

Osorno, veinticinco de marzo de dos mil veinticinco.

VISTO:

En el **folio 1**, de estos antecedentes digitales del ingreso civil ordinario, rol C 2790- 2024, comparece doña Alejandra Beátriz Silva González, R.U.N. 15.270.648-0, empresaria, divorciada, en representación de **Asesoría y Corretaje Spa**, R.U.T. 77.302.491-K, ambos domiciliados en Julio Buschmann N°2255, Osorno representados por los abogados don Juan Carlos Alt Hayal, R.U.N. 8.703.513-1 y don Marco Antonio Anuch Hayal , R.U.N. 8.703.671-5, ambos con domicilio para estos efectos en calle O´Higgins N°485, oficina N°301, Osorno, y entabla demanda de **indemnización de perjuicios por incumplimiento de contrato, en contra del Obispado de Osorno**, R.U.T. 70.221.000-3, persona jurídica del giro de su denominación representada por su Obispo don Carlos Alberto Godoy Labraña, R.U.N. 10.541.159-6, sacerdote, ambos domiciliados en Juan Mackenna 980, Osorno, solicitando hacer lugar a la demanda, declarando 1. Que la demandada ha incumplido el contrato descrito en el presente libelo. 2. Que, del incumplimiento referido, han resultado daños a la demandante. 3. Que como consecuencia de los hechos referidos en la demanda, se condena a la demandada a pagar a la demandante un total de \$79.485.374, más los intereses y reajustes que correspondan, por concepto de lucro cesante, o la suma que el Tribunal estime, por concepto de daño general causado a su representada y con expresa condenación en costas.

Funda su petición en que su representada se dedica al rubro de la administración de propiedades siendo uno de sus principios básicos el establecimientos de relaciones duraderas, que ha contratado con varios clientes y es la primera vez que se ve en la necesidad de interponer una demanda.

Dice que con fecha 1 de julio del año 2022, pactó un contrato con la demandada de prestación de servicios de administración y corretaje respecto de la Galería San Mateo, ubicada en calle Juan Mackenna N°962, comuna y provincia de Osorno, de propiedad de la demandada. También se responsabilizó a mi representada de la recaudación de los gastos comunes.



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

Código: XWBXXTRLLX

Se estableció como valor a pagar por la demandada, un monto variable, esto es, una comisión de un 3% del total de los cánones de arriendo, intereses y multas efectivamente pagadas por los locatarios de la Galería, lo anterior más IVA. Además, se comprendió un honorario de 9 unidades de fomento más IVA por el cobro de gastos comunes; de acuerdo a la cláusula SEGUNDA, se estableció una duración del contrato de 60 (SESENTA) MESES, es decir, se pactó un contrato a plazo fijo y reforzando ese carácter, se estipuló en la cláusula octava, que para poner término anticipado al contrato, (antes de los 60 meses o de alguna renovación), se deberían esgrimir motivos plausibles, esto es, aquellos expresamente previstos en la Ley, o en su defecto, alguna de las siguientes causales: a) Incumplimiento de la obligación de depositar los montos recibidos; b) Cobrar sobreprecio de los arriendos sin informar al obispado; c) No entregar la liquidación en el plazo estipulado; d) Realizar cualquier cobro extra sin la autorización del obispado; e) Realizar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas; f) Cuando se incumpla por parte de la empresa lo dispuesto en las cláusulas del presente convenio. Fuera de estas causales no se estableció otra de terminación anticipada.

Agrega que en la cláusula novena se estipuló que, para poner término por causas generales, se debía enviar una carta certificada con una anticipación de 60 días. Esta cláusula, claramente accesoria por su ubicación y contenido, consignaba que, para poner término al contrato, ello no podrá realizarse sin el envío de la carta correspondiente con la anticipación señalada. Su objeto, puede abordarse desde distintas miradas o alcances, pero ciertamente sin que ellas impliquen cambiar el efecto de las cláusulas precedentes: Una mirada, es que se trate de una forma de término unilateral sin causal, caso al cual se referirá más adelante. Otra, es que puede tratarse de una forma de evitar la tácita renovación del contrato al término del período; o finalmente otra, por su ubicación y desvinculación lógica con el resto del contrato, es que puede tratarse simplemente de un simple error en la redacción del mismo, al igual que lo es la cláusula séptima del referido contrato (sobre visitas), y cuya presencia vemos habitualmente en contratos distintos a los de corretaje. En efecto, da la sensación que el redactor



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

Código: XWBXXTRXLLX

usó como base un formato de contrato de arriendo, y olvidó adaptar algunas cláusulas. Si el contrato es a plazo fijo renovable, no cabe aviso previo para ponerle término unilateralmente, como tampoco cabían visitas, pues en este caso no habría nada que visitar.

Refiere que si de lo que se trataba era una fórmula de término anticipado, esto implica que estamos ante una cláusula accesorio sobre una formalidad, que no altera los elementos esenciales o sustanciales ya convenidos: estamos ante un contrato a plazo fijo y, la carta es una mera formalidad convenida en un contrato, pero que al no modificar la naturaleza de relación bilateral sujeta a plazo, hace responsable del daño que se cause.

Dice que la relación contractual entre las partes se desarrolló en forma normal, cumpliendo cada uno sus obligaciones. De hecho, cuando se inició el trabajo por parte de su representada, los ingresos mensuales por concepto de arriendos de la Galería San Mateo pertenecientes al Obispado de Osorno, ascendían, en promedio, a la suma aproximada de \$12.000.000. Al poco transcurrir de la prestación de nuestros servicios esa suma se duplicó y al momento de exigirnos el Obispado, terminar unilateralmente el contrato, la recaudación mensual superaba los \$36.000.000, al mes. El trabajo en esas circunstancias es sin dudas entonces, muy sencillo de evaluar por sus resultados. Incluso su representada ordenó el cobro de los gastos comunes que antes del inicio de la relación contractual se pagaban con cargo a los mismos arriendos, en tanto ahora, estos se financian, como corresponde, en una planilla distinta y paralela que asumen como costo los arrendatarios, en proporción al espacio que ocupan.

