

San Miguel, diecinueve de octubre de dos mil veintiuno.

VISTOS:

Se reproduce la sentencia en alzada.

Y se tiene, además, presente:

Primero: Que por medio del recurso de apelación, la parte denunciada, solicita la revocación del fallo impugnado, que acogió la petición de la recurrida, y ordenó la entrega inmediata de la administración del condominio materia de autos, la rendición de cuentas y la entrega de la documentación que se indica, señalando que tal decisión es arbitraria e injusta, que no se ajusta a las exigencias probatorias, además de omitir el razonamiento lógico jurídico que sustenta la decisión, añadiendo que el asunto se reconduce a un conflicto que se encuentra bajo el conocimiento de la justicia arbitral; explica, al efecto, que entre las partes existe un vínculo contractual, en el cual se pactó que cualquier controversia, debe ser conocida por un juez árbitro, con lo cual se excluye el conocimiento de los tribunales ordinarios de justicia.

Por otro lado, expresa que el fallo atacado se dictó omitiendo la obligación de expresar el valor probatorio que se le asigna a los medios de prueba y los fundamentos que sirven de base a la conclusión arribada; además, acusa una errónea aplicación de la ley del contrato, desconociendo los términos de los acuerdos arribados por las partes, que convinieron, voluntariamente, a someter los eventuales conflictos suscitados, al conocimiento de un juez árbitro, lo que al deducir la presente acción, se desconoce la cláusula pertinente.

En virtud de ello, pide se revoque la sentencia impugnada y se rechace la denuncia formulada en su contra, al vulnerarse las normas reguladoras de la prueba, y al soslayarse la prórroga de competencia de la justicia ordinaria, a la arbitral.

Segundo: Que, como se observa, la impugnación se apoya, en síntesis, en dos acápite, por el primero, se cuestiona la competencia de los tribunales de policía local para conocer de este asunto, debido a la existencia de una cláusula compromisoria, que reconduce a una errónea aplicación de la ley del contrato; y, en segundo lugar, se reprocha la falta de fundamentación de la decisión recurrida, denunciándose la omisión de consideraciones de hecho y de derecho que sirvan de base a la decisión arribada, acusándose, en



concreto, una valoración de la prueba contraria a las reglas de la sana crítica, pero en todo caso, vinculada al establecimiento de la cláusula compromisoria mencionada, que impedía al tribunal conocer del litigio.

Tercero: Que, para efectos de la resolución del recurso, es menester, previamente, tener en consideración, que la presente causa se inició mediante petición impetrada el día 11 de enero del presente año, por la cual, la Inmobiliaria e Inversiones Cerro Colorado SpA, solicita la adopción de medidas de urgencia conforme lo disponen los literales c) y e) del artículo 33 de la Ley N° 19.537, señalando ser la actual propietaria y titular, en calidad de único copropietario, del “Condominio Edificio Riga” ubicado en calle Sergio Ceppi N° 839 de la comuna de la Cisterna, para a continuación, explicar el modelo de negocios utilizado, por el cual, señala, luego de adquirir el 100% de los derechos de dicho inmueble –que corresponden a dos torres de 240 departamentos–, celebró con la sociedad Royal SpA un contrato de opción de Compraventa con Arrendamiento, autorizándola para arrendar cada uno de los departamentos, asignándole obligaciones relativas al pago de consumos, contribuciones y entrega de información. De ese modo, la denunciante nominó como administrador del inmueble a la sociedad Royal Rent SpA (persona jurídica relacionada con la arrendataria), mediante escritura pública de 19 de diciembre de 2019, y que el mes de febrero de 2020, las unidades de departamentos se encontraban en condiciones de ser entregadas en subarrendamiento. Sin embargo, según manifiesta, dicha entidad no cumplió con sus obligaciones contractuales, pues no pagó las rentas acordadas y desconoció las obligaciones relativas a la entrega de información, adeudando a la fecha de la demanda, sobre 11.000 Unidades de Fomento por concepto de rentas impagas, además de las multas pactadas, no obstante encontrarse todos los departamentos arrendados. Añade que tampoco ha rendido cuenta de la administración, desconociendo la situación de la administración, y dando cuenta de una serie de irregularidades e ilícitos que se verifican en la comunidad materia de autos.

