Santiago, dieciocho de diciembre de dos mil veinticinco.

VISTO:

En estos autos Rol N°6155-2023, seguidos ante el Vigésimo Noveno Juzgado Civil de Santiago, sobre juicio sumario, caratulados “Banco del Estado de Chile con Inversiones El Roble Ltda.”, por sentencia de dieciocho de diciembre de dos mil veintitrés, se acogió la demanda de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas, condenando a la demandada a restituir al demandante los bienes objeto del contrato de arrendamiento y a pagar las rentas adeudadas y, en lo que interesa al recurso, rechazó el pago de lo pedido por concepto de cláusula penal.

La demandante dedujo recurso de apelación en contra del fallo antes indicado y una Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago, por resolución de veintitrés de julio de dos mil veinticuatro, la revocó en aquella parte que no condenó a la demandada a lo pactado por cláusula penal y, en su lugar, declaró que la demandada debe pagar al actor, a título de cláusula penal, todas las rentas pendientes de vencimiento a la época de presentación de la demanda, vale decir, 23 rentas, por la suma total de $45.746.149.

En contra de la sentencia de la Corte de Apelaciones, la demandada Inversiones El Roble Limitada, interpuso recurso de casación en el fondo.

Se ordenó traer los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, en concepto de la recurrente, la sentencia impugnada ha contravenido los artículos 1445, 1467, 1535, 1536, 1545, 1560, 1683 y 1915, todos del Código Civil.

Sostiene que la cláusula penal cuya aplicación se reclama carece de causa, toda vez que no existiría la obligación correlativa que pretende sancionar, desde que su parte manifestó expresamente su decisión de no ejercer la opción de compra contenida en el contrato de leasing. En consecuencia, afirma, su exigibilidad importaría un enriquecimiento sin causa, prohibido por el ordenamiento jurídico.

Explica que la cláusula penal constituye una estimación anticipada de los perjuicios derivados del incumplimiento contractual; sin embargo, en la especie no se verificaría incumplimiento alguno, puesto que el contrato con opción de compra tiene carácter meramente facultativo para el arrendatario. De este modo, no existiría vínculo causal entre la supuesta infracción y los perjuicios reclamados.

Agrega que dicha cláusula resulta abusiva y desproporcionada, configurando una cláusula penal enorme, al imponer al deudor un desequilibrio excesivo de

FNLDBNEKXBN

prestaciones, en contravención a los principios de buena fe y equivalencia contractual previstos en los artículos 1545 y 1546 del Código Civil.

Añade que el contrato de leasing se estructura sobre la base de dos relaciones jurídicas: el arrendamiento y la promesa de compraventa, y que, extinguido el primero mediante la restitución del bien, desaparece la obligación correlativa que justificaría la aplicación de la cláusula penal, careciendo, por tanto, de causa lícita conforme al artículo 1467 del Código Civil.

Sostiene que procede declarar la nulidad absoluta de la cláusula penal por carecer de causa y resultar contraria al orden público contractual, invocando lo dispuesto en el artículo 1683 del Código Civil, que faculta al juez para declararla de oficio cuando el vicio aparece de manifiesto en el acto o contrato.

Finalmente expone que la sentencia impugnada tergiversa tanto el espíritu como la letra del contrato de arrendamiento con opción de compra, al desconocer la existencia y el verdadero alcance de la cláusula penal pactada. Señala que dicha estipulación obliga a la demandada al pago, a título de cláusula penal, del cincuenta por ciento de las rentas pendientes de pago; sin embargo, el fallo recurrido interpreta erróneamente que el arrendatario, en caso de mora, debía pagar la totalidad de las rentas hasta el término del contrato, sin advertir que tal obligación carece de causa lícita.

Concluye solicitando la invalidación de la sentencia recurrida, dictando otra en su reemplazo que rechace la cláusula penal del contrato de arrendamiento con opción de compra, con costas.

SEGUNDO: Que en lo que incumbe al arbitrio anulatorio resulta pertinente considerar los siguientes antecedentes del proceso:

1.- En estos autos compareció Banco del Estado de Chile, deduciendo demanda de terminación de contrato de arrendamiento de cosa mueble por no pago de rentas, en contra de Inversiones El Roble Limitada, representado por [redacted], y en contra de esta última, en su calidad de fiadora y codeudora solidaria al igual que respecto de [redacted]. Solicitó, concretamente: a) la terminación inmediata del contrato de arrendamiento por no pago de rentas; b) el pago de las rentas vencidas, desde la cuota N°33 a la N°37, por $9.944.815 más reajustes e intereses; c) la condena al pago anticipado de las 23 rentas restantes por $45.746.149; d) el pago de las costas del juicio; e) la restitución de los bienes arrendados, sin perjuicio del cobro de las rentas, si el demandado no paga dentro del tercer día de ejecutoriada la sentencia; y f) si paga dentro de dicho plazo, pueda ejercer la opción de celebrar un nuevo contrato o adquirir el bien arrendado, pagando la opción de compra respectiva, que asciende a $1.988.963.- pesos.

