

Santiago, nueve de enero de dos mil veinticuatro.

Vistos:

En estos autos Rol Ingreso Corte N° 54.546-2023, caratulados "Su Ksa Apartments S.A. con Fisco de Chile", procedimiento ordinario sobre cobro de pesos, por sentencia de veinte de octubre de dos mil veintidós, el Vigésimo Noveno Juzgado Civil de Santiago rechazó las demandas en todas sus partes.

Apelada la decisión por la actora, la Corte de Apelaciones de dicha ciudad la confirmó, por resolución de diez de marzo último.

En contra de este último fallo, la parte demandante dedujo recurso de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

Considerando:

Primero: Que, el recurso de nulidad sustancial, denuncia la infracción de los artículos 1702 del Código Civil y 346 N° 3 del Código de Procedimiento Civil, en tanto fueron acompañados documentos que acreditarían que se convino entre las partes el pago de una ocupación mínima, como son el correo de 24 de mayo de 2020 y el contrato tipo, los cuales no fueron objetados por la contraria, de modo que deben tenerse por reconocidos de manera tácita, a pesar de lo cual fueron desestimados por los sentenciadores.



Segundo: Que, a continuación, se alega la transgresión de los artículos 1545, 1546, 1560 y 1564 del Código Civil, toda vez que se ratificó la existencia de un contrato y, a pesar de que en él fue pactada la ocupación mínima, se omitió considerar estas normas, que regulan la buena fe y la conservación del equilibrio económico entre las partes.

Expresa que, en su concepto, el régimen contractual es el estatuto general y, por tanto, aplicable en la especie, razón por la cual la existencia de normas administrativas no obsta a la aplicación de los artículos 1545 y 1546 del Código Civil. De este modo, la buena fe obliga a entender que la demandada se obligó a una ocupación garantizada, de otra forma, se vulneraría el principio de confianza legítima, considerando que se acompañaron instrumentos que permiten acreditar que la voluntad de las partes fue pactar una ocupación mínima garantizada.

Tercero: Que, además, acusa la vulneración de los artículos 98 y siguientes Código de Comercio, relativos a la formación del consentimiento, toda vez que, se acreditó en autos una propuesta realizada por la demandada a través de los instrumentos ya señalados, la cual fue aceptada dentro de plazo y, con ello, se perfeccionó el contrato, sin que los sentenciadores atendieran a dicha circunstancia al momento de resolver.



Cuarto: Que, finalmente, se reprocha la infracción de los artículos 2314 del Código Civil y 38 inciso 2° de la Constitución Política de la República, en tanto la falta de servicio en que incurrió la demandada resultó acreditada, puesto que hubo un actuar deficiente del órgano, que comprometió una ocupación garantizada para luego retractarse de lo prometido, vulnerando así la confianza legítima.

Quinto: Que, culmina, la influencia de los yerros denunciados en lo dispositivo del fallo ha resultado ser sustancial, por cuanto motivaron el rechazo de una demanda que debió haber sido acogida.

Sexto: Que los antecedentes, se inician con la demanda deducida por Su Ksa Apartments S.A. en contra del Fisco de Chile, en razón de los hechos ocurridos en el contexto de la creación de las residencias sanitarias a partir de la pandemia por Covid-19, servicio cuya prestación se adjudicó la actora para el Ministerio de Salud, en el mes de mayo de 2020.

Señala que, después de dos meses de operación, las residencias fueron traspasadas a la Seremi de Salud y se le envió por correo un contrato tipo, donde se aseguraba un mínimo de 70% de ocupación, condición que fue esencial para perseverar en la entrega del servicio, atendido los costos fijos. Sin embargo, dicho borrador de contrato nunca fue firmado por la autoridad.



Con posterioridad, la Seremi le envió un correo señalando que se facturaría sobre la base de lo ocupado realmente, sin una facturación mínima, desconociendo el contenido de la comunicación anterior y, de este modo, sólo se facturó sobre ese criterio de ocupación efectiva, por el mes de julio y 12 días de agosto por \$516.870.025, mientras que debía ser por \$584.857.500 según se pactó originalmente.

Además, asegura que el contrato duró hasta el día 19 de agosto, razón por la cual se le adeuda ese periodo por \$37.243.097.

En total, demanda \$105.230.572 más IVA, con reajustes, intereses y costas.

Al otrosí, en subsidio, demanda de cumplimiento forzado de contrato e indemnización de perjuicios por responsabilidad contractual.

En subsidio de lo anterior, dedujo demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad extracontractual.

