

PROCEDIMIENTO: Ordinario. Aplicación General.

MATERIA: Cobro de prestaciones y nulidad del despido.

DEMANDANTE: JUAN CARLOS ORELLANA MATURANA.

DEMANDADA: INMOBILIARIA E INVERSIONES SANTA BEATRIZ SA.

RIT: O-893-2019

RUC: 19- 4-0200544-3

_____/

Antofagasta, diecisiete de noviembre de dos mil veintiuno.

VISTOS:

Comparece **MANUEL ESPEJO MILLA**, abogado, en representación de **JUAN CARLOS ORELLANA MATURANA**, chileno, casado, vendedor, cédula de identidad N° 11.667.516-1, con domicilio en esta ciudad calle Llullaillaco N°2501 Dpto. 305, Tercer Piso del Edificio Piscis, en contra de su ex empleador, **INMOBILIARIA E INVERSIONES SANTA BEATRIZ S.A.**, RUT N° 76.194.551-3, representada legalmente por don **MARCELO ESCOBEDO KLEIN**, todos con domicilio en calle Matías Cousiño N° 64 oficina 301, Santiago y solidariamente o subsidiariamente como empresa mandante en contra de la empresa **INMOBILIARIA PARQUE ANTOFAGASTA I SpA**, RUT N° 76.740.946-K, representada legalmente por don **JAIME PATRICIO REYES VILLASECA**, todos domiciliados en Rosario Norte N°555, piso 15, Las Condes, Santiago, conforme a los antecedentes que siguen:

El demandante comenzó a prestar servicios bajo subordinación y dependencia para la demandada con fecha 09 de noviembre de 2017, contrato con carácter de indefinido. Las funciones para las que fue contratado fueron las de "ejecutivo de ventas". La jornada de trabajo se fijó en 45 horas semanales de lunes a domingo, con 2 domingos libres al mes y la remuneración estaba compuesta por:

- Un sueldo base de \$556.074.- Brutos
- Gratificación legal de \$119.146.-



- Adicionalmente el trabajador percibirá mensualmente las comisiones y premios a que tenga derecho, conforme al contrato de trabajo, cuyo calcula se efectúa con la siguiente fórmula:

1.- Depto. 3 UF que se pagará de la siguiente manera: 1,0 UF, contra promesa firmada y 2,0 UF contra firma de escritura de compraventa.

2.- Bodega 0,5 UF

3.- Estacionamiento 0,5 UF

DEL TÉRMINO DE LA RELACION LABORAL

Fue despedido, específicamente el día 13 de mayo de 2019. Con fecha 22 de mayo de 2019 suscribió finiquito haciendo reserva de sus derechos en los siguientes términos "monto adeudado \$9.000.000.- me reservo el derecho por pagos pendientes de comisiones (sic) por Inmobiliaria Pacifico SpA; Inmobiliaria Parque Antofagasta; Constructora Santa Beatriz. Por concepto de comisiones (sic) y horas extras".

Al término de la relación laboral, el empleador adeudaba una serie de prestaciones que tiene su origen en negocios cerrados y no pagados como asimismo un sinnúmero de horas extras trabajadas. El detalle valorizado es el siguiente:

1.- Desde el inicio de la relación laboral hasta su término se le adeudan un total de 2091 horas de sobretiempo, la que valorizada de forma unitaria nos da un valor de \$2.500.- por hora, multiplicada por 2091, nos arroja una deuda por este concepto de \$5.227.500.-

2.- Comisiones, en cuanto a ese concepto de acuerdo a la información proporcionada por el demandante y de acuerdo a los negocios gestionados y cerrados, se adeuda una suma total de \$9.000.000.-

DE LA NULIDAD DEL DESPIDO:

La demandada al poner término a la relación laboral, no ha dado cumplimiento íntegro a las cotizaciones de AFP



HABITAT, FONASA Y AFC, principalmente por no haber pagado las comisiones a que tenía derecho por contrato de trabajo. En razón de ello, el empleador no ha dado cumplimiento íntegro a esta obligación, por lo que el legislador lo sanciona con la nulidad del despido y con las prestaciones que involucra el mismo, es así que en este acto conjuntamente con la acción de cobro de prestaciones se demanda la nulidad del despido.

PETICIONES CONCRETAS:

Se solicita que las demandadas sean condenadas al pago de las siguientes indemnizaciones y prestaciones:

1. La suma de \$5.227.500.- por horas extraordinarias adeudadas.
2. La suma de \$9.000.000.- por concepto de comisiones impagas.
3. Cotizaciones previsionales por las diferencias de remuneraciones correspondientes a las comisiones.
4. Remuneraciones y demás prestaciones que correspondan, por el periodo comprendido entre la separación de sus funciones y la fecha de convalidación del despido.
5. Todo lo anterior con reajustes e intereses y expresa condena en costas de la contraria.

Las demandadas contestaron la demanda en los siguientes términos:

GERMAN MATIAS DOMINGUEZ REYES, abogado, por la demandada **INMOBILIARIA E INVERSIONES SANTA BEATRIZ S.A.**, contestó solicitando el total rechazo de la demanda, con costas, en conformidad a los siguientes fundamentos:

Introduce primero una defensa negativa de todos los hechos, salvo los expresamente reconocidos y luego aduce "EXCEPCIÓN DE FINIQUITO, RENUNCIA DE ACCIONES, TRANSACCIÓN, Y COSA JUZGADA", expresando que las partes con fecha 05 de junio de 2019, concurrieron ante don