Señala que pese a todo lo anteriormente mencionado, y mediando sólo un cambio simple en la ecuación (el cambio de Obispo), el día 15 de mayo de 2024, (cuando habían transcurrido poco más de 22 meses de vigencia del contrato), nuestra empresa recibía una carta suscrita por don Carlos Godoy Labraña, (actual obispo de Osorno), en la cual se nos comunicaba que se daba término unilateral al contrato, sin cita de causal alguna (simplemente se habla de una “reestructuración administrativa”). Se hacía así tabla rasa de las obligaciones que nos impone el



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

Código: XWBXXTRLLX

contrato al cual arribamos en forma libre y voluntaria, situación absolutamente anómala, pues no se contemplaba en la citada carta de aviso, alusión al pago de nuestros honorarios, por el tiempo que restaba para cumplir los 60 meses de contrato.

Según se puede entender de la carta, lo que hizo la demandada es simplemente interpretar aisladamente la cláusula novena del contrato, sin sopesar que el contrato si está sujeto a plazo, y que, por tanto, la simple comunicación indicada en la cláusula novena no la libera de las consecuencias legales de romper el vínculo unilateralmente en forma anticipada y sin causal. De nada sirvió tampoco que se lo explicáramos al recibir la carta al nuevo Obispo y algunos Consejeros eclesiásticos. Simplemente, optaron por borrar y desconocer todo lo negociado con la anterior administración del Obispado, de la cual al parecer hoy no queda prácticamente nadie.

Señala que la demandada incumplió el plazo pactado, todo bajo una simple interpretación armónica del convenio (artículos 1560 y 1562 Código Civil), que pactar 60 meses, supusieron una negociación muy meditada y pensada para poder dar continuidad e incentivo a su trabajo, y originó decisiones estratégicas en nuestra empresa. Fue así consensuado con el entonces Obispo de Osorno, don Jorge Concha, quien no deseaba tener que lidiar con los ingresos mundanos y así avocarse en su totalidad a la pastoral de la entidad, que consideraba la principal misión de la Iglesia. Cabe hacer presente que la gran preocupación del Obispo de entonces, al momento de decidir hacer este convenio a largo plazo, era el alto atraso en los pagos de impuesto territoriales y formularios 29 del SII, cuestión que durante la prosecución del juicio podrá ser respondida y aclarada vía exhibición de documentos tributarios por un tercero (SII) y por la propia contraria, según oportunamente requerirá para justificar tanto este hecho, como el incremento de los ingresos generados a la demandada con ocasión de su administración.

Agrega que en el mundo de los negocios y en general en todos los ámbitos, el cumplimiento de la palabra empeñada y la valoración del trabajo del hombre son y deben ser una consigna permanente para los contratantes. La decisión del Obispado de terminar unilateralmente con el contrato que los liga, luego de un



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

Código: XWBXXTRLLX

trabajo que elevó los ingresos reales en más de un 300%, simplemente los hace cuestionar los fundamentos de tal decisión y destruye por completo la confianza.

El evidente incumplimiento del contrato por la demandada ha causado a su parte innumerables perjuicios, los cuales, obviamente, han de ser resarcidos a cabalidad por la contraria.

Dice que el propietario dispone de sus bienes y eso se respeta. Nosotros solo administramos y por ello si el dueño los requiere dejar de hacerlo, por mucho aprecio y ánimo de cumplir que tengamos, primero están las órdenes del dueño. Sin perjuicio de ello, ahora, responsablemente, perseguimos que se resarzan los daños que con esta decisión se producen a nuestra empresa, que cuenta con muchos colaboradores que dependen de estos ingresos estables para tener al día sus sueldos, imposiciones y bonos.

Cita los artículos 1489, 1545, 1547, 1553 N°3, 1556, 1559, 1871 y 1873 del Código Civil para terminar señalando que la demandada no ha cumplido con las obligaciones emanadas de la convención, en este caso terminando en forma anticipada el contrato, por lo que deberá indemnizar todos los perjuicios provocados por su actuar; que su parte perdió la ganancia de \$79.485.374.-, que corresponde al tiempo del contrato que quedaba por cumplir (treinta y cinco meses). Esto en base a una estimación del total facturado desde los inicios, ascendente a \$ 56.775.267, dividido por los 25 meses en que se prestó servicios, a saber julio de 2022 a julio del presente año, inclusive, lo que da un promedio mensual de \$2.271.011.- Esta indemnización es la que, de no reconocerse, rompería completamente el equilibrio sinalagmático de todo contrato bilateral.

En **folio 14** consta la notificación de la demanda.

En **folio 20** consta contestación de la demanda en rebeldía.

En **folio 22** se evacuó la réplica.

En **folio 23** se evacuó la dúplica en rebeldía.

En **folio 25** consta audiencia de conciliación, con resultado negativo.

En **folio 27** se recibió la causa a prueba.

En **folio 72** se citó a las partes para oír sentencia.

CONSIDERANDO:



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

Código: XWBXXTRLLX

EN CUANTO A LAS TACHAS OPUESTAS A TESTIMONIAL DE LA DEMANDANTE RyS Corretajes Propiedades

PRIMERO: Que, en folio 50, la parte demandada “Obispado de Osorno” formuló las tachas al testigo de R y S Corretajes Propiedades, don José Miguel Bracho Asenjo, en virtud de las causales de los números 6 y 4 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil.

Funda la primera de ellas en que el testigo indicó tener una relación comercial con la demandante desde hace 8 años, además de ser el constructor, que existen intereses económicos, “para hacer favorables tanto a él como a la demandante, motivo por el cual, a su juicio, implica directa y expresamente imparcialidad para su testimonio.