Séptimo: Que el fallo de primer grado, confirmado sin modificaciones por la Corte de Apelaciones de Santiago, razona que, el modelo de contrato de prestación de servicios, entregado por la Secretaría Regional Ministerial de Salud de la Región Metropolitana, no se encuentra suscrito, esto es, no aparece firmado, expedido o recibido por la persona contra la cual se opone, de



modo que carece de relevancia jurídica, puesto que no está amparado por la presunción de autenticidad propia de los instrumentos públicos.

En este escenario, con la prueba rendida, se tiene por establecido que las dependencias del hotel de la actora, sirvieron de residencia sanitaria desde mayo de 2020, bajo el esquema diseñado por la autoridad pública, con el objeto de hacer frente a la propagación de la pandemia ocasionada por el Covid-19.

También es un hecho de la causa que, después de la alerta sanitaria, el Ministerio de Salud dictó la Resolución Exenta N° 209, publicada con fecha 26 de marzo de 2020, en atención a que era necesario disponer de inmuebles para que las personas que no podían realizar sus cuarentenas en sus domicilios lo hicieran en estos lugares, fijando en 0,2 Unidades de Fomento por metro cuadrado mensual el precio máximo de arrendamiento.

Finalmente, consta que con fecha 2 de octubre de 2020, la demandante emitió la factura electrónica N° 1177, a nombre de la Seremi de Salud de la Región Metropolitana, por un monto total de \$615.075.330.

Agrega el fallo que, es imperativo tener en cuenta que la contratación con organismos y/o servicios que forman parte de la Administración del Estado, no queda sujeta exclusivamente a las normas del derecho común, contenidas en el Código Civil, sino que también y



principalmente a los principios y preceptos de Derecho Público que informan la materia. Esto quiere decir que, tratándose de recursos públicos, la Administración no puede actuar libre y voluntariamente como lo haría un particular, ni aun en un contexto como el sufrido, por ser indispensable ajustar y sujetar sus determinaciones a la habilitación que le entreguen las normas que la regulan.

En el caso concreto, es un hecho indiscutido que, con fecha 26 de marzo de 2020, previo a cualquier comunicación posible entre las partes, el Ministerio de Salud dictó la Resolución Exenta N° 209, que expresamente fijó en 0,2 Unidades de Fomento por metro cuadrado mensual, el precio máximo de arrendamiento de los inmuebles que serían arrendados con el objeto de servir como residencias sanitarias.

De lo anotado, fluye con claridad que, se fijó un marco, cuya observancia no era optativa para la arrendataria, siendo de público conocimiento, en tanto debidamente publicado y anterior al contrato. Así, la Secretaría Regional de Salud tenía autorización para contratar con los particulares, pero sin poder para traspasar los límites establecidos, puesto que en ninguna parte se autorizó o validó el aseguramiento de un pago mínimo a todo evento.



Además, del estudio de los correos intercambiados por las partes tampoco se desprende con nitidez el sentido y alcance que pretende la demandante, puesto que si bien en un comienzo e informalmente se habría indicado la posibilidad de fijar un precio mínimo en relación al número de habitaciones disponibles, con posterioridad se aclaró dicho punto por las funcionarias a cargo de la contratación, como consta en el correo de fecha 3 de agosto de 2020, enviado por Jessika López, de la Seremi de Salud Metropolitana: "*Se factura en base a lo ocupado realmente, no en base a una facturación mínimo*", planteamiento reiterado dos días más tarde.

Por consiguiente, se descarta que el Fisco tenga que pagar la diferencia perseguida, concluyéndose que lo facturado con fecha 2 de octubre de 2020, se condice con el servicio prestado, no existiendo una deuda pendiente que atender.

En relación a una diferencia por días de ocupación efectiva impagos, ninguna prueba se rindió, como tampoco se acompañó instrumento alguno que permitiera determinar si las instalaciones fueron utilizadas y, en dicho evento por cuántos días y personas, motivos por los cuales dicho capítulo también es rechazado.

En cuanto a la acción extracontractual, debe aclararse que la responsabilidad patrimonial del Estado se origina en la falta de servicio. Pues bien, tal



estatuto no es el que resulta aplicable en la especie, por estar a la base un vínculo de naturaleza convencional, bilateral y oneroso.

De cualquier manera, en el hipotético caso de haberse considerado la responsabilidad extracontractual, la falta de servicio no se acreditó, al menos en el aspecto que concentra el reproche, comoquiera que la Secretaría Regional Ministerial de Salud de la Región Metropolitana, cuando contrató con la actora, lo hizo con estricto apego a la normativa aplicable y, especialmente, sujetándose a la Resolución N° 209 del Ministerio de Salud, publicada el 26 de marzo de 2020, que fijó el precio máximo por metro cuadrado efectivamente utilizado.

Por estos motivos, las demandas son rechazadas.