Nicolás Fernando Arrieta Concha, Notario Titular de la 6ª Notaria de Antofagasta, a efectos de suscribir y ratificar un finiquito laboral de fecha 22 de mayo del año en curso, cumpliendo con todas las formalidades legales, renunciando el actor a diversas acciones judiciales en contra de su representada y poniéndose mutuamente término a la relación laboral, sin que existirá vicio alguno a la voluntad y si bien el actor hizo reserva genérica y en términos vagos e imprecisos de acciones respecto de "pagos pendientes", por la suma única y total de 9 millones de pesos, el señor Juan Carlos Orellana Maturana no hizo reserva alguna y de ninguna especie en contra de mi patrocinada en dicho documento, ya que las reservas genéricas que éste escrituró, fueron dirigidas en contra de las sociedades INMOBILIARIA PACIFICO SPA (quien no es parte demandada en este juicio), INMOBILIARIA PARQUE ANTOFAGASTA SPA y CONSTRUCTORA SANTA BEATRIZ S.A. (quien tampoco es parte demandada en este juicio), PERO NINGUNA RESERVA POR NINGUNA ACCIÓN SE REALIZO EN CONTRA DE INMOBILIARIA E INVERSIONES SANTA BEATRIZ S.A., con lo cual los alcances y efectos jurídicos liberatorios del finiquito suscrito ante notario se encuentran firmes y cubren en su integridad a esta última sociedad. Dice que en conclusión, la reserva de acciones debe estar referida a materias específicas y determinadas, pues una reserva de la amplitud y carácter omnicomprendido como la que se ha estampado en el finiquito, resulta ser contradictoria con la naturaleza misma del finiquito que se acordó entre las partes de la relación laboral, ya que el fin último del finiquito es liberar a las partes del contrato de trabajo de nuevos conflictos sobre las materias de éste, de ahí que es de toda coherencia exigir precisión y certeza en la formulación de una reserva de derechos si la finalidad de un finiquito es precisamente precaver futuros litigios respecto de las materias que en él se pactaron, lo cual se



desprende claramente de las cláusulas 5 y 6 del finiquito aludido.-- "... en este orden de ideas, no es posible entender que en la especie el trabajador se reservó el derecho a demandar derechos y ejercer acciones indeterminadas que provengan de la extinción de la relación laboral, porque ello implicaría que el efecto jurídico del finiquito que consintieron las partes, exento de todo vicio en la manifestación de voluntad y cumpliendo con los requisitos legales, sería inexistente, sin aplicación práctica alguna, efecto que no puede ser aceptado.

Luego opone "EXCEPCION DE PAGO":

Sin perjuicio de la excepción que precede, dice que todos los conceptos reclamados por el actor, en especial los remuneracionales, oportunamente le fueron pagados a éste, tal como lo demuestran las liquidaciones de remuneraciones firmadas por el demandante como señal de aceptación y según otros documentos que dan cuenta de habersele pagado al señor Orellana todos los elementos o conceptos que integraban su remuneración, debidamente devengados durante la vigencia de la relación contractual por todo el período trabajado.

No es efectivo que existan pagos pendientes, por ningún concepto, por la suma de 9 millones de pesos mencionada en la demanda u otra cifra, ya que como se ha dicho, todo se le pagó en tiempo y forma, conforme a derecho y según los instrumentos jurídicos suscritos por las partes.

Tampoco se le adeudan horas extraordinarias, ni por la suma de \$5.227.500 ni por la inverosímil cantidad de horas mencionada en la demanda.- Las horas extras cuando se generaron, también le fueron debidamente pagadas al actor, junto con los demás componentes remuneracionales, como se acreditará con los medios de prueba respectivos, principalmente con las liquidaciones de remuneraciones,



depósitos o transferencias electrónicas en su cuenta bancaria, con lo cual no se deriva de forma alguna infracción a pago de cotizaciones previsionales, salud o cesantía que derive en la nulidad del despido reclamado.

Por lo anteriormente expuesto, y sin perjuicio de la excepción previa, aparte de negar este concepto y su monto, solicitamos acoger la excepción de pago opuesta por esta parte, rechazándose por consiguiente, la demanda de cobro de prestaciones remuneracionales, horas extras y nulidad del despido interpuesta por el actor, con costas.-

EXCEPCION DE PRESCRIPCION:

Finalmente, y sin perjuicio de las dos excepciones que anteceden, respecto a la suma pretendida de \$5.227.500, correspondiente a la imaginaria cantidad de 2091 horas extras supuestamente adeudadas - a un monto de \$ 2.500 por cada hora - cabe hacer presente que, tal como ya se señaló para la excepción de finiquito y pago precedentes, dichas horas extras no sólo no se adeudan por estar pagadas ni se mencionaron en la reserva realizada por el actor al momento de suscribir el finiquito de fecha 22 de mayo último en contra de mi patrocinada; sino que en el evento de existir, las mismas están prescritas a contar al menos desde 6 meses previos contados desde la fecha que se hizo exigible su pago, esto es, al menos desde la remuneración del mes de noviembre de 2018 hacia atrás, de acuerdo a lo dispuesto en el art 510 inciso 4° del Código del Trabajo, de ahí que no existe el monto reclamado al no haberse individualizado ni especificado en el finiquito dicha pretensión pormenorizadamente, y por lo demás, cualquier hora de trabajo supuestamente trabajado con anterioridad al mes de noviembre del año 2018 se encuentra prescrito, por expresa disposición legal.-

AUSENCIA DE CAUSALIDAD O INEXISTENCIA DE OBLIGACION:

Alega finalmente esta excepción, respecto de los supuestos pagos pendientes, la nulidad del despido,



remuneraciones pendientes por Ley Bustos, y horas extras de los cuales derivarían supuestas cotizaciones previsionales no declaradas ni pagadas y que por ello existiría nulidad del despido y demás conceptos mencionados en el libelo, ya que la acción judicial para demandarlos no fue contemplada ni mencionada en el citado finiquito. Debemos ser majaderos en el sentido de alegar que dichos conceptos no fueron reservados mediante la acción respectiva.