En cuanto a la segunda causal refiere que ésta se configura conforme a lo declarado por el testigo.

SEGUNDO: Que, la demandante evacuó el traslado solicitando el rechazo de las tachas opuestas por la demandada, con costas. En cuanto a la del número 6 señala que la jurisprudencia unánime de los tribunales ha exigido que el interés necesario para acoger dicha causal es de carácter económico. En el caso que nos convoca la demandante no solicita que el contrato se siga ejecutando, única forma en que pudiera generarse algún tipo de beneficio económico indirecto al testigo. Lo que se solicita es una indemnización de perjuicios, la que por su naturaleza no puede tener como beneficiario a quien ha desarrollado proyectos en común con quien la presenta como testigo y no existiendo interés económico directo o indirecto, cabe rechazar la tacha.

Agrega que de los dichos del testigo tampoco se observa ningún fundamento sobre una supuesta falta de imparcialidad.

Respecto de la causal del número 4 indica que el testigo ha reconocido una relación de carácter comercial, en paridad con la parte que lo presenta, lo cual se aleja absolutamente de la causal descrita.

TERCERO: Que, en cuanto a la primera causal del numeral 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, establece que son inhábiles para



declarar: *“Los que a juicio del tribunal carezcan de la imparcialidad necesaria para declarar por tener en el pleito interés directo o indirecto.”*

CUARTO: Que, como lo ha sostenido invariablemente la jurisprudencia, el interés referido en la norma en comento requiere ser de carácter pecuniario, estimable en dinero, cierto y material, no bastando un interés meramente moral, y debiendo relacionarse al resultado actual del pleito y no a otra circunstancia, de manera que es necesario, que, de las declaraciones del testigo se deduzca en forma clara este interés estimable en dinero. En este caso, de los dichos del testigo se desprende que trabaja de forma privada para la demandante ejecutando proyectos de construcción para diferentes Condominios que ella administra. Se requiere que el resultado del juicio influya directa o indirectamente en el patrimonio del testigo, conforme al artículo 1698 del Código Civil, así, no se han acreditado de manera clara y específica los fundamentos invocados por la parte demandante, ni argumentado ni señalado como específicamente se traduce en los hechos la materialidad del interés pecuniario en la testigo, que permitan a este Tribunal considerar que no existe imparcialidad en sus declaraciones, más aun considerando que la demandante, independiente del resultado del juicio, no tendrá futuras relaciones comerciales con la demandada derivadas del contrato o convenio materia de este juicio, por lo que la tacha invocada por la parte demandante contra el testigo deberá ser rechazada, como se dirá en lo resolutivo.

QUINTO: Que, el numeral 4 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, establece que sin inhábiles para declarar: *“Los criados domésticos o dependientes de la parte que los presente. Se entenderá por dependiente, para los efectos de este artículo, el que preste habitualmente servicios retribuidos al que lo haya presentado por testigo, aunque no viva en su casa”* y el numeral 5: *“Los trabajadores y labradores dependientes de la persona que exige su testimonio”*.

SEXTO: Que, para que se configure la tachas opuesta se requiere que concurren los siguientes elementos: dependencia, habitualidad y retribución. En primer término, conforme al elemento de la dependencia se encuentra vinculada a la subordinación regulada por la legislación laboral y ella debe ser estable y



permanente, refiriendo el testigo en sus dichos que lo liga con la demandante una relación comercial, relacionada con la ejecución de proyectos de construcción, de lo cual se concluye que no existe dependencia, razón suficiente para rechazar la tacha opuesta, como se dirá también en lo resolutivo de la sentencia.

EN CUANTO AL FONDO:

SÉPTIMO: Que a **folio 27** se recibió la causa a prueba estableciendo como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos los siguientes:

1. Existencia de contrato de prestación de servicios de administración y corretaje, de fecha 1 de julio de 2022 entre la demandante Asesorías y Corretajes RYS SpA y la demandada Obispado de Osorno, montos y cláusulas de éste. Hechos á que lo constituirían.

2. Efectividad que la demandada Obispado de Osorno, no haya dado cumplimiento a las obligaciones emanadas del contrato de prestación de servicios suscrito con la demandante. Hechos que lo constituirían.

3. Existencia de responsabilidad contractual de la demandada. Hechos que lo constituirían.

4. Existencias de cartas de aviso de termino de contrato enviadas por la demandada a la demandante. Hechos que lo constituirían.

5. Existencia de lucro cesante por la suma de \$79.485.374. Hechos que lo constituirían.

OCTAVO: Que, para acreditar su acción, la parte demandante acompañó en forma legal la siguiente prueba:

Documental (folio 1, 4, 34, 51 y 49):

1. Copia de Convenio suscrito entre las partes, de fecha 01 de julio del año 2022 otorgado en la Notaria Eisendecher Bertin de Osorno.

2. Copia de carta de término anticipado de contrato de fecha 13 de mayo de 2024.

3. Copia de listado de 24 facturas que dan cuenta de la totalidad de los cobros emitidos por la demandante y que van desde los meses de junio (facturado en julio) del 2022 a Junio (facturado en julio) del 2024.

