

Iquique, diecinueve de julio de dos mil veintitrés.

**VISTO.**

A lo principal de folio 1 comparece Aerotransfer Seguridad SpA., del giro de prestación de servicios de seguridad, domiciliada en calle Bulnes N° 1924-1932, de esta ciudad, quien interpone demanda de nulidad de licitación de servicios de seguridad y contrato posterior, si lo hubiera, con indemnización de perjuicios, en contra del Condominio Archipiélago Mar Egeo, en su calidad de ente licitante (sic), domiciliado en Avenida Arturo Prat N° 1670, de esta comuna; y en contra de Inversiones Abisua SpA, en su calidad de oferente adjudicado, domiciliado en Bolívar N° 747, Iquique.

Expone, en resumen, que comenzó a prestar servicios de seguridad y vigilancia para el Condominio demandado, en virtud del contrato privado de prestación de servicios de seguridad y vigilancia suscrito el 1 de julio de 2019, con una vigencia de 11 meses, continuándose con el servicio acordado una vez expirado dicho término, después del 31 de mayo de 2020, sin mediar anexo ni nuevo contrato, operando la tácita reconducción respecto del contrato primitivo en las mismas condiciones, lo que se extendió hasta el 1 de julio de 2022, época en que mediante aviso remitido por correo electrónico de 12 de mayo de 2022, el Condominio decidió unilateralmente poner término al contrato vigente entre las partes.

Refiere que el 6 de marzo de 2022, el Condominio demandado llamó a licitación el servicio de seguridad, fijando para ello las respectivas bases de licitación, adquiriéndolas, entre otras empresas del rubro, la actora y la demandada Inversiones Abisua SpA, las que cumplieron con cada una de las etapas fijadas por el Condominio, entre ellas la presentación de ofertas técnicas y económicas; no obstante, en reunión privada con cada uno de los oferentes, el Condominio les solicitó reevaluar sus propuestas económicas, tomando la determinación la actora de enviar una nueva oferta económica, pero cuyo valor se condicionó a que la licitación se declarara desierta, y señalándose en ella expresamente que dicha oferta no modificaba la anterior; siendo informada el 12 de mayo de 2022, de la adjudicación de la licitación a Inversiones Abisua, sin acompañar un informe detallado de la evaluación de las ofertas, en la que exista un desglose de las puntuaciones asignadas por la entidad licitante a cada uno de los oferentes participantes.

Arguye que existió por parte del Condominio, un incumplimiento de las Bases de Licitación, siendo éstas un auto contrato para el ente licitante, y un contrato de adhesión para sus participantes, existiendo objeto ilícito al no haber respetado el ente licitante la ley del contrato, ya que el cronograma no fue respetado, al permitir y aceptar una



segunda oferta respecto de un mismo oferente, y omitir la elaboración de informe de evaluación conforme las pautas rectoras, apareciendo de las bases que no era voluntad de la actora evaluar las ofertas, sino que simular una licitación y contratar con quien quisiera, no existiendo una verdadera voluntad de licitar, lo que configura un vicio de nulidad absoluta, por falta de voluntad o consentimiento.

En cuanto a la demandada Inversiones Abisua, denuncia un incumplimiento a la bases de licitación, en cuanto establecía la irrevocabilidad de las ofertas presentadas, al presentar una segunda oferta económica, existiendo por tanto, objeto ilícito por no respetar la ley del contrato.

Finalmente alega que ambas demandadas habrían cometido el delito de corrupción entre particulares, al haber favorecido a un oferente por sobre el resto en la licitación pública aludida, causando de esta manera un perjuicio directo a su representada, que era la mejor opción para ser adjudicada, por lo que procede que se le indemnicen los perjuicios que de ello han derivado.

Respecto al daño emergente, lo hace consistir en el costo provocado por el término anticipado de los contratos de trabajo de sus empleados que prestaban servicio en las instalaciones del Condominio demandado, avaluándolo en la suma de \$8.325.270; el lucro cesante lo justiprecia en la suma de \$479.808.000, lo que equivale a la multiplicación del monto de \$19.992.000, por los 24 meses que duraría el contrato licitado.

Concluye solicitando se declare la nulidad de la licitación del servicio de seguridad del Condominio Mar Egeo, así como del Contrato de prestación de servicios de Seguridad derivado de ella, que se celebre o se haya ya celebrado entre las demandadas; se declare que las demandadas son solidariamente responsables de los perjuicios provocados, condenándolas al pago total de \$488.133.270, más intereses y reajustes, o al monto que este tribunal estime conforme al mérito del proceso, todo con costas.

En subsidio de la demanda principal, interpone demanda de indemnización de perjuicios por pérdida de una chance, en contra del Condominio Archipiélago Mar Egeo, reiterando los fundamentos fácticos de la demanda principal, agregando que la oportunidad perdida por su representada, es no haberse adjudicado el contrato de servicios de seguridad que se extendería por 24 meses, por lo que el lucro cesante demandado equivale a la oferta económica mensual presentada en la licitación -\$19.992.000-, multiplicado por 24, dando un total de \$479.808.000.