Finalmente contesta la demanda indicando que:

1.- El actor suscribió un contrato de trabajo con la demandada principal, con fecha 09 de noviembre de 2017, para el cargo de "ejecutivo de ventas", cargo que importa atender a las personas interesadas en comprar unidades inmobiliarias, realizando sus gestiones en tal sentido. No tuvo vínculo directo con la codemandada de autos.-

Al tratarse de venta de bienes raíces, su gestión implicaba entre otras gestiones comerciales propias y necesarias para vender las unidades inmobiliarias respectivas, recibir y atender a interesados en la sala de ventas, exhibir planos, mostrar un departamento piloto, estacionamientos y bodega, y realizar las gestiones y seguimientos propios y necesarios para que su labor se tradujera eventualmente en la suscripción de contratos de promesas de compraventa (primeramente) y aún mejor, en los eventuales contratos de compraventa prometidos (en segundo lugar).

Si se daban tales supuestos o condiciones por su gestión, aparte de su remuneración mensual, como se detallará más adelante, el ejecutivo de ventas tendría derecho a comisiones por tipo de contrato celebrado esto es, primeramente una comisión por PROMESA de compraventa firmada y otra comisión posterior por COMPRAVENTA escriturada en la que hubiera participado previamente según la promesa respectiva, monto de la comisión que



dependía de la unidad adquirida, todo ello bajo la condición suspensiva que efectivamente se suscribieran tales contratos. Así, si se escrituraba un CONTRATO DE PROMESA de compraventa por un departamento, la comisión se dividía o componía en: 1,0 (una) UF al firmarse la promesa y de 2,0 (dos) UF si se escrituraba finalmente la compraventa prometida del bien objeto de la promesa respectiva en que éste participó y bajo la condición que a la fecha de la firma del contrato prometido estuviere vigente la relación laboral (total 3 UF).

Ello era de toda lógica, porque no siempre los contratos prometidos se concretaban, es decir, se podía firmar o escriturar una promesa de compraventa (que devengaba a favor del actor 1,0 UF de comisión), pero podía fallar la escrituración del contrato prometido o compraventa, o firmarse éste una vez finalizada la relación laboral, con lo cual no se devengaba la comisión de 2,0 UF para el ejecutivo respectivo/actor.- Las causas de fallar tal condición eran y son múltiples, tales como desistirse del negocio, fallar créditos hipotecarios, etc.-

A su vez, si se escrituraba la compraventa respectiva la comisión por venta era de 0,5 Uf si se incluía un estacionamiento, y la comisión por escrituración de compraventa de bodega era también de 0,5 UF.-

En consecuencia, si la gestión del ejecutivo implicaba la escrituración exitosa de una compraventa definitiva de un departamento, con bodega y estacionamiento, la comisión total en ese evento era de UF 4,0 (pero si sólo era de un departamento, sin bodega y sin estacionamiento, la comisión era de 3,0 UF); la que se devengaba sólo si se escrituraba ese contrato de compraventa prometido mediante la suscripción del respectivo contrato de compraventa ante notario, pero si esa operación sólo se concretaba en una promesa de



compraventa, la comisión devengaba sólo era de 1,0 UF.-

2.- El hecho de pretender en la demanda la suma de 9 millones de pesos supuestamente pendientes sin detalle alguno, implicaría que supuestamente se le adeudaban al actor la cantidad aproximada de 327 UF, esto es, aproximadamente 109 operaciones de compraventa escrituradas o 36 promesas de compraventa. Lo que derechamente se niega.

Cabe precisar al respecto, que el demandante durante la vigencia de la relación laboral para su representada participó en 142 operaciones comerciales con promesa de compraventa firmadas, cuyas comisiones le fueron todas debidamente pagadas en tiempo y forma, según se acreditará oportunamente.

De esas 142 promesas de compraventa en que participó el actor, sólo tres de ellas se tradujeron en contratos de compraventa, cuyas comisiones le fueron todas debidamente pagadas en tiempo y forma, según se acreditará oportunamente.

Al ser las comisiones remuneración, se declaró y pago la cotización previsional, de salud y cesantía respectiva.

Así las cosas, después de la vigencia de la relación laboral, no hubo nuevas compraventas en que haya participado el actor originada o no en alguna promesa de compraventa previa, sin devengarse comisión alguna en su favor; todo ello de acuerdo a lo pactado con éste en su contrato de trabajo como en el anexo respectivo.-

Al respecto, la desvinculación del actor se produjo con fecha 13 de mayo del año en curso, por la causal del art 160 N°1 letra a) del Código del Trabajo, la que no fue impugnada por el demandante, percibiendo éste el producto de su finiquito, ascendente a \$1.067.055, según da cuenta dicho documento, el cual se acompañará oportunamente a esta causa.-

3.- En efecto, el actor si bien no ha desconocido ni



objetado la causal legal de su desvinculación, esto es, la del art 160 N°1 a, del Código del Trabajo FALTA DE PROBIDAD, sin reclamar las indemnizaciones legales conformándose con dicha causal lo que implica en consecuencia un reconocimiento de los hechos por los cuales fue despedido, y en consecuencia un hecho pacífico, es necesario proceder a negar los hechos de la demanda, controvirtiendo y rechazando categóricamente todos y cada uno de los hechos mencionados en la demanda de autos, por lo que solicitamos desde ya el rechazo de la misma, con costas.-

En cuanto a las horas extraordinarias dice:

1.- Es necesario señalar y reiterar - como ya se señaló para la excepción de prescripción y pago - que al actor nada se le adeuda por este concepto y menos por los montos aludidos en su demanda, ya que cuando trabajó horas extras, éstas le fueron debidamente pagadas y percibidas por su persona, (además de las prescritas), por lo que no hay deuda, no hubo reserva de acciones en contra de esta parte y menos aún, por el monto de \$ 5.227.500.-

De hecho desconocemos de qué manera el actor considera que se le adeudan 2.091 horas extras, las que de haber sido efectivas, es difícil entender que éste no las haya reclamado oportunamente y menos que haya suscrito los respectivos comprobantes de remuneraciones sin haberlas percibido.