4. Certificado de vigencia de la sociedad demandante.



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

Código: XWBXXTRLLX

5. Carta de aceptación parcial y reserva de acciones.
6. Contrato de trabajadores (cuatro trabajadores).
7. Contrato de arriendo defensoría vencimiento abril 2026 (suscrito por la demandante).
8. Contrato de arriendo Carlos Verdugo vencimiento 2027(suscrito por la demandante).
9. Anexo contrato de arriendo distribuidora vencimiento 2027 (suscrito por la demandante).
10. Contrato de arriendo Luis Vargas vencimiento 2025 (suscrito por la demandante).
- 11 Contrato de arriendo Versub vencimiento diciembre 2024 (suscrito por la demandante).
12. Liquidación de arriendos correspondiente al señor Ignacio Sierpe antes de la celebración del contrato entre las partes.
13. Liquidación proporcionada por el sacerdote Cristián Cárdenas (pantallazo de whassap).
14. Últimas 3 liquidaciones inmediatamente anteriores a la entrega efectuada por la demandante a requerimiento de la demandada (marzo, abril y mayo).
15. Correo de citación a una mesa de reunión.
16. Aceptación contrato defensoría.
17. Correo del sacerdote Cristián Cárdenas.
18. Planificación entregada al obispado hasta el 2026.
19. Planilla de minuta de reunión del sacerdote Cristián Cárdenas.
20. Planilla de ingresos percibidos.
21. E-book causa rol 3753-2024 del Primer Juzgado de Osorno.
22. Primera Carta de Aviso de término contrato enviada por el Obispado de Osorno con fecha 31 de enero de 2024, y su respectivo comprobante de envío por correos de Chile.



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

Código: XWBXXTRLLX

23. Segunda Carta de Aviso de término contrato enviada por el Obispado de Osorno con fecha 5 de abril de 2024, guía de entrega con misma fecha, y finalmente copia del sobre enviado.

24. Seguimiento de Correos de Chile respecto de carta enviada, que da cuenta que la carta no fue retirada por la destinataria.

25. Tercera Carta de Aviso de término contrato enviada por el Obispado de Osorno con fecha 15 de mayo de 2024, mediante OT 504605521003 de CHILEXPRESS, su respectivo comprobante de envío, y comprobante de rastreo de OT que indica que con fecha 16 de mayo de 2024 fue recibida al destinatario, Alejandra Silva por correos de Chile.

26. Carta enviada con fecha 16 de junio de 2024 de Obispado de Osorno a Alejandra Silva, indicando fecha para entrega de documentos, conforme a lo establecido en el contrato, y agradece la gestión realizada.

A **folio 31** solicitó la exhibición de documentos en los siguientes términos: 1. Todos los contratos y modificaciones de contratos vigentes respecto de los locales emplazados Galería San Mateo, ubicada en calle Juan Mackenna N°962, comuna y provincia de Osorno de dominio de la demandada. 2. Los recibos, depósitos, o transferencias recibidas en los meses de noviembre y diciembre de 2024, más enero de 2025, respecto de todos los locales de que es propietaria Galería San Mateo, ubicada en calle Juan Mackenna N°962, comuna y provincia de Osorno.

La diligencia se efectuó a **folios 39 a 45** con la exhibición de 19 contratos de arrendamiento de locales comerciales y a **folio 64** con la exhibición de copias de las transferencias, depósitos o pagos de los arriendos de los locales de la Galería San Mateo, comuna de Osorno, respecto de los meses de noviembre 2024, diciembre 2024 y enero 2025.

Testimonial (folio 50):

1. Compareció **José Miguel Bracho Asenjo**, cédula de identidad número 15.296.426-9, constructor, domiciliado en Condominio don Ernesto, km.14, parcela 300, Osorno quien legalmente juramentado refiere, respecto del punto de prueba N°2, que su empresa hace la organización y programación de lo que es costo asociado a la proyección de 5 años que habían de contrato; que se enteraron que



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

Código: XWBXXTRLLX

no iba a haber más trabajo en la asesoría por lo que la proyección comercial se caducó porque el Obispado dio termino de contrato a la asesoría; que su empresa Constructora Modular le presta servicios de proyecciones a Asesoría RyS para levantar la galería asociado a los costos de canon de arriendo y una proyección de mantención para los 5 años de contrato.

Responde que en esta programación le tocó participar mucho con el padre Cristian del Obispado, que estaba en ese momento, que les entregó todo su conocimiento que tenía dentro de la galería para poder proyectar todos los costos asociados a la galería.

Contesta que en la programación era importante el plazo del contrato a 5 años; que no se respetó el plazo del contrato ya que se les avisó que no seguían con la proyección que tenían programada a los 5 años.

A la pregunta señala que no recuerda otras cláusulas del contrato entre demandante y demandado.

Contesta que a su empresa se le pagaba con una factura mensual en la que con la demandante tiene varios proyectos conjuntos y que lo ocurrido le trajo perjuicio económico porque su “fijo” no ingresó en su totalidad.

Al punto de prueba N°3, responde que la carta del Obispado se envió en mayo de 2024, que la vio en junio; que desconoce el plazo de aviso por carta certificada de 60 días.

2. Atestado de **Carlos José Verdugo Zenteno**, cédula de identidad número 13.446.592-1, empresario, domiciliado en Marcelo Furcade N°4964, Osorno quien legalmente juramentado señala que siente que el Arzobispado incumplió el contrato porque hizo un contrato con Corretaje AyS respecto de la instalación de unas maquinas de juego, de tipo pelucheras, de entretención de niños; inicialmente instalaron menos máquinas ya que significaba una nueva inversión y para realizarla tomaron en consideración el contrato original que tenían las partes, que era un plazo de administración de 60 meses; que luego los contactaron del Arzobispado avisándoles que tenían que pagar el arriendo directamente a ellos, que consultó a la corredora quienes les dijeron que el Arzobispado unilateralmente dejaba sin efecto el contrato con la corredora; que su contrato no fue modificado.



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

Código: XWBXXTRLLX

3. Finalmente se presentó a estrados don **Rodrigo Ismael Bobadilla Méndez**, cédula de identidad número 13.823.312-k, electricista, domiciliado en Lago Paraiso N°2279, Osorno quien legalmente juramentado declara que le prestaba servicios a RyS para la mantención de la galería, que le demostraron y solicitaron realizar un trabajo durante 5 años; que comenzó en agosto de 2022 con una inspección visual, que hicieron varios trabajos en la galería, se cambió iluminación, modificación de tableros, enchufes a nuevas maquinarias, se les instaló un motor, para rejas metálicas y el Obispo, también a través de la empresa, le solicitó la instalación de remarcadores en la casa pastoral.