Sin perjuicio de lo anterior, señala que el 21 de diciembre de 2020, se celebró Asamblea Extraordinaria, en la cual se le revocaron los poderes tanto a la sociedad Royal Rent SpA, como al Comité de Administración, designándose a un nuevo administrador, pero que no obstante lo cual, y habiéndose realizado

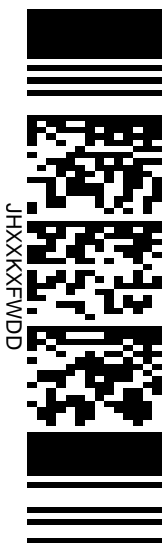


las notificaciones y avisos legales correspondientes, no ha podido asumir dicho rol, pues la denunciada ha manifestado que no hará entrega de la misma, e incluso, le ha impedido la entrada al edificio a los representantes de la sociedad propietaria como a la nueva administración, razón por la cual, solicita como medida de urgencia, la entrega material de la administración, con la asistencia de la fuerza pública de ser necesario, y la entrega de los libros contables y financieros de la comunidad, nómina de trabajadores de la administración, certificados de cotización de los mismos, nóminas de los subarrendatarios, consumos domiciliarios, registros de videos, llaves y controles de acceso, nómina de gastos comunes desde febrero de 2020 a la fecha, número de cuenta corriente en que se recaudan gastos comunes, saldo actual del fondo común de reserva, y nómina de gastos efectuados con cargo al mismo.

Debe agregarse, que conforme consta del mérito de autos, el proceso se llevó en rebeldía de la parte denunciada, la cual sólo compareció al momento de apelar de la sentencia materia de autos, pero no durante la tramitación previa a la sentencia impugnada.

Cuarto: Que conforme lo dispone el inciso primero del artículo 33° de la Ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, en este tipo de litigios, se aplican las normas procesales de la Ley N° 18.287, cuyo artículo 14 ordena al juez apreciar la prueba de acuerdo con las reglas de la sana crítica, expresando “...*las razones jurídicas y las simplemente lógicas, científicas o técnicas en cuya virtud les asigne valor o las desestime. En general, tomará en especial consideración la multiplicidad, gravedad, precisión, concordancia y conexión de las pruebas y antecedentes del proceso que utilice, de manera que el examen conduzca lógicamente a la conclusión que convence al sentenciador*”.

Quinto: Que apreciada en dicho marco la prueba rendida en estos antecedentes, se puede tener por acreditado que la denunciante es propietaria del 100% de los derechos del condominio materia de autos, y que en dicha calidad, el 12 de agosto de 2019, celebró un contrato de arriendo con opción de compra o “*lease back*”, con la sociedad “Royal SpA”, designándose como primer administrador de dicho inmueble, a una tercera sociedad relacionada con ésta última, denominada “Royal Rent SpA”; por lo demás, así fluye del mérito de la documental agregada legalmente, consistente en la nómina de



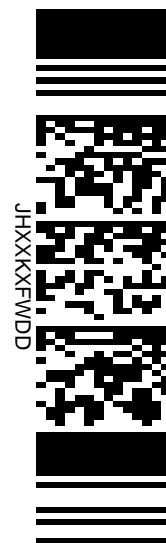
inscripciones de dominio de las 240 unidades que conforman el condominio “Riga”, como asimismo, de la escrituras públicas de Compra Venta y de Opción de Compraventa con arrendamiento.

Asimismo, y tal como lo concluyó el juez de primer grado, se probó que mediante la Asamblea pertinente, se decidió la remoción de la administración ejercida por “Royal Rent SpA”, revocándose los poderes pertinentes y designándose como tal a la sociedad AP Administradora de Comunidades Ltda, y nombrándose un nuevo comité de administración. Así consta de la escritura pública aparejada a los autos, suscrita el 22 de diciembre de 2020, a la que se redujo el acta de la referida asamblea.

Con el mérito de la correspondencia física y electrónica datada en los días 16, 22, 29 y 30 de diciembre de 2020, así también como de la certificación realizada por la notario público de San Miguel, señora Sánchez Tapia, realizada el 31 de diciembre de ese año, se tiene por establecido que se puso en conocimiento de la demandada la revocación de la administración y de los poderes referidos, y de la negativa expresa a facilitar el traspaso a la nueva administración.