Estamos ciertos que esta petición se acerca más a tratar de obtener un enriquecimiento indebido más que a la reparación de un haber no pagado.-

Es por lo anterior que se niega y rechaza este concepto y el monto pretendido, en toda su extensión y controvertimos expresamente esta pretensión y pedimos su rechazo.

Por todos esos motivos pide el rechazo de la demanda,



con costas.

Finalmente contesta la demanda JOHANNA SCOTTI BECERRA, por **INMOBILIARIA PARQUE ANTOFAGASTA I SpA**, quien alega las mismas excepciones y defensas que la demandada principal y en idénticos términos, adicionando "EXCEPCION DE FALTA DE LEGITIMIDAD PASIVA DE INMOBILIARIA PARQUE ANTOFAGASTA I SpA", señalando que en el finiquito JUAN CARLOS ORELLANA MATURANA no hizo reserva alguna y de ninguna especie en contra de su ex empleador, por lo que al renunciar a las acciones que ahora reclama en contra de su patrocinada, sus pretensiones no pueden extenderse de manera solidaria en contra de mi patrocinada, ya que en dicho documento expone que renunció a las acciones de cobro de prestaciones, horas extras y cotizaciones previsionales en contra de su ex empleador directo, con lo cual dio por extinguida dichas obligaciones. Dice que aunque parezca de perogrupo (sic) decirlo, sólo a dicha sociedad empleadora el actor debió dirigir las acciones respectivas de cobro, pero al no hacerlo, al no reservarlas en el finiquito, no sólo se conformó con lo establecido en dicho documento, sino que por lo demás, hizo extensiva dicha renuncia a mi patrocinada renunciando a todo aquel que legalmente podría haber estado obligado al pago de ellas. En efecto, uno de los efectos de la solidaridad es el que tiene lugar cuando el obligado al pago solidario puede repetir o tiene acción para repetir en contra del obligado principal. Sin embargo, si el demandado principal no ha sido requerido judicialmente porque respecto de su persona el actor le otorgó un finiquito en que se renunció a las acciones respectivas y en que se señaló expresamente en la cláusula 5° del finiquito que: "El trabajador manifiesta expresamente que nada se le adeuda en relación con los servicios prestados a la empresa, con el contrato de trabajo o con motivo de la terminación del mismo, por lo que libre y



espontáneamente, y con el pleno y cabal conocimiento de sus derechos, otorga a su empleador, el más amplio, completo y total finiquito por los servicios prestados o la terminación de ellos, ya diga relación con remuneraciones, cotizaciones previsionales, de seguridad social o de salud, subsidios, beneficios contractuales adicionales a las remuneraciones, comisiones, indemnizaciones, compensaciones, por cualquier causa o concepto" y a su vez, en la cláusula 6ª del finiquito se señala: "Asimismo, el trabajador declara que, en todo caso, y a todo evento, renuncia expresamente a cualquier derecho, acción o reclamo que eventualmente tuviere o pudiere corresponderle en contra del empleador, en relación directa o indirecta con su contrato de trabajo, los servicios prestados, con la terminación del referido contrato o dichos servicios, sepa (sic), que esos derechos o acciones correspondan a remuneraciones, cotizaciones previsionales, de seguridad social o de salud, subsidios, beneficios contractuales adicionales a las remuneraciones, comisiones, indemnizaciones compensatorias de cualquier otra causa o concepto".., ello conlleva que no habrá acción tampoco para repetir en contra del deudor principal, por cuanto el propio actor dio por saldada y extinguida esas obligaciones o deudas, renunciando por consiguiente a las respectivas acciones de cobro. En consecuencia, al declarar que nada se le adeuda por tales conceptos, y al tratarse precisamente de conceptos y prestaciones que sólo se le pueden reclamar al empleador principal, no se le pueden exigir a mi patrocinada por la vía solidaria, toda vez que ellas se han extinguido por renuncia expresa del demandante en contra de dicho empleador principal.

Resultaron infructuosos los llamados a conciliación.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, don **JUAN CARLOS ORELLANA MATURANA**, interpuso demanda ordinaria del trabajo de cobro de



prestaciones y nulidad del despido en contra de **INMOBILIARIA E INVERSIONES SANTA BEATRIZ S.A.**, e **INMOBILIARIA PARQUE ANTOFAGASTA I SpA**, por los fundamentos de hecho y de derecho ya expuestos en la parte expositiva de esta resolución.

SEGUNDO: Que, las demandadas en la contestación de la demanda solicitan se niegue lugar a ella, con costas.

TERCERO: Que, en cuanto a la excepción de prescripción opuesta por las demandadas en relación al sobretiempo, debe tenerse presente que la norma legal pertinente es la establecida en el artículo 510 del Código del Trabajo, particularmente el inciso 4°, siendo en consecuencia el plazo de prescripción de seis meses, contado desde que debieron ser pagadas, hecho que ocurre al final de cada mes, conjuntamente con las remuneraciones conforme a los artículos 32 y 55 del Código del Trabajo.

CUARTO: Que, en ese orden de ideas, no cabe sino acogerla, debiendo computarse como prescrito todo aquel posible sobretiempo que tenga más de seis meses contados hacia atrás desde la época de presentación de la demanda, hecho ocurrido con fecha 01 de julio del año 2019, por lo que se considerará prescrito toda hora extraordinaria laborada antes del 01 de enero del año 2019.