Que en entre junio y julio le señalaron que el contrato no iba a continuar quedando muchos trabajos pendientes que son de suma urgencia ya que el alimentador de la galería no cumple con los requisitos necesarios y a prospero de incendio, ya que se han incorporado muchas maquinarias y el voltaje no da abasto, pasa a hacer un peligro inminente como se encuentra en este momento.
(sic)

Responde que alcanzó a ejecutar un 40% del trabajo planificado.

Absolución de posiciones (Folio 55):

Atestado de **Mauricio Eugenio Parra González**, cédula de identidad número 13.668.538-3, en su calidad de representante del citado Carlos Alberto Godoy Labra, al tenor del pliego acompañado señaló en lo relevante que desconoce si antes de celebrar el contrato con Asesorías y Corretajes RyS Spa el Obispado enfrentaba deudas ya que corresponde a una fecha (junio 2021) anterior al arribo del actual obispo, esto es, noviembre de 2023.

Que es efectivo que antes de que se contratara con Asesorías y Corretajes RyS Spa, la empresa de Corretajes Sierpe y Sierpe se encargaba de cobrar los arriendos del Obispado; desconoce el tenor de ese contrato, errores o fallas en su administración.

Que desconoce los términos en que el anterior Obispo contrató a Asesorías y Corretajes RyS Spa

Responde que con la llegada del actual Obispo se tuvo conocimiento de ciertos incumplimientos de los cuales la demandante no dio respuesta a los



arrendatarios, motivo por el cual estos, directamente, acudieron al Obispado de Osorno para que sean resueltos sus inconvenientes, atendido a que la demandante no contestaba llamados, ni correos electrónicos.

Señala que en la cláusula 9 del convenio suscrito y firmado libre y voluntariamente ante Notario, se estableció una cláusula de término por causas generales donde solo bastaba el envío de una carta certificada con 60 días de dicha terminación por cualquiera de las partes y el envío de esa carta no podría ser calificado como incumplimiento, si el mismo documento así lo estableció.

Prueba pericial (Folio 67):

Informe elaborado por el perito judicial en Contabilidad y Auditoría don Alex Guillermo Stuardo Romero.

NOVENO: Que, por su parte, la demandada no acompañó prueba alguna.

DÉCIMO: Que, del mérito de los elementos probatorios aportados por las partes, apreciados en la forma establecida en la ley, permiten tener por plenamente establecido en el proceso los siguientes hechos:

1. Que, el Obispado de Osorno suscribió con la empresa “Asesoría y Corretaje RYS Spa”, con fecha 1 de julio de 2022, un contrato de prestación de servicios de administración y corretaje, en la que la primera, “a través de su representante legal y con todas las atribuciones que le confiere la ley, entrega la administración y corretaje de la galería San Mateo a la empresa ASESORÍA Y CORRETAJE RYS SPA. La galería se encuentra ubicada en calle Juan Mackenna N°962, comuna y provincia de Osorno.” Este hecho se acredita mediante el Convenio Notarial suscrito ante el Notario Público Pablo Eisendecker Bertín, el que por ser una copia no objetada de un instrumento público tiene el valor de instrumento público en juicio y según lo prevenido en el artículo 342 del Código de Procedimiento Civil y 1700 del Código Cvil, constituye plena prueba respecto de los otorgantes, siendo suficiente para tener por acreditada la circunstancia referida.

2. Que, el Obispo de Osorno don Carlos Godoy Labraña envió una primera carta certificada, de fecha 31 de enero de 2024, dirigida a Sra. Alejandra Silva González Representante Legal Asesoría y Corretaje RyS Spa, titulada “Ref: Aviso



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

Código: XWBXXTRXLLX

de término de convenio de Servicios de Administración y Corretaje de propiedades respecto de inmuebles del Obispado de Osorno”; en ella se informa que la empresa RyS dejará de prestar servicios el 01 de abril del año 2024; documento privado, no objetado por la contraria, y sin existir prueba en contrario que desacredite la veracidad de su contenido, constituye prueba suficiente para acreditar el hecho.

3. Que, el Obispo de Osorno don Carlos Godoy Labraña envió una nueva carta certificada, de fecha 05 de abril de 2024, dirigida a Sra. Alejandra Silva González Representante Legal Asesoría y Corretaje RyS Spa, titulada “Ref: Aviso de término de convenio de Servicios de Administración y Corretaje de propiedades respecto de inmuebles del Obispado de Osorno”; en ella se informa que la empresa RyS dejará de prestar servicios el 04 de junio del año 2024; documento privado, no objetado por la contraria, y sin existir prueba en contrario que desacredite la veracidad de su contenido, constituye prueba suficiente para acreditar el hecho.

4. Que, el Obispo de Osorno don Carlos Godoy Labraña envió una tercera carta certificada, de fecha 15 de mayo de 2024, dirigida a Sra. Alejandra Silva González Representante Legal Asesoría y Corretaje RyS Spa, titulada “Ref: Aviso de término de convenio de Servicios de Administración y Corretaje de propiedades respecto de inmuebles del Obispado de Osorno”; en ella se informa que la empresa RyS dejará de prestar servicios el 14 de julio del año 2024; documento privado, no objetado por la contraria, y sin existir prueba en contrario que desacredite la veracidad de su contenido, constituye prueba suficiente para acreditar el hecho.

