Santiago, veinte de octubre de dos mil veintiséis.

VISTOS:

En este juicio de arrendamiento, tramitado ante el Décimo Segundo Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, bajo el Rol C-2111-2024, caratulado “Primus Capital Leasing SpA con JG Puerto Velero S.A.”, por sentencia de veintiuno de agosto de dos mil veinticuatro se acogió parcialmente la demanda y ordenó a la arrendataria a restituir el bien arrendado, dentro de tercero día desde que la presente sentencia cause ejecutoria, totalmente desocupada, libre de la demandada y dependientes o familiares, bajo apercibimiento de lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública en caso de oposición; se le condena a la parte demandada al pago de la suma de cinco meses de arriendo, más intereses, de acuerdo a lo señalado en el considerando décimo tercero, más la cláusula penal pactada, conforme a lo indicado en el considerando décimo quinto de esta sentencia; y por último, se condena a don [redacted] a pagar solidariamente con la arrendataria las cantidades señaladas en el motivo II que precede; y, no se condena a la parte demandada al pago de las costas, por no haber sido totalmente vencida.

Recurrida de casación en la forma y de apelación por la demandante, una Sala de la Corte de Apelaciones de esta ciudad, por fallo de siete de abril de dos mil veinticinco, rechazó el primer recurso y confirmó la sentencia.

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

Se trajeron los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que el impugnante en su arbitrio de nulidad sustancial sostiene, en primer lugar, que la sentencia infringe las normas relativas a la fuerza obligatoria y la interpretación del contrato, en específico los artículos 1545, 1560, 1562, 1563 inciso primero y 1564 inciso tercero todos del Código Civil. El recurrente sostiene que, el contrato de arrendamiento con opción de compra -leasing- fue modificado por escritura pública de 26 de julio de 2023, que fijó su término para el 20 de octubre de 2023 y estableció que en esa fecha se pagaría una última renta única de 25.832,76 UF. La sentencia reconoció la validez de esa modificación respecto de la fecha de término del contrato, pero simultáneamente la ignoró en cuanto al monto de la renta, aplicando en su lugar la renta de 999,04 UF fijada en la modificación anterior a la de enero de 2023. El recurrente estimó que aquello constituye una aplicación selectiva y arbitraria del contrato, desconociendo la ley del contrato contemplada en el artículo 1545 del Código Civil y las reglas de interpretación, las cuales exigen estar a la intención real de las partes, incluso por sobre lo literal, y preferir la interpretación que da efecto a la cláusula por sobre la que la deja sin efecto. En respaldo de dicha afirmación, cita un correo electrónico de la propia arrendataria de octubre de 2023

GXDXDDLBBKR

(acompañado a foja 13 en primera instancia) que reconoce la existencia de esa deuda por unas 53.000 UF (renta más opción de compra), como evidencia de la aplicación práctica que las partes dieron al contrato.

En segundo lugar, el impugnante denuncia la transgresión del artículo 8 número 7 de la Ley 18.101, sobre apreciación de la prueba conforme a la sana crítica. El recurso argumenta que, los tribunales de fondo usaron la sana crítica como pretexto para fallar en conciencia, sin fundamentación racional, incurriendo en contradicción lógica al dar por probada la existencia y plena eficacia de la modificación de julio de 2023 y, al mismo tiempo, desconocer su cláusula sobre el monto de la renta sin explicar el razonamiento que lleva a esa conclusión.

En tercer lugar, invoca la infracción a los artículos 1698 inciso primero, 1700 y 1706 del Código Civil, relativos al peso de la prueba y al valor de plena fe de las escrituras públicas. Sostiene que, la escritura de 26 de julio de 2023 no fue objetada ni impugnada por la parte demandada, por lo que hacía plena prueba entre las partes, y, los jueces de fondo invirtieron indebidamente la carga probatoria al exigir a la demandante que "justificara" la diferencia entre las rentas pactadas en enero y en julio de 2023, en circunstancias que ese hecho constaba en instrumento público no objetado.