En definitiva, solicita se declare que la demandada es responsable por los perjuicios derivados de la pérdida de oportunidad



y se le condene al pago de \$479.808.000, más intereses y reajustes, o al monto que el tribunal determine, con costas.

En subsidio de las anteriores, interpone demanda de indemnización de perjuicios por término anticipado de contrato de seguridad, en contra de Condominio Archipiélago Mar Egeo.

Reitera los fundamentos de hecho expuestos a lo principal, en cuanto al vínculo contractual que unía a las partes desde el 1 de julio de 2019 y la tácita reconducción que habría operado, indicando que al poner término al contrato la demandada, lo hace sin respetar las condiciones pactadas, por lo que requiere se declare que la demandada debe pagar el equivalente a los 8 meses pendientes del contrato con indemnización de perjuicios, solicitando se declare que es responsable por el término anticipado del contrato de prestación de servicios, y en consecuencia se le condene al pago de los meses que restaban para el término del mismo lo que asciende a la suma de \$143.409.280, más intereses y reajustes, o al monto que el tribunal determine, con costas.

A folio 7, la demandada Inversiones Abisua SpA., contesta la demanda, solicitando su rechazo, con costas, aduciendo que el proceso licitatorio se desarrolló con normalidad, y que no ha tenido injerencia en la decisión de adjudicación tomada por la Comisión Evaluadora, sin que haya existido algún vicio en el proceso que pueda afectar su legitimación o la validez del contrato suscrito entre ella y el Condominio.

En subsidio, y para el caso que se determine la procedencia de alguna indemnización, solicita se rechace la solidaridad, al no haber concurrido a la configuración de algún vicio de nulidad, tanto en la licitación como en el contrato.

A folio 8, la accionada Condominio Archipiélago Mar Egeo, contestando la demanda de nulidad, solicitó su rechazo, con costas, negando y controvirtiendo los dichos de la actora, ya que al ser las bases de licitación un contrato que debe entenderse ley para las partes, la actora debe respetar y aceptar la cláusula facultativa de adjudicación, resultando improcedente que se alegue que aquella implica una ausencia de voluntad seria y real, más aun cuando no presentó reparos respecto de dicha cláusula dentro del proceso licitatorio, contrariándose el principio de la autonomía de la voluntad, puesto que todo lo obrado fue aceptado por la actora.

Señala que con la segunda oferta no contemplada en las Bases, no existió ánimo de favorecer a ningún oferente, sino únicamente obtener mejores condiciones, sumado a que habiendo formulado nuevas ofertas ambas empresas, aceptaron la modificación tácita de las bases de licitación.



Niega la existencia del daño emergente y lucro cesante alegados, ya que al no existir infracción al proceso licitatorio, no hay nexo causal; alegando en subsidio su improcedencia, por no tener acción para su cobro en razón de la naturaleza jurídica del gasto en que incurrió; y en la misma forma, objeta el monto demandado por uno menor que sea determinado conforme al mérito del proceso.

Respecto a la demanda subsidiaria de indemnización de perjuicios por pérdida de la chance, solicita su rechazo con costas, por los argumentos esgrimidos precedentemente; alegando la improcedencia de la indemnización perseguida conforme lo dispuesto en las propias bases de licitación; en subsidio objeta el monto indemnizatorio, por uno menor que sea determinado conforme al mérito del proceso.

En cuanto a la demanda subsidiaria de indemnización de perjuicios por término anticipado de contrato, igualmente solicita su rechazo, con costas, afirmando que comunicó a la demandante el término del contrato con más de 30 días de anticipación, pagando lo correspondiente hasta el último día de servicio prestado, habiendo dado cumplimiento cabal a sus obligaciones emanadas del contrato, por lo que nada adeuda a la actora; y subsidiariamente, objeta el monto indemnizatorio, por uno menor que sea determinado conforme al mérito del proceso.

A folio 17, la demandante evacuó el trámite de la réplica, reiterando, en síntesis las alegaciones planteadas en la demanda, y cuestionando aquellas manifestadas por las demandadas en sus contestaciones.

A folio 19 y 20, las demandadas Condominio Archipiélago Mar Egeo e Inversiones Abisua SpA., evacuaron el trámite de la réplica, reiterando los argumentos expuestos en sus contestaciones.

A folio 36, se efectuó el llamado a conciliación, el que no prosperó.

A folios 37 y 49, se recibió la causa a prueba.

A folio 73, se citó a las partes a oír sentencia.

#### **CONSIDERANDO:**

**I.- EN CUANTO A LAS TACHAS DE LOS TESTIGOS DON GUIDO ISIDORO EVANS BUSTOS Y DOÑA MARÍA TERESA CHÁVEZ MALINARICH, A FOLIO 58:**

**PRIMERO:** El apoderado de la demandante alega respecto de los testigos antes individualizados, la causal de inhabilidad del artículo 358 N° 6 del Código de Procedimiento Civil, por carecer de la imparcialidad necesaria para declarar al ser propietarios de una unidad perteneciente al Condominio demandado.