Sexto: Que en lo concerniente al primer acápite del recurso, por medio del cual se acusa que el fallo impugnado soslayó la existencia de una cláusula compromisoria que vinculaba a las partes, por lo que –al ser incompetente, que es lo que se insinúa– se encontraba impedido de conocer de este asunto, debe recordarse, para resolver este punto, que la presente causa se inició mediante presentación formulada por la propietaria de los derechos del condominio materia de autos, en contra de la entidad que fue designada como primera administradora, ésta es, la sociedad “Royal Rent SpA”, y a su comité administrador, invocando como fundamento de su pretensión, lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley N° 19.537; mientras que la cláusula compromisoria que se alude como fundamento de la defensa referida, se inserta en el contrato de opción de compraventa y arrendamiento que la recurrida celebró con una persona jurídica diferente, ésta es, la sociedad “Royal SpA”, quien funge como arrendataria con opción de compra del inmueble de autos, y que corresponde a un tercero en este juicio, y por lo tanto no es su sujeto pasivo.

En tal entendido, la persona jurídica denunciada en la especie, no se corresponde con aquélla con la cual se suscribió el contrato que contiene la



cláusula arbitral invocada, y lo que se propone en autos, no dice relación con dicha convención, sino que se trata de una solicitud en el contexto de la legislación de copropiedad inmobiliaria, para que se adopten ciertas medidas de urgencia, que se deduce en contra de una entidad respecto la cual no se ha acreditado –ni se invoca en concreto– la existencia de un pacto de compromiso o cláusula arbitral, por lo cual, dicha alegación, debe ser desestimada en todas sus partes.

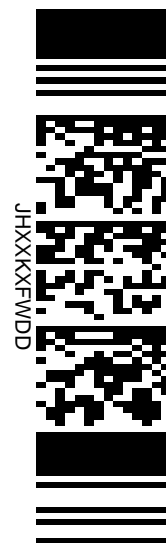
Séptimo: Que, en relación al segundo extremo del recurso, por el cual se reprocha la omisión por parte del sentenciador respecto su obligación de expresar el valor probatorio que se le asigna a los medios de prueba y los fundamentos que sirven de base a la conclusión arribada, el presente arbitrio también deberá ser desechado en su integridad.

En efecto, la decisión recurrida, conforme fluye de su examen, satisface el mínimo legalmente exigido para su validez, pues según se lee de sus motivos tercero al séptimo –aunque escuetos, en comparación con la extensión de su expositiva–, en ellos se fijan adecuadamente los hechos de la causa, con lo que esta Corte, conforme se expuso anteriormente, coincide; dándose expresa razón de su convicción, sobre la base de la prueba que se refiere para tener por acreditada cada una de las circunstancias fácticas señaladas.

En todo caso, y sin perjuicio de lo anteriormente señalado, las eventuales deficiencias formales que la sentencia pueda contener, en caso alguno inciden en lo sustantivo de la decisión adoptada, y en todo caso, son susceptibles de corrección por vía del recurso analizado, como se viene haciendo mediante la dictación de este fallo.

A mayor abundamiento, debe señalarse, que la denuncia concreta que se formula mediante el acápite recursivo analizado, no se constata en estos antecedentes, pues se reprocha una errada valoración de la prueba conforme la sana crítica, pero ello, por no aplicarse la cláusula de arbitraje inserta en el contrato celebrado por las partes, cuestión que ya fue dilucidada previamente, y que por lo mismo, debe también ser desestimada en todas sus partes.

Octavo: Que, por otro lado, no debe olvidarse que a la luz de lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 19.537, los Juzgados de Policía Local, están llamados a conocer de las contiendas que –en el contexto de la propiedad inmobiliaria sometida a dicho cuerpo legal–, se promuevan entre los

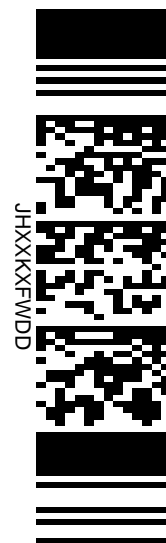


copropietarios o entre éstos y el administrador, relativas a la administración del respectivo condominio, para lo cual, se le otorga a la judicatura, amplias facultades para efectos de resolver eficazmente tales controversias.

