuestión que será vista paralelamente a esta acción en una querrela penal, por apropiación indebida.

Explica que, él no había accionado antes contra la demandada, en defensa de sus derechos, ya que no tenía acceso a la información basal, dado el secretismo y brutalidad con que actuó la demandada para inutilizar cualquier reacción y defensa de su parte. Un comunero del edificio, el cual respetó su trabajo como administrador, le hizo entrega de un dossier de documentos que la propia demandada habría votado a la basura, dentro de los cuales se encuentran precisamente los instrumentos que le permiten ejercer con toda propiedad la acción objeto de esta Litis, más aun considerando el gran daño generado a su patrimonio tributario por el no pago de los impuestos devengados por ley, situación que además hizo presente al Servicio de Impuestos Internos, para que investiguen el presunto delito de evasión tributaria, pasando por todas las directivas actuales de la demandada.

En atención a lo expuesto y dispuesto en las normas que cita, solicita tener por interpuesta demanda ordinaria de incumplimiento de contrato, en contra de COMUNIDAD EDIFICIO ALTO MAPOCHO, representada para estos efectos por su presidente don Roberto Lascani Mardones, ambos ya individualizados, y -en definitiva- declarar resuelto el contrato de prestación de servicios a honorarios de fecha 28 de septiembre de 2008, que consta en la escritura referida en lo principal y condenar al demandado a pagarle a título de indemnización compensatoria de perjuicios por aplicación de clausula penal, la suma de \$30.470.340; o la suma



«RIT»

Foja: 1

que el Tribunal fije, todo más intereses, reajustes y costas.

Al folio 5 y 7 consta la notificación personal de la demanda a don Roberto Lascani Mardones, en representación de COMUNIDAD EDIFICIO ALTO MAPOCHO, con fecha 9 de julio de 2015.

Al primer otrosí del folio 8 del cuaderno de excepciones dilatorias, comparece don Christian Benito Prunes Álvarez, en representación de COMUNIDAD EDIFICIO ALTO MAPOCHO, representada legalmente por su administrador, la Sociedad Vivaurbe Limitada, representada legalmente, a su vez, por don Juan Carlos Veloz Jaque; y contesta la demanda de resolución de contrato, con indemnización de perjuicios, solicitando su rechazo, en todas sus partes, y con expresa condena en costas.

Fundando su contestación, opone primero la excepción perentoria de prescripción de la acción resolutoria ordinaria ejercida en autos, señalando que, el derecho a ejercer la acción de exigir el cumplimiento de las obligaciones que pretende infringidas el demandante, en virtud del contrato de servicios sub-lite, nació para el demandante el 2 de julio de 2010, fecha en que se comunicó el término de las funciones que desempeñaba este último, en calidad de administrador de la comunidad. Tratándose la acción resolutoria ejercida en autos de una acción ordinaria, en el caso concreto, esta ha prescrito irremediabilmente el día 2 de julio de 2015, al no haber sido ejercida dicha acción durante el lapso de cinco años, contados desde que la obligación se hizo exigible, esto es el día 2 de julio de 2010. Para la interrupción de la prescripción no basta con la sola interposición de la demanda, sino que esta debe ser notificada al deudor, notificación que, en el caso concreto, solo se verificó con fecha 9 de julio de 2015, ya enterado en exceso el término de la prescripción extintiva en comento.

Agrega que, más allá de lo anterior, y para confirmar de manera definitiva e incuestionable que la acción ejercida en autos se ha extinguido por prescripción, hace presente que la notificación que de la demanda se ha practicado en autos, carece de toda validez y eficacia, o si se quiere, resulta ser nula, ya que se dirigió en contra de COMUNIDAD EDIFICIO ALTO MAPOCHO, atribuyendo la representación legal de la misma al señor Roberto Lascani Mardones, en su calidad de Presidente del Comité de Administración, en circunstancias que, a contar del día 16 de enero de 2015, la administración de su parte fue encomendada a la empresa del rubro Vivaurbe Limitada, representada legalmente por don Juan Carlos Veloz Jaque, de manera tal que, la representación judicial de la comunidad demandada recae en este último. Como consecuencia de lo anterior, la demanda de autos, a la fecha, no ha sido notificada válida y legalmente, como para producir el efecto de interrumpir la prescripción, en tanto debió,



«RIT»

Foja: 1

necesariamente, ser dirigida y notificada al señor Veloz Jaque, en su calidad de administrador de la comunidad, y no al Presidente del Comité de Administración, como en la práctica ha ocurrido. En consecuencia, la acción deducida en autos no solo ha sido interpuesta y notificada de manera extemporánea, sino que, además, dicha notificación no es válida, en los términos exigidos por el artículo 2503 N° 1 del Código Civil, en relación con los artículos 22 y 23 de la Ley N° 19.537, aplicable a la materia que nos ocupa, por lo que, a juicio de su parte, no es posible concluir sino que la acción materia de la presente causa, se encuentra irremediablemente prescrita.