**SEGUNDO:** La demandada solicitó el rechazo de las inhabilidades invocadas, con costas.

**TERCERO:** Las inhabilidades perseguidas se rechazarán, ya que no existe antecedente alguno que permita inferir que los testigos, por ser dueños de un bien raíz en el condominio demandado, detentan un interés directo, cierto, actual, pecuniario, en fin, con relevancia jurídica, en las resultas del pleito.

**II.- EN CUANTO A LA TACHA DE LA TESTIGO DOÑA IRMA DEL ROSARIO MARTÍNEZ JARA A FOLIO 58:**

**CUARTO:** De igual manera, el abogado de la actora alega respecto de la testigo antes individualizada, la causal de inhabilidad del artículo 358 N° 5 del Código de Procedimiento Civil, por prestar servicios remunerados para el condominio demandado desde el 2017 a la fecha.

**QUINTO:** La demandada solicitó su rechazo, con costas, fundado en que la testigo no tiene interés pecuniario y solo le interesa prestar su declaración sobre los hechos.

**SEXTO:** Con los propios dichos de la testigo, se acogerá la inhabilidad invocada a su respecto, desde que consta que se desempeña como administradora del Condominio demandado, siendo remunerada por sus funciones, configurándose al efecto el motivo impetrado por la actora.

**III.- EN CUANTO A LA TACHA DEL TESTIGO DON PABLO IGNACIO SALINAS TORO A FOLIO 62:**

**SÉPTIMO:** A su turno, la demandada Condominio Mar Egeo, alega en relación al testigo referido, las causales de inhabilidad reguladas en los numerales 5 y 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, por haber prestado servicios a la actora, y carecer de imparcialidad atendida su relación con el representante legal de la misma.

**OCTAVO:** La demandante requiere el rechazo, con costas, de la incidencia, fundado en que el deponente no es su trabajador dependiente, ni tiene interés patrimonial directo o indirecto en el pleito.

**NOVENO:** Se desestimarán las inhabilidades pretendidas, desde que no se configuran sus hipótesis fácticas, ya que por un lado, de los dichos del deponente consta con claridad que sólo prestó asesoría en calidad de abogado al representante de la empresa demandante en una ocasión, no pudiendo en tal caso considerársele su dependiente; y por otro, porque no existe antecedente alguno que permita inferir que la vinculación que ha referido con aquél lo haga tener un interés directo, cierto, actual, pecuniario, en fin, con relevancia jurídica, en las resultas del pleito.





**IV.- EN CUANTO A LA TACHA DE LA TESTIGO DOÑA KAREN JOHANNA MADRID BAZAES A FOLIO 62:**

**DÉCIMO:** Por último, la demandada Condominio Mar Egeo, ha tachado a la testigo antes individualizada, por el motivo regulado en el numeral 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, por haber señalado su deseo que la demandante obtenga resultados favorables en el juicio, lo que evidenciaría su falta de imparcialidad.

**UNDÉCIMO:** La demandante solicitó se niegue lugar a la incidencia, con costas.

**DUODÉCIMO:** Se rechazará la inhabilidad pedida, desde que si bien la deponente refirió su aspiración de que la actora “gane” el juicio, la parcialidad que la norma exige para no recibir la declaración del testigo exige un requisito adicional, cual es el interés directo o indirecto en el pleito, no existiendo antecedente alguno, más allá de tales dichos, para estimarlo concurrente.

**V.- EN CUANTO AL FONDO:**

**DECIMOTERCERO:** La empresa Aerotransfer Seguridad SpA., ha demandado, de manera principal, la nulidad de la licitación del servicio de seguridad, desarrollada por el demandado Condominio Mar Egeo, cuya apertura se efectuó el 11 de abril de 2022, así como del Contrato de Prestación de Servicios de Seguridad derivado de ella, y que se celebre o se haya ya celebrado entre el referido demandado y la demandada Inversiones Abisua SpA, por lo reseñado en lo expositivo, declarándose que ambas son solidariamente responsables de los perjuicios sufridos, y condenándolas al pago total de \$488.133.270, más intereses y reajustes, o al monto que este tribunal estime procedente fijar conforme al mérito del proceso, con costas.

Subsidiariamente, requiere se condene al Condominio Archipiélago Mar Egeo al pago de \$479.808.000, más intereses y reajustes, o al monto que este tribunal determine conforme al mérito del proceso, a título de indemnización de perjuicios por pérdida de una chance, con costas.

Finalmente, y en la misma forma, persigue se condene al Condominio demandado al pago de la suma de \$143.409.280, más intereses y reajustes, o al monto que el juzgado estipule, con costas, por haber puesto término anticipadamente al contrato de prestación de servicios que los unía.

**DECIMOCUARTO:** Ambas demandadas han requerido el rechazo de las acciones, con costas, en lo que a cada una atañe.

**DECIMOQUINTO:** Para demostrar la efectividad de los hechos que fundan sus acciones, la demandante rindió la siguiente prueba:

Documental.

