Santiago, dieciocho de diciembre de dos mil veinticinco.

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, se dicta la siguiente sentencia de reemplazo.

VISTOS:

Se reproduce la sentencia en alzada a excepción del considerando noveno que se elimina,

Y TENIENDO ADEMÁS PRESENTE:

1°.- Que, el Banco del Estado de Chile, en conformidad a lo dispuesto en la cláusula décimo séptima del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, demandó, entre otras prestaciones, la terminación inmediata del contrato de arrendamiento por no pago de rentas, el pago de la totalidad de las rentas de arrendamiento vencidas, contabilizadas desde la cuota Nº33 hasta la Nº37 la suma de $9.944.815.- pesos, más reajustes intereses moratorios devengados y el pago anticipado de todas las rentas pendientes de vencimiento hasta la terminación del contrato, (23 rentas) por la suma de $45.746.149.-

2°.- Que, de la lectura de la cláusula décimo séptima del contrato se advierte que el incumplimiento del arrendatario faculta al Banco arrendador para optar por una sola de las alternativas que en ella se contemplan, según lo expresa con claridad la frase “a su opción, uno cualquiera de los siguientes derechos”.

Ello significa que el arrendador, ante el incumplimiento, puede elegir entre:

a) dar por terminado el contrato y exigir la inmediata devolución de los bienes junto con el pago de las rentas vencidas y, a título de cláusula penal, el 30% del valor de las rentas pendientes de vencimiento; o bien,

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 consecuencia, tales hipótesis no pueden coexistir ni ser reclamadas de manera conjunta, pues la elección de una de ellas excluye necesariamente a la otra.

3°.- Que, de lo expresado se sigue que la demanda interpuesta por el actor resulta improcedente, en tanto pretende el cobro acumulado de prestaciones que se excluyen recíprocamente, configurando una acumulación incompatible con el contenido obligacional pactado por las partes. Tal circunstancia impide acceder a la demanda en los términos en que fue deducida, por cuanto no es posible acoger simultáneamente prestaciones que el propio contrato define como alternativas.

Y de conformidad con lo que prevén los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se confirma** la sentencia de dieciocho de diciembre de dos mil veintitrés, dictada por el Vigésimo Noveno Juzgado Civil de Santiago.

BXKRBNXXXBN

Regístrese y devuélvase.

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 15:39:15

MAURICIO ALONSO SILVA CANCINO
MINISTRO
Fecha: 18/12/2025 15:39:16

MARIA ANGELICA CECILIA REPETTO GARCIA
MINISTRA
Fecha: 18/12/2025 15:39:17

MARIO ROLANDO CARROZA ESPINOSA
MINISTRO
Fecha: 18/12/2025 15:39:17

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

BXKRBNXXXBN

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.

BXKRBNXXXBN