En segundo lugar, se refiere a la naturaleza de las obligaciones supuestamente infringidas por la demandada, señalando que, según se lee de la demanda de autos, sostiene el actor su acción resolutoria en el supuesto incumplimiento, por parte de la demandada, de una prestación negativa, que describe como *“no desahuciar contrato de prestación sin procedimiento comúnmente acordado de realización de asamblea extraordinaria”*, solicitando luego, se le retrotraiga hasta el estado anterior al incumplimiento negativo de la demandada, los que ahora define bajo la forma de: *“1.- Desahucio unilateral de parte de la comunidad edificio alto Mapocho al contrato de administrador general vigente desde 29.9.2008, sin mediar asamblea extraordinaria al efecto, ni refrendación ante Juzgado Policía Local; y, 2.- No pagar honorario convenido, ni enterar en arcas fiscales impuesto por prestación”*.

Argumenta que, en primer término, el demandante imputa a su parte el incumplimiento de una obligación de no hacer, calificación jurídica de la que su parte difiere, ya que, según se lee de la cláusula novena del contrato de prestación de servicios invocado por el demandante, para la remoción del administrador, se requería el acuerdo de una mayoría absoluta de propietarios reunidos en asamblea extraordinaria. Dicha cláusula contractual no imponía a su parte obligación negativa o de no hacer alguna, entendidas éstas como aquéllas que imponen un deber de abstención. En concreto, al tenor de lo antes transcrito, la comunidad no se obligó en caso alguno a no remover al demandante de sus funciones de administrador, ni menos se establece ni puede desprenderse que dicha remoción requería de asamblea extraordinaria de copropietarios previa. Por el contrario, lo único que puede lógica y naturalmente concluirse de la cláusula en comento es que la remoción del demandado de las funciones que desempeñaba para la demandada, en calidad de administrador, debía ser aprobada por la mayoría absoluta de los copropietarios de la comunidad, reunidos en asamblea extraordinaria y, en consecuencia, de ninguna manera podría sostenerse, como lo pretende el demandante, que dicho acuerdo de copropietarios constituía un



«RIT»

Foja: 1

requisito previo para la remoción en comento, sino que, perfectamente, la remoción del administrador de la comunidad era susceptible de ser aprobada por los copropietarios de aquélla, en una asamblea posterior, destinada sencillamente a ratificar o aprobar la decisión adoptada por el Comité de Administración. Se trata entonces, al contrario de lo que sostiene el demandante, de una obligación de hacer, consistente en la necesidad de aprobar la remoción del administrador en asamblea extraordinaria de copropietarios, y con el voto favorable de la mayoría absoluta de éstos, circunstancia que, entonces, desvanece el fondo mismo de la pretensión del actor, al haber éste demandado la resolución del contrato de prestación de servicios que lo unía con la demandada, fundado en el incumplimiento de una obligación negativa o de no hacer, que se advierte como inexistente.

Adiciona que, más allá de lo anterior, la exigencia, requisito, u obligación antes descrita, consistente en la aprobación de la remoción del demandante de su cargo, por la vía del acuerdo de los copropietarios de la comunidad, reunidos en asamblea extraordinaria, y por el voto favorable de la mayoría absoluta de éstos, carece de toda validez y eficacia jurídica, y resulta inaplicable, a la luz de lo dispuesto por la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, para la materia que nos ocupa. El artículo 17 de la referida Ley N° 19.537, en su inciso quinto, y en sus trece numerales, establece de forma clara cuáles materias solo podrán tratarse en sesiones extraordinarias de la asamblea de copropietarios, materias entre las cuales no se encuentra considerada la remoción del administrador, por lo que dicha exigencia, incluida por el demandante en su contrato de prestación de servicios resulta ineficaz y no pudo ni ha podido producir efecto jurídico alguno. Lo anterior se encuentra refrendado, por el artículo 22, inciso segundo, del cuerpo legal antes citado, que al efecto dispone que el administrador se mantendrá en sus funciones mientras cuente con la confianza de la asamblea, pudiendo ser removido en cualquier momento por acuerdo de la misma. En la práctica, dicho requisito fue debida y oportunamente cumplido por su parte, de modo que la remoción del demandante de las funciones que desempeñaba en calidad de administrador de la demandada, fue debidamente aprobada por la asamblea ordinaria de copropietarios, conforme lo dispone la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, por lo que obligación alguna se ha infringido a este respecto. A lo anterior se agrega que la improcedencia, e inaplicabilidad de este requisito impuesto por el demandante, relativo a aprobar su remoción en asamblea extraordinaria de copropietarios con el quórum de aprobación exigido por el actor. En efecto, pretendía el demandante que su remoción se aprobara por el voto favorable de la mayoría absoluta de los



«RIT»

Foja: 1

copropietarios reunidos en asamblea extraordinaria, en circunstancias que la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, en su artículo 21, requiere que los acuerdos adoptados por ésta lo sean con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el setenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio, o bien, el ochenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio, según cuales sean las materias tratadas en tales asambleas extraordinarias, de aquellas enumeradas por el artículo 17 del cuerpo legal antes citado. Así, este quórum de la mayoría absoluta impuesto por el demandante en su contrato, se aleja y contraviene lo previsto por la normativa aplicable al caso concreto, esto es, la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, y la aplicación de dicha exigencia resulta improcedente y contraria a derecho.