Por último, denuncia la vulneración de los artículos 1915, 1942 inciso primero, 1943 y 1944 inciso primero del Código Civil y 20 inciso segundo de la Ley 18.101, sobre la obligación de pagar un precio o renta determinado en el arrendamiento. El recurrente afirma que estas normas sólo permiten recurrir a medios alternativos de determinación de la renta tales como peritaje o presunciones cuando no hay prueba legal del monto pactado, lo que no era el caso aquí, dado que el monto constaba expresamente en la escritura pública.

Finaliza el recurso en que de haberse aplicado correctamente la ley del contrato, las reglas de interpretación contractual y las de la sana crítica, la sentencia impugnada necesariamente habría acogido la demanda. Por tanto, solicita se invalide el fallo de segunda instancia y dicte sentencia de reemplazo acogiendo la demanda en su totalidad, condenando a los demandados al pago de 25.832,76 UF más intereses moratorios, la cláusula penal en los términos pactados y costas.

SEGUNDO: Que para una acertada resolución del asunto resulta conveniente dejar constancia de las siguientes actuaciones del proceso:

1) El 6 de febrero de 2024, Primus Capital Leasing SpA, interpuso una demanda en juicio sumario especial de arrendamiento en contra de JG Puerto Velero S.A., representada por [redacted], y en contra del mismo [redacted] en su calidad personal de fiador y codeudor solidario.

Los hechos en los cuales se fundó la acción interpuesta, es un contrato de arrendamiento con opción de compra celebrado por escritura pública de 18 de mayo

GXDXDDLBBKR

de 2021, sobre el Lote Trece A Dos en el sector Playa de Socos, El Tangue, Tongoy, comuna de Coquimbo, inscrito a nombre de Primus Capital Leasing SpA. El contrato original fijaba una duración de 60 meses con 60 rentas mensuales de 900 UF, el cual fue modificado dos veces: Uno, por escritura pública de 27 de enero de 2023, en que se cambió el plazo y el monto de las rentas mensuales, y por escritura pública de 26 de julio de 2023, a solicitud del propio arrendatario, quien no podía seguir pagando las cuotas pactadas, modificándose la vigencia del contrato estableciendo que este expiraría el 20 de octubre de 2023 y que, además de las rentas ya pagadas, en esa fecha se debía pagar una última renta de 25.832,76 UF. Con esto, sostiene la demandante, el contrato terminó por expiración del plazo estipulado conforme al artículo 1950 N°2 del Código Civil, sin que se haya pagado lo adeudado.

Agrega que, la cláusula decimoprimera del contrato otorgaba al arrendatario, al término del contrato, tres opciones: la de restituir el inmueble, celebrar un nuevo contrato o derechamente comprarlo; pero el ejercicio de las dos últimas opciones quedaba condicionado al cumplimiento íntegro y oportuno de las obligaciones del contrato, condición que no se cumplió al no pagarse la renta devengada el 20 de octubre de 2023. Por esta razón, indica correspondía la restitución del inmueble dentro de los cinco días hábiles siguientes al vencimiento. La misma cláusula en su numeral tres fijó una indemnización moratoria por mora o simple retraso en la restitución equivalente al 8% de la última renta de arrendamiento por cada día o fracción de día de atraso. En cuanto al incumplimiento, la demanda señala que JG Puerto Velero S.A. dejó de cumplir sus obligaciones al no pagar la renta que vencía el 20 de octubre de 2023, adeudando a la fecha de la demanda 25.832,76 UF y, que tampoco restituyó el inmueble. Expresa que, la cláusula decimocuarta del contrato faculta además a cobrar intereses moratorios a la tasa máxima convencional sobre lo insoluto y que, en la cláusula decimosexta, [redacted] se constituyó en fiador y codeudor solidario e indivisible de todas las obligaciones de JG Puerto Velero S.A.

El fundamento jurídico invocado incluye los artículos 1947 y 1948 en cuanto a la obligación del arrendatario de restituir la cosa y ponerla a disposición del arrendado, articulo 1954 que indica que, no es necesario el desahucio cuando hay plazo fijado, el artículo 1551 N°1 referido a la mora del deudor que no cumple dentro del término estipulado, todas normas del Código Civil y, además los artículos 1511, 1545, 1551, 1915, 1950 y 1954 del mismo cuerpo legal citado y la Ley 18.101.