QUINTO: Que, lo anterior, tiene como fundamento que el inciso 5° del artículo 510 ya referido establece que el plazo de prescripción se interrumpirá en conformidad a las normas de los artículos 2523 y 2524 del Código Civil, preceptos que se encuentran ubicados dentro del Párrafo "De ciertas acciones que prescriben en corto tiempo" y la primera de ellas indica que el computo que regla se interrumpe "desde que interviene requerimiento". En ese sentido, en lo tocante al alcance de la expresión "requerimiento", son los artículos 2518 y 2503 del Código Civil los que dan luces, estableciendo el primero de



ellos que, en el caso de la prescripción extintiva, la interrupción civil se produce "por la demanda, salvo los casos enumerados en el artículo 2503"; a su turno, la última norma legal citada, hace referencia a la interrupción civil intentada por el que "se pretende verdadero dueño", con lo que se tiene que, tal remisión dice relación con la Prescripción Adquisitiva, cuyo no es el caso. Así, en cuanto a la alusión directa que hace el artículo 510 del Código del Trabajo a la norma legal contenida en el artículo 2523 del código de Bello, es razonable estimar que la misma hace alusión a las regulaciones efectuadas en el contexto de la prescripción extintiva de corto tiempo, por lo que la forma de interrumpir procedente sería "por la demanda". Por ello se ha sostenido en doctrina y la jurisprudencia, que tratándose de prescripciones de corto tiempo, dada su naturaleza, debe permitir una interrupción sin grandes formalidades, siendo en ese contexto equivalente a intimar, avisar o hacer saber, lo que se satisfaría con la presentación de la demanda, máxime, si se concilia ello con la redacción utilizada en el artículo 2523 del Código Civil, numeral 2° al haberse utilizado la frase "desde que interviene requerimiento". Por último, habiéndose realizado por el legislador laboral una remisión expresa al artículo 2523 antes señalado, no puede obviarse que el contexto de dicha regulación se encuentra en un marco regulatorio respecto del cual, en caso de existir hermenéuticas disímiles, ha de preferirse aquella que mejor se avenga con la regla indubio pro operario, siendo en tal contexto preferible la opción interpretativa que estima que el requerir importa para estos efectos la presentación de la demanda, con lo cual, además, se exime al trabajador de la carga de velar por su notificación que una vez presentada la demanda, lo que en los hechos escapa de su capacidad de gestión, desde



que la misma queda entregada al Ministro de fe o funcionario notificador que en su caso cada tribunal disponga para efectos de realizar la actuación procesal de la notificación. Por ello se entenderá como interrupción suficiente la presentación dela demanda.

SEXTO: Que, también debe resolverse en este pleito la denominada excepción de "EXCEPCIÓN DE FINIQUITO, RENUNCIA DE ACCIONES, TRANSACCIÓN, Y COSA JUZGADA", que como primera y principal defensa de las demandadas, determina la necesidad o falta de ella de pronunciarse sobre el fondo de la asunto, en caso de acogerse o desestimarse la misma. De la prueba de las partes es posible determinar que es efectivo que las partes litigantes principales celebraron un finiquito entre sí. Dicho instrumento fue suscrito con fecha 05 de junio de 2019, ante don Nicolás Fernando Arrieta Concha, Notario Titular de la 6ª Notaria de Antofagasta.

SEPTIMO: Que, a fin de darle a dicho instrumento el valor que posee, se hace necesario recordar la naturaleza del finiquito. Si bien la ley no define lo que constituye un finiquito, se le conceptualiza como "el instrumento emanado y suscrito por las partes del contrato de trabajo, empleador y trabajador, con motivo de la terminación de la relación de trabajo, en el que dejan constancia del cabal cumplimiento que cada una de ellas ha dado a las obligaciones emanadas del contrato, sin perjuicio de las acciones o reservas con que alguna de las partes lo hubiere suscrito, con conocimiento de la otra" (Manual de Derecho del Trabajo, autores Thayer y Novoa, Tomo III, Edit. Jurídica de Chile).

En ese orden de ideas, ese acuerdo de voluntades constituye una convención, que tiene el carácter de transaccional y que por lo ello, obliga de la misma manera que una sentencia firme o ejecutoriada y provoca el término de la relación laboral del modo que en él se



consigna. Tal forma de dar por finalizada la relación laboral, de acuerdo a la norma contenida en el artículo 177 del Código del Trabajo, debe reunir ciertos requisitos: debe constar por escrito y, para ser invocado por el empleador, debe haber sido firmado por el interesado y alguno de los Ministros de Fe citados en esa disposición. Además, se ha agregado a esos requisitos la formalidad conocida como la ratificación, es decir, el Ministro de Fe actuante debe dejar constancia de la aprobación que el trabajador presta al acuerdo de voluntades que se contiene en el respectivo instrumento y que se deje expresa mención del cumplimiento que cada una de las partes ha dado a las obligaciones emanadas del contrato laboral, de forma tal que pasa a ser vinculante para quienes concurrieron a otorgarlo.

OCTAVO: Que, observado el finiquito ya referido, puede señalarse que reúne todas las exigencias que manifiestan como necesarias la jurisprudencia y la doctrina sobre el particular, por lo que para determinar si puso término a las relación laboral que existió entre las partes con pleno efecto liberatorio, debe precisarse las materias sobre las que las partes convinieron en ese instrumento.

NOVENO: Que, la reserva de derechos en un finiquito laboral no está expresamente regulada por el legislador, pero, conforme señala la doctrina y la jurisprudencia judicial su existencia y alcance fue implícitamente reconocida por la ley N° 19.759, de 5 de octubre de 2001, que modificó el contenido del artículo 169 del Código del Trabajo, que antes de las modificaciones introducidas contenía un inciso tercero, actualmente suprimido, que disponía: "El hecho de que el trabajador reciba parcial o totalmente este pago o inste por él del modo previsto en el inciso anterior, importará la aceptación de la causal, sin perjuicio a reclamar las diferencias que estime se le



adeuden, ...", lo que a todas luces evitaba efecto de cualquier especie en una reserva por parte del trabajador. Por el contrario, las expresiones utilizadas en la actual letra b) del artículo 169 del Código del ramo, esto es "no ha hecho aceptación de ella del modo previsto en la letra anterior", atendida la redacción del precepto, inducen a sostener que el legislador ha querido otorgar precisamente al trabajador la facultad para manifestar en el instrumento respectivo su voluntad de disentir en alguno o algunos de los aspectos que debe solucionar con su empleador para los efectos legales que sean pertinentes, caso en el cual procederá la reclamación que corresponda con arreglo a la Ley.