A folio 50, copia digitalizada de los siguientes instrumentos:



1. Bases Licitación Condominio Mar Egeo.
2. Listado de empresas licitación guardias de seguridad.
3. Recibos de ingreso Condominio Mar Egeo.
4. Preguntas licitación Cond. Mar Egeo.
5. Propuesta económica y técnica, de 4 de abril de 2022, elaboradas por Inversiones Abisua SpA.
6. Propuesta económica y técnica, de 4 de abril de 2022, elaboradas por Aerotransfer Seguridad.
7. Boleta de Garantía a la vista, tomada por Aerotransfer Seguridad.
8. Correo electrónico de 4 de mayo de 2022.
9. Oferta económica de Inversiones Abisua SpA., de 4 de mayo de 2022.
10. Oferta Económica alternativa efectuada por Aerotransfer Seguridad.
11. Carta N° 004/2022, de 12 de mayo de 2022.
12. Carta N° 005/2022, de 12 de mayo de 2022.
12. Contrato de prestación de servicios de seguridad y vigilancia de 1 de julio de 2019.

A folio 64, copia digitalizada de 6 finiquitos.

Testimonial.

A folio 62, constan las declaraciones de don Pablo Ignacio Salinas Toro y doña Karen Johanna Madrid Bazaes.

Confesional

A folio 63, comparece el absolvente don Roberto Hernán Jeria Bueno, representante de la demandada Inversiones Abisua SpA.

Otros.

A folio 2, se tuvo a la vista, Cuaderno de Medida Prejudicial de los presentes autos.

**DECIMOSEXTO:** La accionada Condominio Archipiélago Mar Egeo, para sustentar sus defensas, rindió la siguiente prueba:

Documental:

A folio 52, se agregaron los instrumentos que constan a folio 8 del cuaderno de medida prejudicial:

1. Carta Nro. 004/2022 de 12 de mayo de 2022.
2. Carta Nro. 005/2022 de 12 de mayo de 2022.
3. Boleta de garantía de Inversiones Abisua SpA.
4. Boleta de garantía Aerotransfer Seguridad SpA.
5. Boleta de Garantía Ingetech S.A.
6. Listado de empresas licitación guardias de seguridad 2022 y comprobantes de pago.
7. Correo electrónico de 12 de mayo de 2022.
8. Correo electrónico de 12 de mayo de 2022.



9. Correo electrónico de 19 de abril de 2022.
10. Correo electrónico 12 de mayo de 2022.
11. Oferta económica Ingetech S.A.
12. Oferta técnica Ingetech S.A.
13. Propuesta económica Abisua SpA
14. Propuesta técnica Abisua SpA.
15. Oferta económica Aerotransfer SpA.
16. Oferta técnica Aerotransfer SpA.
17. Preguntas licitación seguridad Mar Egeo.
18. Segunda oferta económica Abisua SpA.
19. Segunda oferta económica Aerotransfer SpA.
20. Licitación Condominio Mar Egeo.
21. Contrato de prestación de servicios de seguridad y vigilancia de 1 de julio de 2019.

A folio 59, agregó copia digitalizada de 23 correos electrónicos enviados a la demandante.

Testimonial.

A folio 58, constan las declaraciones de don Guido Evans Bustos, doña María Teresa Chávez Malinarich y doña Irma del Rosario Martínez Jara.

**DECIMOSÉPTIMO:** Inversiones Abisua SpA., para atestiguar sus asertos, rindió la siguiente prueba:

Documental.

A folio 60, agregó copia digitalizada de los siguientes instrumentos:

1. Correo electrónico y archivo adjunto de 22 de Marzo de 2022.
2. Correo electrónico y respuesta de 19 de Abril de 2022.
3. Correo electrónico de 28 de Abril de 2022 y respuestas.
4. Correo electrónico de 12 de Mayo de 2022.

**DÉCIMOCTAVO:** Efectuada la reseña de lo entregado a la decisión de este tribunal, lo primero que se hará, dadas las alegaciones y los fundamentos que, en parte, construyen la postura de la demandante, será fijar el marco normativo dentro del que deberán analizarse cada una de las alegaciones de las partes. Y ello se hace necesario, desde que el tenor del libelo pretensor ataca en particular -requiriendo su nulidad- las denominadas por el Condominio “Bases de Licitación”, aludiendo dentro de otro cúmulo de argumentos, a la falta de imparcialidad y trasgresión del principio *par condictio* en la licitación indicada, a estar frente a una licitación pública llamada por un particular, entre otros, no obstante hacer presente que no resulta posible aplicar al caso de autos “[...] el aparataje de estructuras jurídicas creadas por el Derecho Administrativo (aun cuando existen ciertos principios universales comunes a toda licitación, sea ésta





llamada por entes públicos o privados), por lo que debemos reconducir las figuras de esta licitación a las estructuras propias del Derecho privado [...].

Dado ello, y comoquiera que se está frente a personas jurídicas de Derecho Privado, debe clarificarse desde ya que el sustento normativo a considerar será, por supuesto, el recogido en las normas sustantivas aplicables al Derecho Común, sin ser atingentes aquellas que se encuadren dentro del Derecho Administrativo, considerando que la referida “Licitación” no es más que una oferta que el Condominio hizo, de manera amplia, a todas aquellas personas naturales y/o jurídicas, del rubro seguridad, y que estuviesen interesadas en hacerse cargo de dicha tarea.