FNLDBNEKXBN

2.- La parte demandada se allanó a la terminación del contrato y al pago de las cinco rentas adeudadas. Sin embargo, se opuso al pago anticipado de las 23 rentas restantes, argumentando que el contrato es de tracto sucesivo y que las rentas se devengan mes a mes, calificando la cláusula penal invocada por la demandante como abusiva, especialmente considerando que los bienes ya fueron restituidos, por lo que el cobro carecería de causa. Asimismo, se opuso al plazo fijado para la restitución de los bienes, solicitando que éste sea de 10 días hábiles desde la audiencia. Finalmente, renunció a ejercer la opción de compra, señalando que no desea perseverar en el contrato debido a la compleja situación financiera que atraviesa.

3.- El fallo de primera instancia acogió parcialmente la demanda, declarando terminado el contrato de arrendamiento de fecha 26 de febrero de 2020 y ordenando a Inversiones El Roble Ltda. el pago de las rentas adeudadas desde la cuota Nº 33, así como de las devengadas durante el juicio, a razón de $1.988.963 cada una. Asimismo, dispuso la restitución de los bienes arrendados al Banco del Estado dentro de un plazo de diez días y rechazó el cobro por cláusula penal. Se condenó además al pago de intereses y reajustes legales, haciendo solidariamente responsables a las fiadoras [redacted] y [redacted], sin imponerse costas por no haberse producido un vencimiento total.

Para arribar a esta determinación, en lo que interesa al recurso, el fallo recurrido reflexiona que la actora solicita el pago de las rentas adeudadas y del cincuenta por ciento de las rentas futuras a título de cláusula penal, conforme al contrato de arrendamiento con opción de compra (leasing). Sin embargo, tratándose de un contrato bilateral que combina arrendamiento y promesa de compraventa, y dado que la opción de compra no se ejercitará, la cláusula penal pierde su correlación con la obligación principal. Por tanto, concluye, que solo procede exigir las rentas devengadas como contraprestación por el uso del bien, conforme al principio de equivalencia y correlación de prestaciones previsto en el artículo 1544 del Código Civil.

4.- La parte demandante interpuso recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva de primer grado.

TERCERO: Que, en lo que interesa al arbitrio de casación, la sentencia de segunda instancia revocó el fallo de primer grado y, en definitiva, declaró que la demandada debe pagar al actor, a título de cláusula penal, todas las rentas pendientes de vencimiento, a la época de presentación de la demanda, esto es, 23 rentas, por la suma total de $45.746.149.

Para arribar a dicha conclusión, primeramente, considera que la cláusula penal del contrato, prevista en la letra b) de la cláusula decimoséptima, no consiste

en el pago del cincuenta por ciento de las rentas pendientes, como había señalado el tribunal de primera instancia, sino en la obligación del arrendatario de pagar todas las rentas vencidas y futuras en caso de mora. A continuación, razona que la obligación tiene causa lícita, conforme al artículo 1467 del Código Civil, al prever de manera convencional y anticipada los perjuicios derivados del incumplimiento, motivo por el cual decide acceder al pago de las rentas adeudadas y a la aplicación de la cláusula penal.

CUARTO: Que, se estableció como hecho acreditado que, con fecha 26 de febrero de 2020, el Banco Estado de Chile celebró con Inversiones El Roble Ltda. un contrato de arrendamiento con opción de compra respecto de dos camiones Ford, dos carrocerías furgón isotérmico y dos equipos de frío, todos nuevos y del año 2020.

Asimismo, es un hecho establecido por los jueces del grado, que la arrendataria no pagó las rentas de arrendamiento a que se encontraba obligada a contar de la renta N°33 con vencimiento el 27 de noviembre de 2022.

QUINTO: Que, en la cláusula décimo séptima del contrato de arrendamiento se pactó que: “El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que asume el arrendatario en el presente contrato y especialmente la falta de pago oportuno de una cualquiera de las rentas pactadas en la cláusula quinta, facultará al Banco para ejercer a su opción, uno cualquiera de los siguientes derechos:

a) Dar por terminado el contrato y exigir la inmediata devolución de los bienes arrendados, retirándolos del lugar en que se encuentren, para trasladarlos al lugar de su elección, el pago de la totalidad de las rentas vencidas y en concepto de cláusula penal, un treinta por ciento del valor de las rentas que se encuentren pendientes de vencimiento a la fecha de incumplimiento.

El arrendatario faculta desde ya y de modo irrevocable al Banco para que, en la hipótesis aquí prevista, entrar a los lugares en que estuviesen ubicados los bienes arrendados. Este derecho podrá ejercerse extrajudicialmente y, en caso de no ser posible esa vía, ejerciendo las acciones judiciales que en derecho proceden;

b) Exigir de inmediato el pago de todas las rentas vencidas y el pago anticipado de todas las rentas pendientes de vencimiento hasta el término natural del contrato, las que se considerarán para este efecto de plazo vencido. En este caso, si todas las rentas y sus accesorios fuesen pagadas, en sede extrajudicial o judicial hasta el décimo día contado desde la notificación del cumplimiento incidental de la sentencia definitiva, el arrendatario conservará el derecho a ejercer la opción de compra que para él establece la cláusula décimo sexta del contrato y en el precio ahí convenido.