En cuanto a la infracción alegada por el demandante de la obligación de remoción refrendada ante el Juzgado de Policía Local correspondiente, contenida en la cláusula décima del contrato de prestación de servicios invocado en autos, que sustentaría la indemnización de perjuicios pretendida por el demandante, no se encuentra dentro de las exigencias de la Ley N° 19.537, por lo que, al igual que ocurre con casi la totalidad del contrato de prestación de servicios materia de autos, dicha obligación carece de toda validez y eficacia jurídica y resulta inaplicable. Aun más, la mencionada cláusula se opone a lo previsto por la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, que al efecto dispone que el administrador se mantendrá en sus funciones mientras cuente con la confianza de la asamblea, pudiendo ser removido en cualquier momento por acuerdo de la misma. Vale decir, refrendación, autorización, o validación de ninguna especie ante el Juzgado de Policía Local era necesaria, como el demandante lo sostiene, para removerlo de sus funciones, sino que bastaba con que la asamblea de copropietarios hubiere perdido la confianza que le fuera entregada para el cumplimiento de sus funciones, lo que en la práctica efectivamente sucedió.

Expresa que, respecto a las causales que motivaron la remoción del demandante, poniéndole término a los servicios de administración prestados por el actor desde el día 29 de septiembre de 2008, y hasta el 2 de octubre de 2010, si bien resultan efectivas las desavenencias expuestas por la contraria, por las razones que indica en su demanda, en definitiva, la remoción no dice relación con tales circunstancias, sino que por el incumplimiento reiterado y sostenido de las obligaciones que tanto el propio contrato de prestación de servicios que motiva la presente causa, así como la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, le imponían al demandante en el ejercicio de sus funciones de administración.

Indica que, conforme a la cláusula quinta, letra c) del contrato de prestación de servicio materia de autos, el demandante se obligó a “evacuar informes de



«RIT»

Foja: 1

gestión bimensuales (verbalmente o por escrito) al comité administrativo, representado por su presidente, acerca de la marcha de la comunidad, e informar, inmediatamente, de cualquier inconveniente que surgiere”, recibiendo aplicación lo dispuesto por el artículo 23, inciso final, de la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, referido a la obligación del administrador de rendir cuenta documentada de su administración en las épocas que se le hayan fijado y, además, cada vez que se lo solicite la asamblea de copropietarios o el comité de administración, en su caso, y al término de su gestión. Pues bien, tal y como consta del Acta de Asamblea Ordinaria de Copropietarios del Edificio Alto Mapocho, celebrada con fecha 8 de enero de 2010, el demandante procedió a rendir cuenta de su gestión, por el periodo correspondiente a los meses de septiembre de 2008 a diciembre de 2009, sin discutirse en detalle dicha rendición de cuentas, sino que solo se expuso un esquema comparativo de los flujos de la comunidad, que fue aprobado de manera global por la asamblea, pero que, no obstante ello, no dejó satisfecho al Comité de Administración, fundamentalmente atendido a que, en dicho informe, se deja constancia de la existencia de cuentas por cobrar, por concepto de gastos comunes morosos, ascendentes a la suma de \$9.711.064. Fue precisamente que, dado el alto nivel de morosidad en el pago de los gastos comunes, expuesto por el propio demandante a la asamblea de copropietarios, que el Comité de Administración exigió, de forma reiterada, una rendición de cuentas detallada, y la adopción de medidas inmediatas para sanear tan alto nivel de morosidad, exigencias respecto de las cuales no se recibió respuesta alguna por parte del demandante, lo que, en definitiva, motivó a dicho Comité a poner término a sus servicios. Más aun, desconociendo el Comité de Administración la real situación financiera de la comunidad a la fecha de remoción del demandante, se encomendó la realización de una auditoría externa a cargo de los contadores públicos y auditores, doña Karina Muñoz Cuellar y don Claudio Márquez Pérez, tendiente a revisar las operaciones referidas al pago de gastos comunes, a determinar si las transacciones registradas en la aplicación "Kastor" se encontraban debidamente ingresadas a la cuenta corriente bancaria de la comunidad, a determinar la existencia de posibles irregularidades, y el cálculo aproximado del perjuicio provocado a la comunidad, ello durante el periodo comprendido entre el mes de abril del año 2010 y el mes de marzo de 2001. Ello, teniendo en consideración que, removido que fuera el demandante de sus funciones, asumió como administradora interina, a la espera de una nueva designación, doña Claudia Del Pino Soto, asociada del propio demandante.