**DÉCIMONOVENO:** Hecha tal aclaración entonces, y en cuanto a la acción principal de nulidad ejercida, resulta indispensable determinar cuál es la sanción en específico que persigue la demandante, ello en atención a los vicios que invoca en su demanda, al alero claro está, de la interlocutoria de prueba fijada en definitiva el 21 de febrero pasado, y ella no es otra que la nulidad absoluta, bajo cuyos supuestos deberán analizarse los fundamentos fácticos y jurídicos de la acción ejercida, y el punto de prueba en particular establecido en su oportunidad, relativo a la falta de una voluntad real y seria de licitar y contratar con el mejor oferente, supuestamente presente en la Licitación del Servicio de Seguridad para el Condominio Mar Egeo -lo que también configuraría simulación por parte de éste-, así como la ilicitud de su objeto -al no haber respetado el Condominio Archipiélago Mar Egeo la ley del contrato que emanaba de las bases de licitación-, y de su causa -esta última que no vincula a una circunstancia específica sino sólo la esboza como fundamento de su alegato-.

**VIGESIMO:** Ahora bien, en cuanto a la falta de voluntad -real y seria- de licitar y contrata, por parte del condominio demandado, este vicio se configuraría en el numeral 13º de las bases cuya nulidad se requiere, y en la que éste “[...] se reserva el derecho de decidir por la oferta más conveniente a sus necesidades, independiente de la puntuación alcanzada [...]”.

En este sentido, y para examinar si tal declaración implica la falta de voluntad que el demandante cree ver, no debe olvidarse el contexto en el que se hizo el llamado por parte del condominio, y los órganos que intervinieron en él, para lo cual debe volverse la mirada a la Ley 21.442 que aprobó la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, lo cual es relevante ya que dicho cuerpo legal establece los órganos a cargo de la administración de un condominio, cuales son la asamblea de copropietarios, comité de administración, administrador y



subadministrador, lo que se hizo ante la imperiosa necesidad “[...] de modificación de la ley se relaciona con los asuntos de la administración interna de los condominios ya que se debe promover mejores condiciones de mantención y uso de los bienes comunes, así como la adecuada relación y convivencia entre copropietarios y residentes [...]”, buscándose con ello “[...] clarificar los roles correspondientes a cada uno de los órganos vinculados a dicha tarea [...] y explicitar las herramientas disponibles para asegurar el adecuado ejercicio de los derechos y deberes de los copropietarios y arrendatarios, como asimismo, de los ocupantes de un condominio, que teniendo o no un derecho personal o real en la copropiedad residen en ella [...]” (Ver Historia de la Ley N° 21.442. Disponible en <https://www.bcn.cl/historiadelaley/nc/historia-de-la-ley/7993/>).

**VIGESIMOPRIMERO:** En dicho contexto, los testigos de la demandada, Sr. Evans, y Sra. Chávez -residentes del Condominio y cuyas declaraciones son valoradas conforme la regla 2° del artículo 384 del Código de Procedimiento Civil-, fueron contestes en señalar que la Asamblea de Copropietarios adoptó la decisión de hacer un llamado a empresas y/o personas naturales para asignar la labor de seguridad del condominio, a raíz de la problemática que presentaba en esa materia, la demandante Aerotransfer -a cargo de dichas tareas-, para lo cual se encomendó a una Comisión Evaluadora la función de analizar las propuestas que se hicieran en tal contexto y, finalmente, adjudicar el respectivo contrato a la que resultare elegida.

**VIGESIMOSEGUNDO:** Así las cosas, no cabe duda que tal decisión y su finalidad, sólo pueden estimarse como la materialización de la búsqueda del bien común de la Comunidad del Condominio, plasmándose ello no sólo en la frase final de la cláusula 13° de las denominadas Bases de Licitación -ponderadas conforme los artículos 346 N° 3 del Código de Procedimiento Civil, en relación al 1702 y 1706, ambos del Código Civil-, sino también en otras de las que se desprende igualmente tal aseveración, como sería la base 3.5 en la que el Condominio se reserva “[...] el derecho a aceptar la propuesta que mejor satisfaga sus intereses y rechazar todas las propuestas cuando, a su juicio exclusivo, ninguna de ellas cumpla en lo técnico y/o económico para con los intereses de Condominio Mar Egeo, no pudiendo ninguno de los oferentes reclamar ningún tipo de indemnización [...]”, o la base 14° en la que se establece que el demandado “[...] adjudicará la licitación a la oferta que sea más favorable a sus necesidades, aunque no sea la de menor valor económico, considerando la oferta más ventajosa para los intereses de Condominio Mar Egeo [...]”, siendo relevante en este punto recordar que, tal como lo reconociera el propio demandante en su



libelo, el adquirir las llamadas “Bases de Licitación”, presentar las respectivas ofertas técnica y económica, en fin, participar de aquella, implicó para la empresa “[...] aceptar [...] las condiciones establecidas por Condominio Mar Egeo [...]”, como el numeral 3.5 de las bases lo estipuló.