DECIMO: Que, la jurisprudencia laboral ha repetido reiteradamente que el poder liberatorio del finiquito sólo se extiende a los conceptos que se contienen expresamente en el mismo, en tanto sólo de aquello que se ofrece o consigna es posible reservarse acción para demandar por parte del trabajador. Una vez señalado expresamente un concepto dentro del finiquito y no realizándose en su suscripción reserva de derechos alguna a su respecto, produce pleno poder liberatorio, en tanto se transforma en un equivalente jurisdiccional. Entender lo contrario, dejaría sin efecto el contenido transaccional de cualquier finiquito, dado que siempre el trabajador tiempo después podría desconocer su contenido, lo que no parece como coherente con la certeza jurídica que tal instrumento debe inspirar.

UNDECIMO: Que, así las cosas, observado el finiquito claramente el demandante se reserva el derecho a demandar comisiones y horas extraordinarias, desde que así lo plasma expresamente en el finiquito que suscribió con su ex empleador, por lo que la referencia a terceras empresas ligadas al que fuera su empleador en caso alguno hace perder fuerza a dicha reserva, la que incluso



valdría sin indicar destinatario expreso, toda vez que naturalmente el sujeto pasivo de esa reserva es quien suscribió conjuntamente el finiquito con el trabajador, o sea el empleador.

DUODECIMO: Que, conforme a lo expuesto, no cabe sino desestimar la excepción referida en todas sus partes, así como todas las demás alegaciones y defensas de ambas demandadas basadas en el mismo sostén, especialmente la falta de legitimación pasiva que dedujo por ese fundamento la demandada solidaria.

DECIMOTERCERO: Que, la parte demandante se valió de las siguientes pruebas para probar su pretensión:

Prueba documental:

1. Contrato de trabajo de fecha 09 de noviembre de 2017 y anexo de contrato del demandante de autos.
2. Anexo de contrato de trabajo de fecha 01 de abril de 2018 del demandante de autos.
3. Carta término de contrato de trabajo de fecha 13 de mayo de 2019 del demandante de autos.
4. Finiquito de trabajador de fecha 22 de mayo de 2019.
5. Acta de comparendo de conciliación de fecha 11 de junio del 2019.
6. Tarjeta de presentación de inmobiliaria parque Antofagasta del demandante de autos
7. Liquidaciones de sueldo del demandante de autos del mes de marzo del 2018 al mes de abril del 2019.
8. Copia de escritura de promesa de compraventa de fecha 27 de febrero de 2018.

Confesional:

Comparecieron y declararon ante el Tribunal, previamente juramentados los siguientes absolventes:

1. Diego Emilio Sironvalle Padilla, cédula de identidad N°16.098.333-7, con domicilio en Mapocho N°3411, Quinta Normal, Santiago., en representación de



Inmobiliaria e Inversiones Santa Beatriz S.A.

2. Jaime Patricio Reyes Villaseca, ingeniero, cédula de identidad N° 5.371.902-3, San Carlos de Apoquindo N°772,

Santiago, en representación de la demandada solidaria Inmobiliaria Parque Antofagasta.

Testimonial: Compareció y declaro ante el Tribunal, previamente juramentada y bajo apercibimiento del artículo 209 del Código Penal: Marta Elizabeth Rojas Montero, C.I. 11.471.748-7 con domicilio en calle Llullaillaco N°02501 departamento número 305, Antofagasta.

Exhibición de documentos:

Se tuvo por cumplida la exhibición los documentos solicitados conforme al acta de audiencia preparatoria de juicio:

1.- Se exhiba por parte de la demandada principal las liquidaciones de sueldo desde noviembre de 2017 a mayo de 2019, adjuntando el cálculo del pago de las comisiones del respectivo periodo.

2.- Se exhiba por parte de la demandada principal el control de asistencia del demandante de autos, desde noviembre de 2017 a mayo de 2019.

3.- Se exhiba por parte de la demandada solidaria todas las escrituras de promesa de compraventa y de compraventa, tramitada por el demandante.

4.- Se exhiba por parte de las demandadas el contrato civil, comercial o de cualquiera especie que establezca su relación comercial.

5.- Se exhiba por parte de la demandada principal liquidación de pago de comisión por venta gestionada por el demandante de autos.

DECIMOCUARTO: Que, a su vez las demandadas rindieron la siguiente prueba para contradecirla:

Rendición de la prueba de la parte demandada



principal:

Documental: Folios 29 y 38

Se incorporaron mediante lectura resumida los siguientes documentos ofrecidos como prueba documental:

- 1.- Finiquito 22 mayo 2019 original firmado.
2. Contrato de trabajo 09 nov 2017.
3. Anexo contrato trabajo.
4. Comprobante constancia dirección trabajo 30 mayo 2019 desaparición libro asistencia.
5. Comprobante aviso termino contrato dirección trabajo 16 mayo 2019.
6. Certificado pago cotizaciones 02 julio 2019 previred.
7. Carta aviso de término relación laboral 13 mayo 2019.
8. Copia querella ingresada juzgado de garantía de Antofagasta.
9. Certificado ingreso de querella juzgado garantía Antofagasta Rit 0-4836-2019, ruc 1910022418-9 de fecha 11 mayo 2019.
10. Planilla Excel resumen de pago de comisiones promesas y compraventas.
11. Certificados de los pagos de cotizaciones realizados por inmobiliaria e inv. Santa Beatriz del actor en que se informa a inmobiliaria parque Antofagasta I spa de tal circunstancia.
12. Liquidaciones de remuneraciones periodo trabajado.
13. Set de rendiciones de caja. (SE DESISTE)

Confesional:

Compareció y declaró ante el Tribunal, previamente juramentado, el absolvente Juan Carlos Orellana Maturana, Rut: 11.667.516-1, domiciliado en Llullaillaco N° 2501 Depto. 305, Antofagasta.