Advierte que, el resultado de dicha auditoria fue evacuado por los informantes durante el transcurso del mes de mayo de 2011, consignando como



«RIT»

Foja: 1

conclusiones para el primer semestre del año 2010 (encontrándose en funciones el demandante en calidad de administrador) dineros recepcionados en dinero en efectivo, sin comprobante de depósito bancario, no depositados, y cancelación de varios comprobantes de ingreso con un solo documento (cheque) que no fue depositado (solo algunos valores fueron encontrados en las cartolas bancarias); mientras que, para el segundo semestre del año 2010 y primeros meses del año 2011 (administración ejercida por dona Claudia Del Pino Soto, asociada del señor Logan Soto), se concluye el uso de comprobantes y transferencias electrónicas "falsos" para simular depósito de dineros recepcionados en efectivo, comprobantes de ingreso sin respaldo de depósitos (no ingresados en la cuenta corriente), cancelación de varios comprobantes de ingreso en un solo documento (cheque) que no fue depositado (solo algunos valores fueron encontrados en las cartolas bancarias), simulación de depósitos de dinero recepcionados en efectivo, respaldados con papeleta de depósito correspondiente a pagos realizados por lavandería. A ello, los informantes agregan que, en un periodo indeterminado, además, se advierten comprobantes de ingreso no registrados en la aplicación Kastor, cuyos talonarios se encuentran desaparecidos, lo que implica dineros recepcionados y no depositados, cuyos montos y fechas son indeterminados. Concluye el informe antes descrito, consignando, a título de monto defraudado a la comunidad, la suma de \$12.000.000. Es precisamente esta la causal por la cual se decidió poner término a los servicios del demandante, en tanto se sospechaba por parte del Comité de Administración deficiencias en las labores que desarrollaba el actor, y la eventual existencia de irregularidades en el manejo de los dineros de la comunidad, lo que resultó finalmente refrendado por el Informe de Auditoria antes señalado y que acompaña.

Manifiesta que, no habiendo el demandante dado estricto cumplimiento a las obligaciones que su función de administrador de la Comunidad Edificio Alto Mapocho le imponían, en cuanto a rendir cuenta detallada de su gestión, y perseguir el cobro de los gastos comunes, ningún incumplimiento podría éste entonces reclamar de parte de la comunidad demandada, ni puede válidamente sostenerse que ésta se ha constituido en mora en el cumplimiento de las que le eran propias. Pero, además, conforme a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, la remoción del demandante de las funciones que desempeñó para su parte, en calidad de administrador, se justifica plenamente y se ajusta a lo previsto al efecto por el artículo 22 de dicha normativa especial.

En relación al no pago de honorarios convenidos, ni enterar en arcas fiscales impuestos por prestación de servicios, reclamados por el demandante, correspondientes al periodo que restaba para el término de su contrato de



«RIT»

Foja: 1

prestación de servicios, esto es, entre el mes de julio de 2010 y el mes de mayo del año 2011, vale decir, por un término de diez meses contados desde la fecha de su remoción, hace presente que en la cláusula novena del contrato, se estableció un plazo de ocho meses, pudiendo renovarse indefinidamente en la forma prevista por el artículo 31 del Reglamento de Copropiedad de la comunidad, es decir, por el término de dos años. De tal manera que, habiendo sido suscrito dicho contrato con fecha 29 de septiembre de 2008, se entiende que su duración primitiva expiró el día 29 de mayo de 2009 y, luego, se renovó por otros dos años, es decir, hasta el día 29 de mayo de 2011, dicha pretensión se encuentra en exceso prescrita. En consecuencia, la presunta obligación correlativa se ha extinguido, resultando inocuo cualquier otro análisis mayor al respecto. A su vez, al contrario de lo que ligeramente sostiene el actor en su demanda, atendido el nefasto resultado de su administración, no existía absolutamente ninguna posibilidad de que su contrato fuera renovado.

En mérito de lo expuesto y normas que cita, solicita tener por contestada la demanda de resolución de contrato, con indemnización de perjuicios, deducida en juicio ordinario por don RODRIGO ALEJANDRO LOGAN SOTO, en contra de COMUNIDAD EDIFICIO ALTO MAPOCHO, rechazando en todas sus partes dicha demanda, declarando que la acción ejercida al efecto se encuentra prescrita o, en defecto de lo anterior, desestimándola del todo, en virtud de los antecedentes de hecho y de derecho descritos en el cuerpo de su presentación, todo con expresa condena en costas.

A folio 16 la parte demandante evacúa su réplica, confirmando todo lo expuesto en el libelo pretensor, reiterando sus pretensiones y agregando que, la presentación de la demanda tiene carácter judicial; que, la demanda fue válidamente notificada; que, el despido se efectuó dentro del plazo que la acción podría exigirse como una obligación civil o perfecta; que, no se acredita en la contestación de la demanda, que se dio cumplimiento a la exigencia de realizar una asamblea para la remoción de su cargo; que, las causales que motivaron a la remoción del demandante, no es atinente a lo que se discute en autos.