Octavo: Que, el primer capítulo de casación, dice relación con la prueba documental y se centra en aquellas normas relativas al valor probatorio de los instrumentos privados. En esta parte, tal como se indica en el fallo impugnado, los documentos consistentes en el correo electrónico de 24 de mayo de 2020 y el borrador de contrato, no se encuentran firmados, circunstancia suficiente para privarles de valor probatorio en relación a la parte contraria.

Sin perjuicio de lo anterior, no es efectivo aquello señalado, en orden a que tales instrumentos no hubieren sido considerados en el razonamiento, por cuanto el



motivo sexto del fallo de primer grado, cuyos argumentos hace suyos la sentencia de segunda instancia, es claro en indicar que, examinados los correos electrónicos intercambiados por las partes, no se desprende que se hubiere pactado la fijación de un precio mínimo, en tanto comunicaciones posteriores aclararon que lo facturado sería lo realmente utilizado.

En consecuencia, no es posible entender que los falladores hubieren incurrido en alguna vulneración de las normas relativas a la valoración de la prueba documental.

A mayor abundamiento, aun cuando se confiriera a dichos instrumentos el valor de instrumento público que se pretende y, con ello, hacer fe respecto del hecho de haberse otorgado, de su fecha y de la verdad de las declaraciones, contra sus declarantes, ello tampoco tendría influencia en aquello que se viene decidiendo, toda vez que, según asentó como un hecho de la causa la sentencia en examen, existen otros instrumentos, de emisión anterior, que la Administración del Estado debía observar en el marco de esta contratación administrativa, para obligarse válidamente.

Noveno: Que, en este sentido, se estableció que, de manera previa a la contratación con la actora, se dictó la Resolución N° 209 del Ministerio de Salud, que fijó un precio máximo por metro cuadrado para el arrendamiento de



inmuebles destinados a hacer cumplir las medidas necesarias para hacer frente a la pandemia por Covid-19, acto administrativo que fijó un marco obligatorio al cual someter la contratación.

Décimo: Que de este modo, el recurso, en cuanto plantea que debe preferirse el contenido de los correos electrónicos antes mencionados por sobre el acto administrativo, y pretende que se tenga por acreditado que existió una convención en virtud de la cual se le pagaría una ocupación mínima garantizada, se erige contra los hechos de la causa y busca introducir otros nuevos, toda vez que, como se indicó, la sentencia no asentó tal circunstancia y discurrió precisamente en contrario, esto es, que el contenido de la Resolución N° 209 ya citada es perentorio para la Administración y prima por sobre otros instrumentos privados que, por lo demás, han sido emitidos de manera posterior.

En este sentido, la variación de los hechos establecidos es una cuestión ajena a un arbitrio de esta especie, destinado a invalidar una sentencia en los casos expresamente establecidos por la ley. De este modo, a través del recurso de casación se analiza la legalidad de una sentencia, lo cual significa que se realiza un escrutinio respecto de la aplicación correcta de la ley y el derecho, pero los hechos, como soberanamente los han dado por probados o sentados los jueces del fondo, no



pueden modificarse por esta Corte, a menos que se haya denunciado y comprobado la efectiva infracción de normas reguladoras del valor legal de la prueba, cuyo no es el caso de autos.

Undécimo: Que, lo anterior, es trascendente, por cuanto provoca que los hechos asentados en la sentencia recurrida resulten inamovibles para este Tribunal de Casación, de modo que el recurso entablado, en tanto se construye contra ellos en todos sus capítulos, no podrá prosperar.

□**Duodécimo:** Que, en este escenario, el recurso deducido necesariamente debe ser rechazado, según se dirá.

Por estas consideraciones, y lo dispuesto en los artículos 767 y 805 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza, con costas** el recurso de casación en el fondo interpuesto en contra de la sentencia de diez de marzo de dos mil veintitrés, dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo del Abogado Integrante señor Munita.

Rol N° 54.546-2023.

Pronunciado por la Tercera Sala de esta Corte Suprema integrada por los Ministros (a) Sra. Ángela Vivanco M., Sra. Adelita Ravanales A., Sr. Mario Carroza E. y Sr. Jean Pierre Matus A. y por el Abogado Integrante Sr. Diego Munita L. No firman, no obstante haber concurrido a



la vista y al acuerdo de la causa, el Ministro Sr. Matus y el Abogado Integrante Sr. Munita por no encontrarse disponible sus dispositivos electrónicos de firma.



Pronunciado por la Tercera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Angela Vivanco M., Adelita Inés Ravanales A., Mario Carroza E. Santiago, nueve de enero de dos mil veinticuatro.

En Santiago, a nueve de enero de dos mil veinticuatro, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