**VIGESIMOTERCERO:** Los referidos argumentos llevan a estimar que no es efectiva la ausencia de una voluntad real y seria en orden a contratar con el mejor oferente, que alega la actora, ya que precisamente, la intención del condominio fue, por el contrario, contratar a aquel de los oferentes que mejor plasmara la idea de protección del interés común de la comunidad del Condominio, pretensión que, desde el inicio de las tratativas, siempre estuvo en conocimiento de la empresa demandante, no pudiendo en tal sentido ahora, desconocer ello persiguiendo que el proceso en el que, libre y voluntariamente decidió participar, aceptando como se dijera, desde su inicio, las condiciones que el Condominio impuso.

Las premisas plasmadas en las motivaciones precedentes permiten asimismo rechazar la alegada simulación que habría existido entre la voluntad real del condominio demandado y la voluntad declarada en las bases de licitación, pues, como se concluyó, no hubo una disconformidad en la voluntad que en cada momento el condominio manifestó, y que se plasmó en las denominadas Bases de Licitación, como en el desarrollo del proceso de selección.

**VIGESIMOCUARTO:** Mismos argumentos sirven para desechar la concurrencia del segundo vicio de la nulidad invocada, cual es la existencia de objeto ilícito en la denominada Licitación, fundado ello en haber infringido el condominio demandado la Ley del Contrato y ello al entender la actora que las ya referidas Bases de Licitación constituyen para aquél un contrato consigo mismo o autocontrato, ya que, a lo razonado en las motivaciones precedente, se agrega la improcedencia de entender a tal instrumento como aquel acto jurídico en que una persona celebra por sí sola y en el cual actúa, a la vez, como parte directa y como representante de la otra, como representante de ambas partes o como titular de dos patrimonios que le pertenecen (en este sentido ver SCS 7 de octubre de 2020. Rol N° 17.830-2019.), desde que tales elementos no se vislumbran en el caso de autos.

**VIGESIMOQUINTO:** En cuanto a la ilicitud de la causa también citada en la demanda para fundar la nulidad perseguida, entendida aquella como el motivo que induce al acto o contrato; y por causa ilícita la prohibida por ley, o contraria a las buenas costumbres o al orden público, basta para rechazarla la falta de argumentos para sustentarla por parte de la demandante, no siendo suficiente su mera enunciación en tanto vicio del consentimiento.



**VIGESIMOSEXTO:** Por último, y encontrándose los litigantes insertos en relaciones contractuales privadas, no puede olvidarse para analizar su actuar, los elementos de la buena fe contractual, principio inspirador de otros –v.gr. imprevisión, actos propios –, y que en su variante subjetiva constituye la creencia que tiene la persona de que su conducta se encuentra amparada por el derecho; y en la objetiva, consagrada en el artículo 1546 del Código Civil, en la conducción correcta o leal en el contexto de las relaciones contractuales, exigencia que se proyecta en los tratos precontractuales, como en la celebración del contrato, e incluso en el ámbito de su cumplimiento, cuya infracción debe ser probada de manera fehaciente en el proceso al ser ello excepcional en el ámbito jurídico, y por tratarse de un estándar legal con un valor normativo flexible que queda entregado primordialmente al criterio del juez, acreditación ésta que no fue lograda por la demandante.

**VIGESIMOSÉPTIMO:** Conforme lo anterior, constituyendo la nulidad absoluta, como se sabe, una sanción impuesta por la ley civil ante la omisión de los requisitos prescritos para el valor de un acto o contrato en consideración a la naturaleza de los mismos, y no a la calidad o estado de las partes que los ejecutan o acuerdan, y siendo “[...] un interés social que la ley tiene en mira al establecer la nulidad absoluta como sanción para los actos y contratos que afecten al orden público, más que un interés simplemente particular y patrimonial de las personas que ejecutan el acto o celebran el contrato [...]” (Alessandri B. Arturo (2008). *La Nulidad y la Rescisión en el Derecho Civil Chileno*. Editorial Jurídica de Chile. Santiago-Chile, p. 131), sus presupuestos de procedencia no lograron ser acreditados debidamente por el actor, motivo por el cual se rechazará la demanda en este acápite.

**VIGESIMOCTAVO:** Ahora, en cuanto a la existencia de objeto ilícito en la actuación de la demandada Inversiones Abisua SpA, al no haber respetado las “bases de licitación” –igualmente consideradas por la actora en este punto Ley del Contrato-, al revocar su oferta económica presentada en tiempo y forma, y modificarla por otra con nuevos precios, ha quedado suficientemente demostrado en autos, con la prueba confesional requerida a su representante legal, como con las declaraciones testificales, que tanto la aludida empresa, como la actora, mantuvieron reuniones privadas con la Comisión Evaluadora a cargo del proceso de selección, cuyo resultado arrojó, de parte de las dos compañías, la presentación de nuevas ofertas económicas, en un menor valor.