A folio 18 la parte demandada evacúa su réplica, reproduciendo y renovando expresa e íntegramente los argumentos de hecho y derecho expuestos a propósito de la contestación de la demanda.

A folio 26 tiene lugar la audiencia de conciliación. Llamadas las partes a conciliación, ésta no se produce.

A folio 70 y 101, se recibe la causa a prueba, rindiéndose la que consta en autos.

A folio 127, se cita a las partes a oír sentencia.



«RIT»

Foja: 1

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, don RODRIGO ALEJANDRO LOGAN SOTO dedujo demanda de resolución de contrato con indemnización de perjuicios, en procedimiento ordinario, en contra de COMUNIDAD EDEFICIO ALTO MAPOCHO; solicitando que el Tribunal declare resuelto el contrato de prestación de servicios a honorarios sub-lite y condenar al demandado a pagarle a título de indemnización compensatoria de perjuicios por aplicación de clausula penal, la suma de \$30.470.340; o la suma que el Tribunal fije, más intereses, reajustes y costas.

SEGUNDO: Que, la parte demandada compareció, solicitando el rechazo de la demanda, con costas, de acuerdo a los fundamentos descritos en lo expositivo del fallo.

Primero, opuso la excepción de prescripción, señalando que la acción ejercida en autos ha prescrito el día 2 de julio de 2015, al no haber sido ejercida dicha acción durante el lapso de cinco años, contados desde que la obligación se hizo exigible, esto es el día 2 de julio de 2010, y, considerando que la notificación se verificó con fecha 9 de julio de 2015.

En segundo lugar, argumenta que no existe obligación infringida, puesto que la obligación que reclama el demandante, es inaplicable, siendo procedente la remoción, conforme a la Ley.

Luego, la parte demandante evacúa su réplica, reiterando en lo medular sus pretensiones, controvirtiendo los argumentos alegados por la demandada, especialmente respecto a la prescripción.

Finalmente, la parte demandada evacúa su réplica, reproduciendo los argumentos expuestos en su contestación.

TERCERO: Que, conforme lo dispone el artículo 1545 del Código Civil, todo contrato válidamente celebrado constituye una Ley para los contratantes, de manera que únicamente procede desvincular a las partes mediante la resolución del mismo, sea por consentimiento mutuo, por causas pactadas previamente en el mismo contrato o por causas legales, causas que en la especie encuentran sustento en lo dispuesto en los artículos 1489 y 1552, en relación con el artículo 1545 del Código Civil.

Así, del contrato materia de este proceso (contrato de prestación de servicios), surge para una parte la obligación de prestar determinados servicios, y, para la otra parte, la obligación de pagar el precio de esos servicios, todo, conforme a lo pactado.

Por su parte, la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, establece la forma en que se debe llevar a cabo la administración de los condominios, regulando las obligaciones del administrador y la forma de remoción de éste, por



«RIT»

Foja: 1

acuerdo de la asamblea de copropietarios.

CUARTO: Que, se fijaron como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos los siguientes (folio 70 y 101):

1. Contenido, efectos y cumplimiento del contrato de prestación de servicios profesionales celebrado entre el actor Rodrigo Logan Soto y la demandada Comunidad Edificio Alto Mapocho. Hechos y circunstancias.

2. Hechos y circunstancias de la remoción de la que fue objeto en su antiguo cargo de administrador el actor Rodrigo Logan Soto.

3. Efectividad de que Vivaurbe Limitada es la única representante de la demandada Comunidad Edificio Alto Mapocho.

4. Efectividad de que ha transcurrido el plazo de cinco años de inactividad contado desde que se hicieron exigibles las supuestas obligaciones de la parte demandada.

5. Efectividad de que ambas partes se encuentran en mora de cumplir sus obligaciones contractuales correlativas.

6.- Efectividad de que el contrato aportado por la parte demandante sea falso. En la afirmativa hechos y circunstancias que configurarían la falsedad de dicho instrumento.

7.- En el evento de configurarse el incumplimiento contractual que el actor imputa a la demandada, si de ello se siguieron perjuicios a este último, su naturaleza y monto.

QUINTO: Que, de acuerdo a la regla general en materia de onus probandi, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil, correspondía a la parte demandante acreditar los presupuestos de hecho de su acción, esto es, la procedencia y exigibilidad de su acción contra la demandada y la procedencia de las obligaciones y perjuicios que reclama. En virtud de lo anterior, el demandante acompañó al proceso, entre otros, los siguientes documentos:

Documentos singularizados en el folio 1 (acompañados junto con la demanda y digitalizados en el folio 3):

1) Copia de escritura pública de fecha 23 de enero de 2009 que contiene el acta de asamblea ordinaria del Edificio Comunidad Alto Mapocho, donde consta la continuidad de la designación de don Carlos Ignacio Bascuñán Caroca, como vicepresidente del comité administrativo del Edificio, por dos meses.