5. Que, el Obispo de Osorno don Carlos Godoy Labraña envió una cuarta carta certificada, de fecha 19 de junio de 2024, dirigida a Sra. Alejandra Silva González Representante Legal Asesoría y Corretaje RyS Spa, titulada “Ref: Aviso de término de convenio de Servicios de Administración y Corretaje de propiedades respecto de inmuebles del Obispado de Osorno”; en ella se informa que la empresa RyS dejará de prestar servicios el 20 de julio del año 2024; documento



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

Código: XWBXXTRLLX

privado, no objetado por la contraria, y sin existir prueba en contrario que desacredite la veracidad de su contenido, constituye prueba suficiente para acreditar el hecho.

DÉCIMO PRIMERO: Que como se desprende de la lectura demanda, se dedujo acción de indemnización de perjuicios por incumplimiento contractual, por lo que, de esta manera, la controversia en estos antecedentes radica en la existencia de un contrato que une a las partes, que la parte demandada hubiere incumplido sus cláusulas y la procedencia de los perjuicios, en razón de los daños producidos por dicho incumplimiento.

DÉCIMO SEGUNDO: Que, en cuanto a la existencia del contrato este Tribunal se remite a los hechos acreditados en el considerando décimo de la presente sentencia, en el cual se logró establecer que con fecha 01 de julio de 2022, el Obispado de Osorno suscribió con la empresa “Asesoría y Corretaje RYS Spa”, un contrato de prestación de servicios de administración y corretaje, en la que la primera, “a través de su representante legal y con todas las atribuciones que le confiere la ley, entrega la administración y corretaje de la galería San Mateo a la empresa ASESORÍA Y CORRETAJE RYS SPA. La galería se encuentra ubicada en calle Juan Mackenna N°962, comuna y provincia de Osorno”, hecho fundamental de la causa, atendido que es a partir de la existencia de este contrato y su contenido, es que el demandante deduce la acción objeto del presente juicio.

DÉCIMO TERCERO: Que, en cuanto a las cláusulas del citado convenio, éste se divide en catorce números, cada uno de los cuales tiene un título, al cuál se refiere su contenido.

Así, el N°1 se refiere al objeto del contrato (o Convenio, como lo llaman las partes), al que se hizo referencia en la cláusula anterior.

El siguiente número, dice textualmente, “**2.-“PLAZO:** “El presente convenio rige a partir del 01 de julio 2022, y su vigencia será de 60 meses a contar de esta fecha, cuyo convenio se renovará cada 24 meses mediante la suscripción de los anexos respectivos”.



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

Código: XWBXXTRLLX

Las siguientes cláusulas se refieren a cómo debe desarrollarse la administración relativas a, “Comisiones”, “Apertura de cuenta”, “Facultades de la empresa”, “Obligaciones de la empresa”, “visitas al inmueble”.

En el N°8 se señala, “**RESOLUCIÓN DEL CONVENIO POR INCUMPLIMIENTO**: Serán motivos plausibles para terminar este Convenio de forma inmediata, los previstos en la ley y especialmente los siguientes:

- a. Incumplimiento de la obligación de depositar los montos recibidos.
- b. cobrar sobreprecio de los arriendos sin informar al obispado.
- c. no entregar la liquidación en el plazo estipulado.
- d. realizar cualquier cobro extra sin la autorización del obispado.
- e. realizar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas.
- f. cuando se incumpla por parte de la empresa lo dispuesto en las cláusulas del presente Convenio.

El punto N°9 del Convenio se establece: “**RESOLUCIÓN DEL CONVENIO POR CAUSAS GENERALES** Para efectos de terminar este Convenio las partes deberán enviar carta certificada con una anticipación de 60 días.

El punto 10 indica “**CLÁUSULA DE RESOLUCION DE PROBLEMAS CON LOS ARRENDATARIOS** deja expresa constancia que el Obispado de Osorno, no atenderá, no resolverá problema alguno del (a) Arrendatario (a), incluso más, no recibirá a los mismos, por lo tanto la empresa de ASESORÍA Y CORRETAJE RYS SPA es quien deberá resolver cualquier inconveniente que se suscite con los locatarios”.

La cláusula N°11 se refiere a la “confidencialidad”; la N°12, a la “prohibición de utilización de dineros”; la N°13, a “responsabilidad en caso de incapacidad” y la N°14, a “Jurisdicción”.

DÉCIMO CUARTO: Que, el artículo 1560 del código de Bello prescribe que el intérprete no puede pasar por encima de las palabras sino cuando llega a



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

Código: XWBXXTRLLX

conocer claramente la intención de los contratantes. Por tanto, no hay lugar a intenciones virtuales (cómo probablemente se habrían pronunciado las partes), a diferencia del sistema francés. La intención debe tener un carácter de evidencia.

De esta forma, se puede observar de la simple lectura del Convenio suscrito entre las partes, en su cláusula segunda, que el contrato tendría una duración, de al menos, hasta el 01 de julio de 2027, renovándose cada dos años, previa suscripción de anexos, es decir, con la concurrencia de la voluntad de ambas partes.

DÉCIMO QUINTO: Que, además, el artículo 1562 del Código Civil establece una regla de utilidad de las cláusulas al prescribir, *“El sentido en que una cláusula puede producir algún efecto, deberá preferirse a aquel en que no sea capaz de producir efecto alguno.”*

Y por otra parte, el artículo 1564 inciso 1º del Código Civil se refiere a una regla de armonía de las cláusulas: *“Las cláusulas de un contrato se interpretarán unas por otras, dándose a cada una el sentido que mejor convenga al contrato en su totalidad.”*

DÉCIMO SEXTO: Que, realizando la necesaria vinculación de las normas transcritas con las cláusulas pertinentes, reproducidas en el motivo décimo tercero de esta sentencia, se puede concluir, tal como se dijo anteriormente, que las partes fijaron un plazo fijo en el contrato dentro del cual producirá sus efectos útiles y más adelante, en armonía con problemáticas que surgieran dentro de este plazo fijo, tres cláusulas, las números 8, 9 y 10, que describen las circunstancias que determinan la “resolución del convenio”; la primera de ellas referidas a “incumplimientos” por parte de quien asumía la responsabilidad en la administración; otra cláusula referida al aviso necesario para “resolver” el Convenio en caso de incumplimiento y la última referida a exención de responsabilidad por parte de quien entrega la administración.