**VIGESIMONOVENO:** Tal circunstancia por sí sola tampoco resulta útil para estimar que la actuación de Inversiones Abisua SpA se encuentre afectada de objeto ilícito, lo que llevará a desechar el



alegato de la actora, y ello por dos motivos: el contexto, ya analizado en los motivos vigésimo a vigesimotercero, en el que se desarrollaron las tratativas previas entre el Condominio y las empresas que participaron de las negociaciones y en el que siempre se buscó la satisfacción de las necesidades propias de todos los copropietarios; y la circunstancia de haber igualmente la actora, sostenido igual reunión con la Comisión Evaluadora, no obstante la molestia que habría hecho patente en la reunión, ya que ello no la disuadió de presentar a su vez una mejor oferta a los ojos del Condominio, y continuar en el proceso manifestando su interés.

Esto último, por cierto, resulta a lo menos paradójal y cuestionable, desde que la misma conducta, adoptada por Inversiones Abisua SpA a instancias del condominio demandado, es catalogada de irregular e infractora de la licitud del objeto generador de la nulidad absoluta invocada.

**TRIGÉSIMO:** Solo una última reflexión en el contexto de lo antes analizado, a propósito de la supuesta comisión de los ilícitos regulados en los artículos 287 bis y 287 ter, ambos del Código Penal, en que habrían incurrido los demandados, para favorecer la contratación de un oferente por sobre otro, y que habría generado perjuicios a la demandante, que en su criterio, deben ser indemnizados, alegaciones que, desde luego se desestimarán, bajo un único fundamento, cual es la inexistencia de una sentencia condenatoria que haya determinado la culpabilidad de ambos demandados en la perpetración de los delitos imputados, argumento suficiente para tal decisión.

**TRIGESIMOPRIMERO:** A continuación, en lo que atañe a la demanda subsidiaria de indemnización de perjuicios, por pérdida de una chance, dirigida únicamente contra el Condominio Archipiélago Mar Egeo, y fundada en los mismos argumentos de hecho expuestos para la demanda principal, y en un supuesto concierto (sic) entre las demandadas para adjudicarle a Inversiones Abisua SpA, el contrato materia de autos, pese a la mejor opción, económica y técnica, de la actora, dada su experiencia prestando el mismo servicio al condominio desde 2019, considerando que tal motivo indemnizatorio constituye una creación doctrinal y jurisprudencial reciente, que se caracteriza, entre otros factores, por carecer de la certidumbre del daño material efectivamente demandado; que responde al criterio de la “oportunidad”, concepto que encierra una chance y un riesgo, aludiendo, por tanto a una situación teleológicamente orientada hacia la consecución de una utilidad o ventaja y caracterizada por una posibilidad de éxito presumiblemente no privada de consistencia (Ríos E., Ignacio; Silva G., Rodrigo (2014). *Responsabilidad civil por pérdida de la oportunidad*. Editorial Jurídica de Chile, 1° edición, Chile, p. 37.





Citado en SCS Rol N° 22.222-2018. 10 de enero de 2019), pero que debe identificarse con “[...] la combinación de una certidumbre y de una incertidumbre; la certidumbre de que estaba fundada la posibilidad de conseguir la ventaja y la incertidumbre de que ésta se hubiera conseguido de no haber intervenido el hecho ilícito [...]” (Medina A. Luis (2007). *La teoría de la pérdida de oportunidad estudio doctrinal y jurisprudencial de derecho de daños público y privado*. Thomson Reuters Aranzadi. España, p. 94), necesariamente se requerirá para su procedencia, la existencia de un hecho ilícito dañoso, y en tanto lo requerido por la actora se funda en los mismos hechos que sustentaron la acción principal de nulidad absoluta, igual suerte correrá esta acción subsidiaria.

Desde luego, no puede ser otra la decisión, si analizados los reproches efectuados al proceso en el que participaron las partes para dotar al condominio demandado de servicios de seguridad, ninguno de ellos resultó suficientemente acreditado, máxime cuando debe reiterarse aquí lo reseñado en los considerandos precedente, a propósito de la finalidad que se vislumbra detrás del proceso iniciado por el condominio demandado.

**TRIGESIMOSEGUNDO:** Finalmente, lo último que debe examinarse es la procedencia de la acción de indemnización de perjuicios por término anticipado de contrato, interpuesta igualmente de manera subsidiaria por la demandante, en contra del Condominio Mar Egeo, y que persigue se declare que la demandada es responsable por haber terminado anticipadamente el contrato de prestación de servicios de seguridad celebrado entre las partes el 1 de julio de 2019 y, en consecuencia, la condene al pago de los meses que restaban para terminar el mismo, con costas, convención que conforme su cláusula quinta, debía durar hasta el 31 de mayo de 2020, sin que nada se dijera a la época de su expiración, entendiéndose que las partes continuaban con el servicio acordado, como aconteció, por lo que llegada tal data, la demandante continuó prestando los servicios de seguridad y vigilancia para el condominio, sin anexo ni nuevo contrato, generándose entre las partes una tácita reconducción bajo las mismas condiciones que el contrato primitivo; extendiéndose luego de manera continua, ante el silencio de las partes, por lapsos sucesivos de 11 meses, desde el 1 de junio de 2020 hasta el 12 de mayo de 2022, fecha ésta en que fue notificada por la Administradora del condominio, del término del contrato, el que se fundó no en el uso de la facultad que se reservó en la cláusula 11° del contrato, ni en la causal genérica de incumplimiento contemplada en su cláusula 5°, sino en haber concluido el proceso licitatorio, como fue



denominado, concluyéndose el vínculo contractual sin respetar las condiciones pactadas para ello.