2) Copia de contrato de prestación de servicios profesionales como administrador de edificio, celebrado con fecha 28 de septiembre de 2008, entre las partes, RODRIGO ALEJANDRO LOGAN SOTO y COMUNIDAD EDIFICIO ALTO MAPOCHO (documento de 5 páginas).

3) Copia de escritura pública del acta de asamblea ordinaria de



«RIT»

Foja: 1

copropietarios del Edificio Alto Mapocho, de fecha 20 de enero de 2010, donde consta que el demandante era el administrador de COMUNIDAD EDIFICIO ALTO MAPOCHO.

4) Copia de carta de término de contrato de prestación de servicios de administración (servicios sub-lite) de fecha 2 de julio de 2010, por incumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 23 de la Ley 19.537 (rendición de cuentas). Carta firmada por el presidente del Comité Alto Mapocho, ante Notario Público, y, que según el demandante, le fue notificada mediante correo electrónico, con fecha 9 de julio de 2015. Se puede inferir que el actor transcribió erróneamente el año, refiriéndose al año 2010. No consta el correo electrónico al que alude el actor.

Documento singularizado en el folio 32 y percibido en el folio 45:

Correos electrónicos enviados con fecha 14 de julio de 2010, entre el demandante y don Carlos Ignacio Bascuñán (presidente del Comité de Administración de esa fecha). El demandante envía el contrato de servicios sub-lite y don Carlos Ignacio Bascuñán contesta, solicitando el envío del contrato en formato Word y no Pdf ya que quería hacer correcciones. Documento legalmente percibido, conforme al artículo 348 bis del Código de Procedimiento Civil, y encontrado conforme con el que se desplegó en soporte digital.

Documento folio 119:

Documento denominado "Acta de entrega", suscrita ante Notario Público, por el demandante y la demandada (representada por Claudia del Pino Soto), con fecha 15 de julio de 2010. En este documento se deja constancia de la restitución que efectúa el demandante de la chequera de la Comunidad y el pago de parte de los honorarios debidos a éste, cuyo saldo se pagaría a más tardar el 30 de julio de 2010. Se deja constancia además, que se envió carta de deshaucio del contrato de servicios al demandante, con fecha 2 de julio de 2010, y que se impide el ingreso de este último al edificio, quedando muebles suyos en el interior.

SSEXTO: Que, por otro lado, correspondía a la parte demandada probar los hechos o presupuestos que configuran las excepciones invocadas, y, sus defensas, para cuyo efecto, incorporó al proceso, entre otros, los siguientes elementos de convicción:

Documentos acompañados junto con la contestación (folio 8, cuaderno excepciones dilatorias):

a) Copia de escritura de mandato judicial del abogado compareciente por la demandada, Christian Benito Prunes Álvarez.

b) Copia de Acta de Asamblea Ordinaria de Copropietarios de la Comunidad Edificio Alto Mapocho, celebrada con fecha 16 de enero de 2015, y



«RIT»

Foja: 1

reducida a escritura pública con fecha 19 de enero de 2015, donde consta la designación de la empresa Vivaurbe Limitada, como administradora de la comunidad demandada.

c) Copia de extracto de escritura de la Sociedad Vivaurbe Limitada, que da cuenta que la administración y uso de razón social corresponde a don Juan Carlos Veloz Jaque.

d) Copia de Informe de Auditoría de Edificio Alto Mapocho, por el periodo comprendido entre abril 2010 y marzo de 2011, donde se da cuenta de comprobantes de transferencias falsos que simulan ingresos a la cuenta corriente de la comunidad y otros en que no existe certeza de su falsedad, con formato dudoso; diferencias entre el valor de comprobantes de ingreso y la papeleta de depósito; comprobantes de ingreso no registrados. En síntesis, un monto defraudado ascendiente a \$12.000.000.

Documento folio 30, cuaderno principal:

Copla del contrato de prestación de servicios de administrador de edificio, celebrado entre Rodrigo Logan Soto y Edificio Comunidad Altos de Mapocho, de fecha 29 de septiembre de 2008 (documento que consta de 4 páginas).

Documento folio 33, cuaderno principal:

Copia de declaración jurada otorgada con fecha 19 de noviembre de 2015, de don Carlos Ignacio Bascuñán Caroca, ante Notario Público, respecto a la firma que aparece puesta a su nombre en la copia simple del contrato de prestación de servicios acompañada por el demandante, que sustenta la demanda de autos, señalando que no es su firma, sino que constituye una imitación de ella.

Documento folio 41, cuaderno principal:

Copia de querrela criminal deducida ante el Séptimo Juzgado de Garantía de Santiago, con fecha 11 de enero de 2016, presentada por COMUNIDAD EDIFICIO ALTO MAPOCHO, en contra de todos quienes resulten responsables como autores, cómplices o encubridores de los delitos de falsificación y uso malicioso de instrumento privado, y de presentación en juicio de medios de prueba falsos o adulterados; y la resolución respectiva del Juzgado, donde se admite a tramitación la querrela (causa RIT 513-2016). En concreto se refiere a la falsedad del contrato de prestación de servicios acompañado por el demandante en estos autos.