Testimonial:



Compareció y declaró ante el Tribunal, previamente juramentado y bajo apercibimiento del artículo 209 del Código Penal, el siguiente testigo:

1. Ramón Gustavo López Veas, cédula de identidad N°9.917.381-5 domiciliado en Mapocho N°3411, Comuna de Quinta Normal, Santiago.

Rendición de la prueba de la parte demandada solidaria:

Documental: Folio 46

Se incorporaron mediante lectura resumida los siguientes documentos ofrecidos como prueba documental:

1. Contrato comercial o de prestación de servicios entre INMOBILIARIA E INVERSIONES SANTA BEATRIZ S.A. e INMOBILIARIA PARQUE ANTOFAGASTA I SPA.

2. Certificado de INMOBILIARIA E INVERSIONES SANTA BEATRIZ S.A. que se informa a INMOBILIARIA PARQUE ANTOFAGASTA I SPA sobre pagos de cotizaciones del señor Orellana.

3. Certificado de recepción definitiva del condominio Salitrera Candelaria, N° 08294/2019 de fecha 02/05/2019.

4. Certificado de copropiedad inmobiliaria Ley N° 19.537, del condominio Salitrera San Andrés, N° 08956/2019 de fecha 02/08/2019.

5. Planilla Excel en que se detalla Cuadro de Comisiones por promesas en que participó el actor desde diciembre 2017 a abril 2019. 6. Set de rendiciones de caja del actor.

Confesional: Compareció y declaró ante el Tribunal, previamente juramentado, el absolvente Juan Carlos Orellana Maturana, domiciliado en Llullaillaco N° 2501 Depto. 305, Antofagasta.

Testimonial: Compareció y declaró ante el Tribunal, previamente juramentado y bajo apercibimiento del



artículo 209 del Código Penal, el siguiente testigo: Carlos Fernando Quintero Toledo, cédula de identidad N°17.603.939-6, con domicilio en Brown Norte N°90 departamento N°305, comuna de Ñuñoa, Santiago.

Exhibición de documentos

Respecto de la parte demandante:

1. Contrato de trabajo de fecha 09 de noviembre de 2017.
2. Anexo contrato trabajo, todos los existentes.
3. Finiquito de fecha 22 de mayo de 2019.
4. Liquidaciones de remuneraciones por todo periodo trabajado para la demandada principal.
5. Comprobantes de pagos de comisiones por promesas de compraventa y de compraventas.

A la demandada INMOBILIARIA E INVERSIONES SANTA BEATRIZ S.A.:

6. Finiquito de fecha 22 de mayo de 2019, original firmado.
7. Contrato de trabajo de fecha 09 de noviembre de 2017.
8. Anexo contrato trabajo.
9. Comprobante aviso termino contrato a Dirección del Trabajo de fecha 16 de mayo de 2019.
10. Liquidación de pagos de comisiones por promesas de compraventa y de compraventas por proyecto mandatados por PARQUE ANTOFAGASTA I SPA;
11. Liquidaciones de remuneraciones del actor.
12. Certificados de recepción definitiva por proyecto mandatados por PARQUE ANTOFAGASTA I SPA. (Folio 51, 53; copias inscripción, conservador y folio 67 señala la demandada).

DECIMOQUINTO: Que, no se encuentra discutido entre las partes la existencia de la relación laboral, la que se extendió entre el 09 de noviembre de 2017 al 22 de



mayo del 2019, fecha en la cual la demandada le puso término por una causal de despido disciplinario.

DECIMOSEXTO: Que, el juicio tiene dos aristas, debiendo determinarse por un lado si la parte demandada no pagó las comisiones que explica el actor en su demandada y por otro, si además debe pagarse sobretiempos por el periodo no prescrito, que como se dijo al resolver la prescripción se extiende desde el 01 de enero al 22 de mayo del año 2019.

DECIMOSEPTIMO: Que, en relación a lo primero, debe decirse que la demandada tiene graves problemas de fundamentación, en tanto sólo se limita a decir sobre este punto: *"2.- Comisiones, en cuanto a ese concepto de acuerdo a la información proporcionada por el demandante y de acuerdo a los negocios gestionados y cerrados, se adeuda una suma total de \$9.000.000.-"*, lo que hace sino imposible a lo menos difícil entender los hechos fundantes de esa pretensión.

DECIMOCTAVO: Que, sin perjuicio de lo anterior, la prueba clarifica que la demanda en ese aspecto no puede prosperar. En efecto, el anexo del contrato de trabajo que incorporaron las dos partes principales del pleito, queda claro que las comisiones se pactaron en cuanto a su pago en 1,0 UF al firmarse la promesa y de 2,0 UF si se escrituraba finalmente la compraventa prometida del bien objeto de la promesa respectiva y bajo la condición que a la fecha de la firma del contrato prometido estuviere vigente la relación laboral (total 3 UF). Además si se escrituraba la compraventa respectiva la comisión por venta era de 0,5 UF si se incluía un estacionamiento y la comisión por escrituración de compraventa de bodega era también de 0,5 UF.-

DECIMONOVENO: Que, así las cosas, reconociendo el mismo demandante al absolver posiciones que a la época de su despido en mayo del año 2019, no se habían celebrado



contratos de compraventa y que él había cerrado negocios por aproximadamente 380 promesas de compraventa como encargado del proyecto, implica que las comisiones que debieron pagársele entonces sumaban aproximadamente 10 millones de pesos (valor referencia \$26.633 por cada UF al primero de noviembre de 2017 y \$27.666 por cada UF al 01 de mayo del año 2019), resultando pagado por concepto de comisiones en las liquidaciones incorporadas por las partes la suma de \$9.988.636, lo que hace patente que por ese concepto los valores fueron pagados y deberá entonces rechazarse la demanda.

