



DEPARTAMENTO JURÍDICO
UNIDAD DE DICTÁMENES E INFORMES EN
DERECHO
K 3185(661) 2018

2999

Jurídico

ORD.: Este Servicio debe abstenerse de emitir el pronunciamiento solicitado por tratarse de una consulta genérica. En igual sentido, tampoco corresponde pronunciarse sobre la controversia que pueda surgir entre los copropietarios, o bien entre estos y el administrador, con relación a la administración de la comunidad, por las razones contenidas en el presente informe.

MAT.: 1) Instrucciones de 12.06.2018 de Jefa de Unidad de Dictámenes e Informes en Derecho.
2) Presentación de 20.03.2018 de Carlos Labra S.

SANTIAGO,

29 JUN 2018

DE : JEFE DEPARTAMENTO JURÍDICO

A : CARLOS LABRA S.
carlos.labra.s@gmail.com

Mediante presentación del antecedente 2), se ha solicitado un pronunciamiento sobre si el mayordomo de una comunidad de edificios puede reclamar ante este Servicio el uso del estacionamiento de visitas de la comunidad fundado en la existencia de un derecho adquirido, pese al hecho que dicho beneficio no fue otorgado de manera legítima por sus dueños, esto es, los copropietarios de la comunidad.

Agrega que el administrador de la comunidad le habría respondido que el trabajador podía invocar una cláusula tácita sobre el uso de los estacionamientos, por el hecho de haber sido autorizado por uno de los 270 copropietarios, lo que a juicio del recurrente, no corresponde toda vez que en virtud de lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad inmobiliaria, el estacionamiento forma parte de los bienes de uso común a que tienen derecho exclusivamente sus propietarios y la única forma de otorgar ese beneficio sería cediendo el uso y goce de los estacionamientos, lo que debe materializarse por escritura pública, cumpliendo con los quórums establecidos en el reglamento de copropiedad.

Al respecto, cumulo con informar a Ud. lo siguiente:

Cabe precisar que la Ley N° 19.537, de 1997, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, sobre Copropiedad Inmobiliaria, por usted citada, contempla de acuerdo a lo dispuesto su artículo 1°, "un régimen especial de propiedad inmobiliaria, con el objeto de establecer condominios integrados por inmuebles divididos en

unidades sobre las cuales se pueda constituir dominio exclusivo a favor de distintos propietarios, manteniendo uno o más bienes en el dominio común de todos ellos”, materias que atendida su naturaleza, y partes involucradas no son de competencia de esta autoridad administrativa.

En ese contexto, las discrepancias o controversias que puedan surgir entre los copropietarios o bien entre estos y el administrador, relativos a la administración de la comunidad, serán de competencia de los Juzgados de Policía Local correspondientes, debiendo someterse al procedimiento establecido en la Ley N° 18.287, de 1984, del Ministerio de Justicia, que establece el Procedimiento ante los Juzgados de Policía Local, conforme lo dispone el artículo 33 de la referida Ley.

Con relación al reclamo que pudiera invocar un trabajador contra su empleador, respecto de la existencia de una eventual cláusula tácita con ocasión del uso de los estacionamientos de visita, cabe precisar lo siguiente:

El artículo 9° inciso 1, del Código del Trabajo, dispone:

“El contrato de trabajo es consensual; deberá constar por escrito en los plazos a que se refiere el inciso siguiente, y firmarse por ambas partes en dos ejemplares, quedando uno en poder de cada contratante.”

De lo anterior se desprende que el contrato de trabajo se perfecciona por el simple acuerdo de las partes, esto es, de empleador y trabajador, sin que la ley exija el cumplimiento de formalidad alguna para su existencia.

De ello se sigue, que deben entenderse incorporadas a éste, no sólo las estipulaciones que se hayan consignado por escrito en el contrato sino también aquellas no escritas en el respetivo documento, pero que emanan del acuerdo de voluntades de las partes contratantes, manifestado en forma libre y espontánea, consentimiento que es de la esencia del contrato y por ende, requisito de existencia y validez del mismo.

Así, la manifestación de voluntad a que se ha hecho referencia está constituida por la aplicación reiterada en el tiempo de determinadas prácticas o por el otorgamiento y goce de beneficios con el consentimiento de ambas partes, lo que lleva a la existencia de cláusula tácitas, las que se agregan a aquellas que se encuentran escrituradas en el contrato individual de trabajo. En tal sentido, los elementos que permiten configurar su presencia, están representados por los siguientes: reiteración en el tiempo, consentimiento de ambas partes en determinadas prácticas o beneficios y respeto al orden público.

Respecto del caso en consulta, para determinar la existencia de una cláusula tácita se requiere de una investigación previa, lo que se traduce en la realización de un procedimiento de fiscalización que permita verificar en los hechos si se cumplen o no, los presupuestos que la configuran.

En ese contexto, este Servicio se encuentra impedido de efectuar una calificación en abstracto, genérica o a priori respecto de la existencia de una cláusula tácita sin contar previamente con los antecedentes particulares.

En consecuencia, sobre la base de disposiciones legales citadas, y consideraciones expuestas, cumpro con informar a Ud. que este Servicio debe abstenerse de emitir el pronunciamiento solicitado por tratarse de una consulta genérica. En igual sentido, tampoco corresponde pronunciarse sobre la controversia que

pueda surgir entre los copropietarios, o bien entre estos y el administrador, con relación a la administración de la comunidad, por las razones contenidas en el presente informe.

Saluda a Ud.,


JOSÉ FRANCISCO CASTRO CASTRO
ABOGADO
JEFE DEPARTAMENTO JURÍDICO
DIRECCIÓN DEL TRABAJO




LEP/CAS

Distribución:

- Jurídico
- Partes
- Control