Documento folio 66, cuaderno principal:

Copia de Informe Policial N° 4596/00307, evacuado por Brigada Investigadora de Delitos Económicos Metropolitana de la Policía de Investigaciones de Chile, con timbre de la Fiscalía Centro Norte, respecto de la investigación de la causa, sustanciada ante el Séptimo Juzgado de Garantía de Santiago, RIT 513-2016, relacionada con la falsedad de la firma puesta en el



«RIT»

Foja: 1

contrato de prestación de servicios acompañado por el actor, don RODRIGO LOGAN SOTO.

Documentos folio 106, cuaderno principal:

1° Copia de querrela entablada por el actor, don RODRIGO ALEJANDRO LOGAN SOTO contra de los miembros del Comité Administrativo de la COMUNIDAD EDIFICIO ALTO MAPOCHO por delito de estafa, ante en el 7° Juzgado de Garantía con fecha 22 de septiembre de 2015. No aparece RIT ni RUC, pero puede presumirse, de los demás antecedentes que es el RIT 17.497-2015, RUC 1510032987-2.

2° Informe Policial N° 4.307/00816, causa RUC 1510032987-2, emitido por Policía de Investigaciones de Chile Briedec Metropolitano de fecha 1 de septiembre de 2016.

3° Copia de audiencia de sobreseimiento definitivo de causa RIT 17.497-2015, RUC 1510032987-2, ante el 7° Juzgado de Garantía de Santiago.

Documentos folio 111, cuaderno principal:

1° Copia de carpeta investigativa causa RUC 1610001162-3, incluyendo Informe Policial de 28 de marzo de 2018, timbrado por Fiscalía Centro Norte, con fecha 3 de abril de 2018 y otros antecedentes de la causa. Documento digitalizado en los folios 111, 116 y 117.

2° Copia de Informe Policial N° 4596/00307, causa RUC 1610001162-3 de Policía de Investigaciones, de fecha 15 de septiembre de 2016. Aparece que el resultado de la investigación criminalística concluye que el contrato de prestación de servicios presentado por el ex – administrador del condominio, don Rodrigo Logan Soto en el 12 ° Juzgado Civil (presente causa), tiene cláusulas adheridas que no corresponden a las estipuladas en el contrato original, con firma falsificada de don Carlos Ignacio Bascuñán Caroca. Documento digitalizado en el folio 115.

3° Copia Informe Policial N°1013-2016, de fecha 15 de septiembre de 2016, evacuado por la Brigada de delitos económicos de la Región Metropolitana de la Policía de Investigaciones de Chile en causa RUC 1610001162-3, RIT 513-2016 timbrado con fecha 13 de julio de 2016. En este documento se concluye que el documento denominado “*Contrato de prestación de servicios administrador de edificio*” celebrado entre Rodrigo Logan Soto y Edificio Comunidad Altos de Mapocho, de fecha 29 de septiembre de 2008, que tiene escrito “Contrato acompañado por LOGAN” presenta diferencias en cuanto al contenido de las cláusulas, número de éstas y cantidad de páginas en relación al instrumento homólogo de 29 de septiembre de 2008 que tiene en cada hoja un timbraje de la “Comunidad Edificio Alto Mapocho”, en tanto la cláusula que más difiere corresponde al punto “Décimo” de la “Cláusula Penal” la que no está en el



«RIT»

Foja: 1

documento que se identificó como "Contrato Original". Digitalizado en el folio 114.

Testimonial (folio 108):

Compareció don Carlos Ignacio Bascuñán Caroca, testigo por la parte demandada, quien, debidamente juramentado, expuso que, el contrato de servicios materia de autos suscrito tenía el compromiso que Rodrigo Logan iba a prestar sus servicios como administrador de la comunidad a cambio de la suma de \$500.000 mensuales por concepto de honorarios; no recuerda la duración del mismo pero si recuerda que se estaría a la evaluación del comité, que se realizaba cada tres meses.

Luego, previa exhibición del contrato de servicios acompañado por la demandante, señaló que dicho contrato es falso; ello porque la firma sobre su nombre no corresponde a la suya y tampoco la huella dactilar. Efectivamente se suscribió un contrato de prestación de servicios entre Rodrigo Logan y la comunidad en la cual él era presidente en esa época, sin embargo el que se le exhibió no corresponde al documento que firmaron juntos esa vez en el año 2008. Agrega que, la cláusula décima del contrato que se le exhibe no estaba incorporada en el contrato realmente firmado. Esto es relativo a indemnizaciones de sesenta cánones de honorarios mensuales; el contrato original no contemplaba ningún tipo de indemnización. Esto le consta porque él firmó el contrato en la sala de reuniones del edificio y lo leyó completo y revisó antes de firmar.