VIGESIMO: Que, en relación al cobro de horas extraordinarias, debe decirse que el contrato de trabajo contempla en su cláusula tercera una jornada claramente ilegal, al distribuir la jornada de trabajo de lunes a domingo, haciendo laborables domingos y festivos, infringiendo normas de orden público, mínimas e irrenunciables como el artículo 28 inciso 1 del Código del Trabajo que dice que la jornada de trabajo no puede distribuirse en menos de 5 ni más de 6 días y el artículo 35 del mismo Código, que dice que los domingos y festivos son días de descanso en los que no se puede laborar. También el contrato infringe una de las normas más básicas que contempla la legislación del trabajo, al hacer caso omiso del artículo 10 N° 5 del Código ya referido, al no hacer referencia su regulación a la duración y distribución de la jornada diaria de trabajo.

VIGESIMO PRIMERO: Que, lo anterior es especialmente grave, en tanto infringe normas de derecho necesario que todo empleador debe respetar como mínimos inalterables de las condiciones de un trabajo decente y cuya infracción hace creíble lo que dijo la testigo de cargo Marta Elizabeth Rojas Montero y el mismo demandante en calidad de absolvente, quien explicó las graves infracciones a la legislación laboral en lo que toca a la jornada de



trabajo producidas en la prestación de servicios, lo que como ya se dijo, se hace plausible por la misma reglamentación que el contrato de trabajo establece, a lo que se suma que ninguna de las liquidaciones de remuneraciones contempla pago alguno por sobretiempo.

VIGESIMO SEGUNDO: Que, conforme se expresó, se entenderá entonces que efectivamente la jornada de trabajo abarcaba 84 horas semanales en la semana que se trabaja los domingos y 72 en la que había domingo libre, lo que generaba un total de 132 horas extraordinarias mensuales, lo que se concederá por los meses de enero, febrero, marzo y el proporcional de 3 semanas de abril, todos del año 2019, lo que arroja un total de 495 horas a compensar, lo que calculado sobre el sueldo base que refleja la última liquidación de remuneraciones con 30 días trabajados y conforme a la regla que establece el artículo 32 inciso 3 del Código del Trabajo, arroja un total de \$2.335.055.-, suma que se concederá.

VIGESIMO TERCERO: Que, por último, se rechazará la demanda en la parte que pide la nulidad del despido, en tanto el fundamento de la misma se aleja del sentido de la instauración de la ley Bustos-Seguel, pues, las únicas cotizaciones no pagadas serían por los montos reclamados como adeudados, lo que carece de fundamento, toda vez que de seguirlo como se expresa en la demandada, cada vez que el tribunal otorgara una prestación como remuneraciones o sobretiempo adeudados, habría que además condenar por nulidad del despido pero sin que se hubiese producido el supuesto básico de su procedencia, esto es, que el empleador hubiera retenido y no enterado cotizaciones antes las instituciones de previsión social correspondientes, lo que en este caso tampoco ocurrió.

VIGESIMO CUARTO: Que, no habiéndose discutido la existencia del régimen de subcontratación por **INMOBILIARIA PARQUE ANTOFAGASTA I SpA.**, y siendo un hecho



pacífico que el demandante mientras laboró lo hizo vendiendo unidades habitacionales relacionadas a esa demandada, se le condenará como empresa mandante de los servicios prestados. La responsabilidad será solidaria al no probarse ejercicio alguno de los derechos de control.

VIGESIMO QUINTO: Que la demás pruebas rendidas y antecedentes aportados en autos en nada alteran lo razonado y concluido precedentemente, en tantos los documentos incorporados por las partes o exhibidos probaban hechos pacíficos como la existencia de la relación laboral y sus condiciones o bien gestiones de ventas sin que cumplieran las condiciones necesarias para hacer nacer la comisión reclamada. La confesional nada produjo en tanto el absolvente por la demandada negó deber cualquier suma a título de comisión al actor y los testigos sólo hablaron de hechos suficientemente despejados con la prueba de documentos. La prueba rendida en autos ha sido valorada conforme a las reglas de la sana crítica.

VIGESIMO SEXTO: Que, cada parte pague sus costas, al no resultar ninguna completamente vencida.

Por estas consideraciones, y visto además lo dispuesto en los artículos 1, 7, 8, 9, 10, 28, 32, 35, 41, 42, 45, 423, 425 a 432, 446, 453 y 459 del Código del Trabajo; 144 del Código de Procedimiento Civil; y 1698 del Código Civil, **SE DECLARA:**

I.- Que, se **acoge** la demanda interpuesta por **JUAN CARLOS ORELLANA MATURANA**, cédula de identidad N° 11.667.516-1, en contra de **INMOBILIARIA E INVERSIONES SANTA BEATRIZ S.A.**, RUT N° 76.194.551-3 y solidariamente como empresa mandante contra **INMOBILIARIA PARQUE ANTOFAGASTA I SpA**, RUT N° 76.740.946-K, ya individualizados, sólo en cuanto se ordena el pago de **\$2.335.055.-** por horas extraordinarias. Se rechaza en todo lo demás la referida demanda. Entiéndase acogida la



"excepción de prescripción" sobre el resto del sobretiempo que pudiera haberse laborado y por rechazada la **"excepción de finiquito, renuncia de acciones, transacción, y cosa juzgada"**, así como toda otra alegación o defensa opuesta por ambas demandadas e incompatible con lo resuelto.

II.- Que, cada parte pagará sus costas.

Comuníquese, regístrese y archívese en su oportunidad.

RIT O-893-2019

RUC 19- 4-0200544-3

Dictada por don CARLOS EDUARDO CAMPILAY ROBLEDO, Juez Titular del Juzgado de Letras del Trabajo de Antofagasta.

En Antofagasta, a diecisiete de noviembre de dos mil veintiuno, se notificó por el estado diario la resolución precedente y se remitieron los correos electrónicos a las partes.