Ahora bien, una interpretación aislada de la cláusula 9, en cuanto sólo bastaba un aviso con la anticipación ahí señalada, determinaría además transgredir la regla del sentido natural de interpretación de los contratos prescrita



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

Código: XWBXXTRXLLX

en el artículo 1563 del Código Civil que dice, “*En aquellos casos en que no apareciere voluntad contraria deberá estarse a la interpretación que mejor cuadre con la naturaleza del contrato.*”. En efecto, no puede desconocerse en este punto, que la administración de una galería, que implica el arriendo de locales comerciales y su mantención, tal como declararon los testigos José Miguel Bracho Asenjo y Rodrigo Ismael Bobadilla Méndez, en los términos fijados en el objeto del contrato implica para el contratante administrador un esfuerzo económico importante que solo puede entenderse asumido dentro de un plazo predeterminado y no entregado su término, al mero capricho del otro contratante.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que, así las cosas, y teniendo presente el tenor de las misivas remitidas por la demandante a la demandada, de fechas 31 de enero de 2024; 05 de abril de 2024 y 15 de mayo de 2024, en las que no se hace referencia a ningún incumplimiento, en los términos establecidos, en la cláusula octava del Convenio sino que sustentando su decisión en razones de reestructuración del Obispado de Osorno, es posible concluir que efectivamente la demandada incumplió el contrato suscrito al no respetar el plazo fijado en la cláusula segunda del citado convenio.

DÉCIMO OCTAVO: Que, habiendo sido acreditado el incumplimiento del contrato, corresponde pronunciarse respecto a la indemnización de perjuicios por lucro cesante solicitada. Los presupuestos copulativos para la procedencia de la indemnización de perjuicios son: a) Existencia de una vinculación jurídica; b) Establecimiento de obligaciones que debe satisfacer el deudor al acreedor; c) Incumplimiento de una obligación previamente establecida, d) Imputación del incumplimiento, culpabilidad o la concurrencia de una acción u omisión culpable o dolosa; e) Acreditación de perjuicios; f) Relación de causalidad entre incumplimiento y los perjuicios, g) Ausencia de causales de exención y extinción de responsabilidad del deudor, y h) Mora del deudor.

En cuanto a los requisitos a), b), c), d) y h), al haber sido analizados en los considerandos anteriores, y por economía procesal, se obviará su análisis en los considerandos siguientes. Por tanto, deberá analizarse la prueba rendida para determinar: Si se acreditaron los perjuicios sufridos por el demandante, la relación



de causalidad entre el incumplimiento y los perjuicios y la ausencia de causales de exención y extinción de responsabilidad del deudor.

DÉCIMO NOVENO: Que el lucro cesante es la utilidad que el acreedor habría obtenido con el cumplimiento efectivo, íntegro y oportuno de la obligación. Viene a ser la privación de la ganancia que el acreedor habría obtenido si la obligación se hubiere cumplido. Por este concepto, la demandante argumenta que en atención a que su parte perdió la ganancia de \$79.485.374.-, que corresponde al tiempo del contrato que quedaba por cumplir (treinta y cinco meses), en base a una estimación del total facturado desde los inicios, ascendente a \$ 56.775.267, dividido por los 25 meses en que se prestó servicios, a saber desde julio de 2022 a julio año 2024, inclusive, lo que da un promedio mensual de \$2.271.011.

Para determinar el lucro cesante, ha de pedirse un razonable grado de certeza, equivalente a una sólida probabilidad, que se traduce en una composición de los extremos y que se reflejará en la prueba. Por una parte, se excluirá un detallado rigor, sobre todo en la fijación de la cuantía; y, por otra, evitando proposiciones antojadizas o notoriamente aleatorias en su existencia (“sueños de ganancia”, como han dicho algunas sentencias) se deberán probar elementos objetivos que permitan desprender verosímilmente un curso (futuro) normal sobre la base de una ganancia hasta ahora producida. Así lo ha entendido la generalidad de la doctrina y jurisprudencia.

VIGÉSIMO: Que, para estos efectos, se solicitó la designación de un perito a efectos de determinar la cuantía del lucro cesante demandado, designándose en el folio 56 a don Alex Guillermo Stuardo Romero. Dicho medio de prueba fue acompañado a la causa a folio 67, en el que se señala que, revisada y analizada la documentación contable y tributaria aportada por la demandante y la información obtenida directamente desde los sitios web del Servicio de Impuestos internos, y aplicadas las pruebas indicadas en el punto Tercero del informe pericial, esto es, análisis y cotejo de la referida documentación, obtención de parámetros bases para los cálculos y proyecciones del lucro cesante futuro y aplicación de fórmulas de interés compuesto y de valuación de anualidades ordinarias, para calcular el lucro cesante neto anual consolidado, mensual y anual,



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

Código: XWBXXTRLLX

obtuvo como conclusión “Para un período futuro de 35 meses que restaban para el término del convenio de administración y corretaje suscrito entre las partes, tenemos que: el lucro cesante neto consolidado nominal con el método lineal, tomando como base de cálculo el ingreso promedio neto de los 25 meses anteriores percibidos y facturados por la demandante por sus servicios prestados al Obispado de Osorno, asciende a la suma de \$62.042.330 (sesenta y dos millones cuarenta y dos mil trescientos treinta pesos). El lucro cesante consolidado futuro mediante el método combinado, incrementado en la tasa de interés de captación promedio del sistema financiero de Chile durante el año 2024, asciende a \$67.363.327 (sesenta y siete millones trescientos sesenta y tres mil trescientos veintisiete pesos).”