SÉPTIMO: Que, a partir de la pruebas rendidas, apreciadas conforme a las reglas contenidas en los artículos 341 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, y artículos 1698 y siguientes del Código Civil, permiten a esta sentenciadora tener por acreditado lo siguiente:

a) Que, con fecha 29 de septiembre de 2008, las partes celebraron un contrato de prestación de servicios de administración de edificios, donde el demandante se obligó a asumir el cargo de administrador de edificio (COMUNIDAD EDIFICIO ALTO MAPOCHO), ubicado en General Mackenna N°1260, Santiago. El contrato comenzó a regir en esa fecha, 29 de septiembre de 2008.

b) Que, conforme a la cláusula NOVENO del contrato, su vigencia era de 8 meses renovables, y, el administrador podía ser removido con el acuerdo de la mayoría de los propietarios reunidos en asamblea extraordinaria.

c) Que, con fecha 2 de julio de 2010 la parte demandada envió al demandante una carta de término del contrato sub-lite. La carta fue recibida mediante correo electrónico, como lo reconoce el demandante. Si bien el actor señala que la comunicación fue recibida el 9 de julio de 2010, se contradice al reconocer, mediante el documento, suscrito por ambas partes, denominado "Acta



«RIT»

Foja: 1

de Entrega”, que ésta fue enviada con fecha 2 de julio de 2010, fecha que, tratándose de un correo electrónico, coincide con la fecha de recepción del correo, salvo prueba en contrario. Y, como no consta ningún correo o comunicación posterior al 2 de julio de 2010, se debe tener por establecida como fecha de recepción, ese mismo día.

d) Que, conforme a lo expuesto en la letra anterior, el contrato de servicios sub-lite terminó con fecha 2 de julio de 2010, habiendo comenzado a regir el 29 de septiembre de 2008. Las obligaciones incluidas establecidas en el contrato (prestar servicios de administración y pagar honorarios, entre otras), son obligaciones de hacer, las cuales ya produjeron efectos y fueron cumplidas recíprocamente, durante el periodo de vigencia (independientemente que dichas obligaciones se hayan cumplido íntegramente o no), por lo que no tiene cabida la resolución.

OCTAVO: Que, respecto a la excepción de prescripción opuesta, tratándose de una acción ordinaria de resolución o cumplimiento de contrato con indemnización de servicios, el artículo 2515 del Código Civil establece un plazo de 5 años para su procedencia, contado desde que la obligación que se reclama se hizo exigible.

A su vez, de acuerdo al artículo 2503 del mismo cuerpo legal, la prescripción se interrumpe por un recurso judicial intentado por quien reclama su derecho, salvo que: 1) la notificación de la demanda no haya sido hecha en forma legal; o, 2) si el recurrente se desistió expresamente de la demanda o se declaró abandonada la instancia; o, 3) si el demandado obtuvo sentencia de absolución. Es decir, para que se interrumpa la prescripción debe haberse notificado legalmente la demanda y no deben cumplirse los presupuestos precedentemente expuestos. Por lo que, a diferencia de lo que argumenta el demandado, es la notificación y no la simple presentación de la demanda, conforme al artículo citado, lo que permite que la interrupción produzca sus efectos.

En concreto, la acción y obligación correlativa que reclama el demandante (indemnización de perjuicios por incumplimiento contractual), se hizo exigible el 2 de julio de 2010, fecha en que se comunicó y se puso término al contrato de servicios, según lo explicado en el motivo precedente. Por lo anterior, considerando que la demanda se notificó con fecha 9 de julio de 2015, el plazo de 5 años contados desde la exigibilidad de la obligación, 2 de julio de 2010, ya ha transcurrido, debiendo acogerse la excepción de prescripción opuesta y negarse lugar a la acción, omitiéndose pronunciamiento respecto de los demás argumentos de fondo.

NOVENO: Que, los demás antecedentes que obran en la causa y que no se



«RIT»

Foja: 1

analizan, en nada alteran lo antes relacionado.

Y visto lo previsto en los artículos 1437 y siguientes, 1489, 1545, 1546, 1551 y siguientes, 1698 y siguientes del Código Civil; artículos 144, 160, 170, 254, 356 y siguientes, 384 y 426 del Código de Procedimiento Civil.

SE RESUELVE:

- Que, se acoge la excepción de prescripción opuesta por la demandada y por consiguiente, se rechaza la demanda, con costas.

Regístrese, notifíquese y archívese oportunamente.

Rol C-15528-2015.

DICTADA POR DOÑA MARÍA SOFÍA GUTIÉRREZ BERMEDO, JUEZ TITULAR.

AUTORIZADA POR DOÑA MARÍA JOSÉ CONTRERAS MORALES,
SECRETARIA AD-HOC//

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Santiago, diecinueve de Octubre de dos mil veinte**



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl> o en la tramitación de la causa.

A contar del 06 de septiembre de 2020, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>