**TRIGESIMOTERCERO:** Para rechazar tal pretensión bastará examinar lo que el contrato celebrado el 1 de julio de 2019 regulaba, y así aparece lo consignado en su cláusula 5º, que establecía la duración del mismo, y la facultad del condominio para poner término en caso de incumplimiento total o parcial de las obligaciones que imponía, sin perjuicio de poder ejercer igual prerrogativa en los casos de incumplimiento que establecía su disposición 11º que reguló una serie de infracciones que justificaría el término anticipado de la convención.

**TRIGESIMOCUARTO:** Pero no obstante que dichas estipulaciones dan pie para entender que el condominio podía anticipar la conclusión del contrato solo una vez verificadas tales circunstancias -llegada del plazo y aviso anticipado, o incumplimiento de obligaciones o causales subjetivas-, lo cierto es que en la misma cláusula 11º consta una hipótesis conclusiva abierta y general, que autorizaba al condominio a obrar como lo hizo, al indicarse que “En caso que se determine el término anticipado por decisión de Condominio Mar Egeo ***por razones distintas de las señaladas*** y éste sucediere durante el desarrollo de la Prestación, se pagará al Prestador la proporción de los trabajos efectivamente realizados y aprobados por “El Condominio” Mar Egeo” (la cursiva y el destacado es propio), la que se entiende conocía la actora al momento de celebrar el acuerdo.

**TRIGESIMOQUINTO:** La interpretación de esta cláusula, al alero de la autonomía de la voluntad y la libertad contractual -la primera, soberana, y cuyas manifestaciones deben ser consideradas por el Derecho como correctas, y si éstas son contratos, hay que darles fuerza obligatoria, pues bajo la exclusiva exigencia que las dos voluntades en presencia recíprocamente respeten su libertad, todo contrato es justo; la segunda, cuyo aspecto interno alude a la libertad de configuración interna del contrato, y en cuya virtud las partes tienen libre determinación del contenido negocial, pudiendo discutir libremente el contenido del contrato-, conllevan necesariamente a la conclusión que el condominio contaba con la atribución para concluir el contrato existente con la demandante en el evento de configurarse una hipótesis de término como fue la adjudicación del servicio de seguridad en una empresa diversa, habiendo en este caso el demandado notificado dicha finalización en el plazo previsto por la convención.

En tal sentido, no se configuran los presupuestos para dar cabida a lo pretendido por la empresa demandante.



**TRIGESIMOSEXTO:** Las restantes alegaciones que pudieron servir de fundamento a cada acción, en tanto su fundamento basal esta constituido por las alegaciones ya latamente examinadas en este fallo, será desechadas, al igual que la prueba restante no analizada, desde que constituirían repeticiones innecesarias de basamentos contenidos en la fundamentación de esta sentencia.

Por estas consideraciones, y visto, además, lo dispuesto en los artículos 1698 del Código Civil; 160 y 170 del Código de Procedimiento Civil; y demás normas legales citadas, se declara que:

**I.- SE ACOGE**, sin costas, la tacha formulada a folio 58, por el apoderado de la actora, respecto de la testigo doña Irma Del Rosario Martínez Jara.

**II.- SE RECHAZAN**, sin costas, las tachas deducidas a folio 58 por el abogado de la demandante, respecto de los testigos don Guido Isidoro Evans Bustos y doña María Teresa Chávez Malinarich.

**III.- SE RECHAZAN**, sin costas, las inhabilidades alegadas por el abogado de la demandada Condominio Mar Egeo, a folio 62, respecto de los testigos don Pablo Ignacio Salinas Toro y doña Karen Johanna Madrid Bazaes.

**IV.- SE RECHAZA** la demanda principal de nulidad de licitación de servicios de seguridad y contrato posterior, si lo hubiera, con indemnización de perjuicios, deducida por Aerotransfer Seguridad SpA., en contra del Condominio Archipiélago Mar Egeo, y en contra de Inversiones Abisua SpA, todos ya individualizados.

**V.- SE RECHAZA** la demanda subsidiaria de indemnización de perjuicios por pérdida de una chance, interpuesta por Aerotransfer Seguridad SpA., en contra del Condominio Archipiélago Mar Egeo, ambos ya individualizados.

**VI.- SE RECHAZA** la demanda subsidiaria de indemnización de perjuicios por término anticipado de contrato de seguridad, formulada por Aerotransfer Seguridad SpA., en contra del Condominio Archipiélago Mar Egeo, ambos ya individualizados.

**VII.-** Se condena en costas a la demandante, por haber resultado del todo vencida en el juicio.

Regístrese, notifíquese por cédula, y archívense en su oportunidad.

**RoI C-1556-2022**



Dictada por **DAVID ORLANDO SEPÚLVEDA CID**, Juez  
Suplente del Tercer Juzgado de Letras de Iquique.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el  
inciso final del art. 162 del C.P.C. Iquique, diecinueve de julio de dos  
mil veintitrés.