De esta forma, dicha conclusión, permite a juicio de este sentenciador, determinar objetivamente los pagos realizados a la demandante mientras duró el Convenio, su promedio mensual, y con la aplicación de la tasa de interés señalada, determinar la ganancia futura que dejó de percibir, razón por la cual, se acogerá la indemnización solicitada por lucro cesante en esos términos.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que los medios de prueba enumerados en el considerando segundo, referidos a listado de 24 facturas, certificado de vigencia de la sociedad demandante, carta de aceptación parcial y reserva de acciones, contrato de trabajadores, contratos de arriendo, liquidaciones de arriendos, correos de citación a una mesa de reunión, planificación entregada al obispado hasta el 2026, planilla de minuta de reunión del sacerdote Cristián Cárdenas, planilla de ingresos percibidos, E-book causa rol 3753-2024 del Primer Juzgado de Osorno, copias de las transferencias, depósitos o pagos de los arriendos de los locales de la Galería San Mateo y no apreciados en la sentencia, especialmente la absolución de posiciones del demandado, en nada altera lo resuelto en esta sentencia.

En mérito de lo expuesto y teniendo presente lo dispuesto en los artículos 1545, 1547, 1560, 1562, 1563, 1564 y 1698 y siguientes del Código Civil; artículos 144, 160, 170, 310, 341 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se declara:**



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

Código: XWBXXTRLLX

I. Que **se acoge** la demanda principal de incumplimiento contractual con indemnización de perjuicios interpuesta por **Asesoría y Corretaje Spa**, en contra del **Obispado de Osorno**, R.U.T. 70.221.000 representada por su Obispo don Carlos Alberto Godoy Labraña, R.U.N. 10.541.159-6 y en consecuencia se ordena a la demandada:

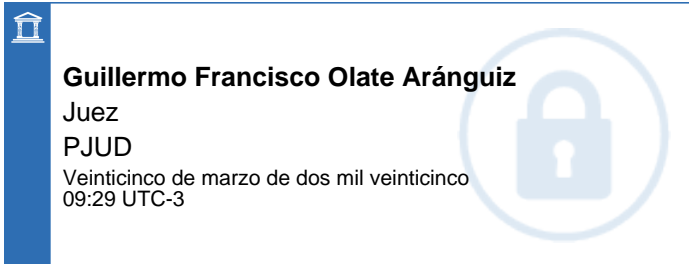
a) Al pago de \$67.363.327 por concepto de indemnización de perjuicios, más interés legales referidos a contar que la presente sentencia se encuentre firme y ejecutoriada, rechazándose en lo demás solicitado.

II. Que no se condena en costas a la demandada por no haber sido vencida totalmente.

Transcríbase y notifíquese por correo electrónico a la parte demandante y por cédula a la demandada.

Rol C 2790-2024

Dictó don **Guillermo Francisco Olate Aránguiz**, Juez Interino del Segundo Juzgado de Letras de Osorno.



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

Código: XWBXXTRLLX

NOMENCLATURA : 1. [46]Aclara o rectifica sentencia
JUZGADO : 2º Juzgado de Letras de Osorno
CAUSA ROL : C-2790-2024
CARATULADO : asesoría y Corretaje RYS SpA/OBISPADO DE OSORNO

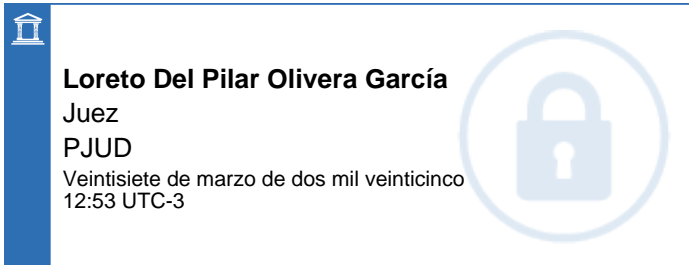
rs

Osorno, veintisiete de marzo de dos mil veinticinco.

De conformidad a las facultades rectificatorias del artículo 184 del Código de Procedimiento Civil en relación con los artículos 84 y 182 del mismo cuerpo legal, rectifíquese la sentencia definitiva dictada con fecha 25 de marzo del presente año de folio 73, en su parte final, donde se señaló erróneamente notificar a la demandada por cédula, debiendo decir; ***“notifíquese a la demandada por correo electrónico, medio de notificación señalado por esta en los autos”*** .

Rija la sentencia en todo lo demás.

En Osorno, a veintisiete de marzo de dos mil veinticinco, se notificó por el estado diario, la resolución precedente.



NOMENCLATURA : 1. [46]Aclara o rectifica sentencia
JUZGADO : 2^o Juzgado de Letras de Osorno
CAUSA ROL : C-2790-2024
CARATULADO : asesoría y Corretaje RYS SpA/OBISPADO DE
OSORNO

rs

Osorno, treinta y uno de marzo de dos mil veinticinco

Visto;

Siendo efectivo lo señalado por el apoderado de la demandante en su escrito de folio 76, toda vez que en la sentencia de dictada en el folio 73 el Tribunal incurrió en un error al momento de señalar en todas las partes el nombre de la demandante, esto es, “*ASESORIA Y CORRETAJE SPA*”, siendo le nombre correcto “*ASESORIA Y CORRETAJE RYS SPA*”; y en atención a lo dispuesto en el art. 182 y 183 del Código de Procedimiento Civil, se rectifica la sentencia de folio 73 en la forma señalada precedentemente, quedando firme en lo demás.

Notifíquese por correo electrónico a las partes, forma de notificación indicada por estas.

Resolvió doña Loreto del Carmen Olivera García, Juez del Segundo Juzgado de Letras de Osorno.

En Osorno, a treinta y uno de marzo de dos mil veinticinco, se notificó por el estado diario, la resolución precedente.