FNLDBNEKXBN

En caso que, ejercido el derecho contemplado en la letra b) precedente, el arrendatario no pague todas las rentas y el precio de la compraventa dentro del décimo día de notificada la sentencia definitiva que lo ordene, el Banco tendrá el derecho a obtener la devolución de los bienes arrendados en la misma etapa de cumplimiento incidental de la sentencia que dispone el pago de la deuda".

SEXTO: Que, de la lectura de la cláusula décimo séptima antes referida, se desprende que el arrendador, en caso de incumplimiento del arrendatario, se encuentra facultado para ejercer a su elección una sola de las alternativas previstas, esto es, dar por terminado el contrato y exigir la devolución de los bienes junto con el pago de la cláusula penal, o bien mantener vigente el contrato y exigir el pago inmediato de todas las rentas vencidas y de aquellas pendientes hasta el término del plazo contractual, las que se consideran de plazo vencido.

La redacción de la cláusula -al emplear expresamente la expresión "a su opción, uno cualquiera de los siguientes derechos"- evidencia que el Banco no puede acumular ambos mecanismos, sino que debe optar por uno solo. En consecuencia, la elección de una de las alternativas implica la exclusión de la otra, pues su ejercicio simultáneo generaría una duplicidad de sanciones que desnaturalizaría la finalidad de la estipulación y vulneraría el principio de buena fe contractual previsto en el artículo 1546 en relación con los artículos 1437 y 1545 del Código Civil.

SÉPTIMO: Que, los sentenciadores de segundo grado, obviando que la cláusula décimo séptima otorga al arrendador una facultad alternativa, que debe ejercerse mediante la elección de una de las dos vías previstas, quedando extinguida la otra una vez manifestada la opción, acogieron la demanda en los términos planteados por el actor y declararon, por una parte, terminado el contrato de arriendo celebrado entre las partes y por otra, accedieron al cobro de las rentas adeudadas desde la cuota N°33 a la 37 y de todas las rentas pendientes de vencimiento, a la época de presentación de la demanda, esto es, 23 rentas, por la suma total de $45.746.149 a título de cláusula penal.

OCTAVO: Que, al resolver en la forma que lo hicieron, los sentenciadores del tribunal de alzada, incurrieron en una infracción a la ley del contrato, en los términos del artículo 1545 del Código Civil, desde que desconocieron el tenor y alcance de la cláusula decimoséptima del contrato de arrendamiento con opción de compra, la cual constituye expresión de la voluntad de las partes y, por ende, una verdadera ley para ellas.

NOVENO: Que, de la forma como se ha analizado resulta entonces que la resolución recurrida, al revocar aquella que rechazó el cobro de la cláusula penal contenida en la letra b) de la cláusula décimo séptima del contrato, accediendo en

FNLDBNEKXBN

definitiva a esta pretensión, efectivamente ha cometido error de derecho, conculcando los preceptos denunciados, particularmente el artículo 1545 del Código Civil, defecto que por supuesto influye sustancialmente en lo dispositivo del fallo, por cuanto condujo a los jueces a acoger la demanda en términos que exceden lo permitido por la convención, autorizando el cobro simultáneo de prestaciones que son jurídicamente excluyentes entre sí.

DÉCIMO: Que, por lo expuesto, procede que la nulidad sustancial impetrada sea atendida, siendo innecesario emitirse pronunciamiento por las restantes infracciones denunciadas.

Por todas estas consideraciones y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 764, 767, 785 y 805 del Código de Procedimiento Civil, **se acoge** el recurso de casación en el fondo interpuesto por la abogada Katherine Andrea Solari Garote, contra la sentencia de veintitrés de julio de dos mil veinticuatro, pronunciada por la Corte de Apelaciones de Santiago, la que se invalida y reemplaza por la que se dicta acto continuo, pero separadamente y sin nueva vista de la causa.

Regístrese.

Redacción del ministro señor Mario Carroza E.

Rol N° 39.118-2024.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Arturo Prado P., señor Mauricio Silva C., señora María Angélica Repetto G., señor Mario Carroza E. y el Abogado integrante señor Raúl Patricio Fuentes M.

ARTURO JOSE PRADO PUGA
MINISTRO
Fecha: 18/12/2025 15:39:11

MAURICIO ALONSO SILVA CANCINO
MINISTRO
Fecha: 18/12/2025 15:39:12

MARIA ANGELICA CECILIA REPETTO GARCIA
MINISTRA
Fecha: 18/12/2025 15:39:12

MARIO ROLANDO CARROZA ESPINOSA
MINISTRO
Fecha: 18/12/2025 15:39:13

FNLDBNEKXBN

RAUL PATRICIO FUENTES
MECHASQUI
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 18/12/2025 15:30:14

FNLDBNEKXBN

En Santiago, a dieciocho de diciembre de dos mil veinticinco, se incluyó en 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. En aquellos documentos en que se visualiza la hora, esta corresponde al horario establecido para Chile Continental.

FNLDBNEKXBN