Se tratan de prerrogativas extensas, que no se agotan en aquellas medidas que se enlistan en los literales que se consagran en la norma en comento, pues el propio literal e), extiende la posibilidad de disponer de toda clase de providencias, en la medida que sean imprescindibles, y, por lo tanto, eficaces, para la solución de la controversia, al señalar que el juez podrá, a petición de cualquier copropietario “...*adoptar todas las medidas necesarias para la solución de los conflictos que afecten a los copropietarios derivados de su condición de tales*”.

De este modo, el legislador otorga a los jueces de Policía Local una amplia potestad de tutela, en el caso que se constaten dos circunstancias: por un lado, que quiénes litigan tengan la calidad de copropietarios ó administrador, esto es, que se trate de controversias suscitadas entre quienes tienen derecho de dominio sobre las unidades y bienes comunes que conforman la comunidad, o entre ellos, y la persona designada para ejecutar los actos de administración, conforme el numeral séptimo del artículo 2 de la Ley 19.537; y por el otro, en la medida que el asunto litigioso, recaiga sobre aspectos referidos a la administración de la comunidad, a su fiscalización, a la revisión de los acuerdos que se adopten, y todo aquello que incida en sus labores, lo que incluye, también, su cese y las gestiones relativas a su traspaso.

Noveno: Que teniendo en consideración los hechos establecidos en el motivo cuarto que antecede, y en especial, la circunstancia de haberse acreditado que en la Asamblea pertinente, de manera válida y actuando dentro de sus facultades, se dispuso la designación de un nuevo administrador del edificio materia de autos, cesando la nominación de la denunciada, y que no obstante haber tomado conocimiento de dicha circunstancia, como de la revocación de los poderes respectivos, no ha hecho entrega de su cargo ni de la documentación pertinente, negándose a facilitar el traspaso de la mencionada administración, y habiéndose requerido la intervención de la judicatura especializada, ésta se encuentra plenamente habilitada para adoptar las medidas que contempla el artículo 33 ya mencionado, evidenciándose que



las medidas solicitadas por la actora, son las necesarias, para otorgar debida tutela, poniendo fin a la controversia invocada en estos antecedentes.

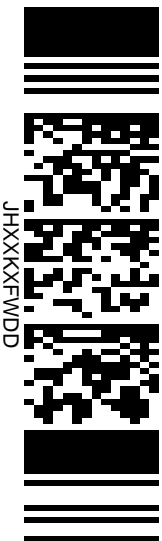
Por tales fundamentos, citas legales y lo dispuesto en los artículos 32 y 35 de la Ley N° 18.287, **se confirma** la sentencia en alzada, dictada con fecha dieciséis de abril último, por el Juzgado de Policía Local de La Cisterna.

Redactada por el ministro señor Martínez.

Regístrese y devuélvase.

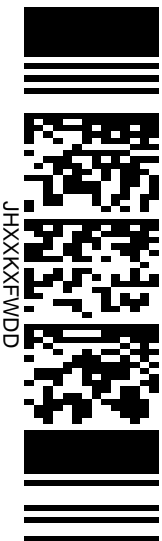
Rol N° 156-2021 Policía Local.

Pronunciada por la Cuarta Sala de la Corte de Apelaciones de San Miguel, integrada por los Ministros señora Ana Cienfuegos Barros, señora Dora Mondaca Rosales y señor Patricio Martínez Benavides. No firma la Ministro señora Mondaca, no obstante haber concurrido a la vista de la causa y posterior acuerdo, por encontrarse ausente.



Pronunciado por la Cuarta Sala de la C.A. de San Miguel integrada por los Ministros (as) Ana Maria Cienfuegos B., Patricio Esteban Martinez B. San miguel, diecinueve de octubre de dos mil veintiuno.

En San miguel, a diecinueve de octubre de dos mil veintiuno, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl> o en la tramitación de la causa.
A contar del 05 de septiembre de 2021, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>.