Termina solicitando se ordene la restitución del inmueble dentro de tercero día desde la notificación de la sentencia, bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública; se condene solidariamente a los demandados a pagar: (a) las rentas vencidas adeudadas por 25.832,76 UF, más el reajuste e intereses

GXDXDDLBBKR

moratorios a la tasa máxima legal desde la fecha del incumplimiento hasta el pago efectivo; (b) la cláusula penal establecida en la cláusula décimo primera número Tres) del contrato, equivalente al 8% de la última renta por cada día o fracción de atraso en la restitución; (c) los servicios comunes de cargo de los demandados hasta la restitución; y (d) las costas del juicio.

2) El 2 de mayo de 2024, la parte demandada mediante minuta escrita contestó la demanda, pidiendo su total rechazo, en atención a su improcedencia jurídica.

En cuanto a los hechos, la parte demandada controvierte y niega expresamente lo expuesto por la demandante respecto de las circunstancias del incumplimiento imputado, salvo lo que expresamente reconoce en su propio escrito. Dentro de su defensa, en lo referente a las rentas adeudadas, sostiene que no es efectivo que JG Puerto Velero S.A. deba 25.832,76 UF. Indica que, pagó todas las rentas hasta mayo de 2023 y solo adeuda las correspondientes a los meses de junio a octubre de ese año, a razón de aproximadamente 947 UF mensuales suman cerca de 4.739,975 UF, monto muy inferior a los 25.832,76 UF reclamados más intereses y reajustes, cobro el cual a su juicio no procede. En cuanto a la restitución del inmueble, afirma que éste bien siempre estuvo a disposición de Primus Capital Leasing, y que, lo único en negociación era el pago de las rentas de junio a octubre de 2023; sin embargo, expresa se le habría exigido por concepto de intereses la suma de 10.000 UF para postergar ese pago por un año, más una garantía, condición que califica de abusiva y que por eso no aceptaron. Agrega que, el inmueble quedó a disposición de la demandante desde octubre de 2023, y que a diciembre de 2023 ya lo estaba, según correos que refiere acompañará en la etapa probatoria. Expresa que, nunca se le envió carta certificada u otro medio formal exigiendo la restitución conforme al contrato, lo que atribuye a que el inmueble ya estaba a disposición de la actora, por lo cual no corresponde el cobro de la cláusula penal correspondiente al 8% del valor de la última renta por día de atraso, por ser en su concepto un "retardo inexistente", y además de tratarse de un sitio eriazo, de libre acceso y sin protección alguna, al cual la demandante podía ingresar cuando quisiera.

3) El 2 de mayo de 2024, se realizó la audiencia de contestación, conciliación y prueba. Comparecen a la misma, la parte demandante Primus Capital SpA, la parte demandada Puerto Velero S.A., en rebeldía del demandado fiador y codeudor solidario. En la referida audiencia se tuvo por ratificada la demanda en todas sus partes; asimismo, se tuvo por contestada la demanda mediante minuta escrita. En cuanto al demandado fiador y codeudor solidario, no contestó la demanda, por lo que se tuvo por contestada en su rebeldía. Se tuvo por frustrado el llamado a conciliación y se recibió la causa a prueba.

GXDXDDLBBKR

TERCERO: Que la sentencia de primer grado acogió parcialmente la demanda y, en consecuencia, ordenó: I.- A la arrendataria demandada a restituir el bien arrendado, dentro de tercero día desde que la presente sentencia cause ejecutoria, totalmente desocupada, libre de demandada y dependientes o familiares, bajo apercibimiento de lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública en caso de oposición. II.- Condenó a la parte demandada al pago de la suma de cinco meses de arriendo, más intereses, de acuerdo con lo señalado en el considerando décimo tercero, más la cláusula penal pactada, conforme a lo indicado en el considerando décimo quinto de esta sentencia. III.- Condenó a don [redacted] a pagar solidariamente con la arrendataria las cantidades señaladas en el motivo II que precede. IV. No se condena a la parte demandada al pago de las costas, por no haber sido totalmente vencida.

Para lo anterior, el tribunal de primera instancia estableció los siguientes hechos:

1.- La existencia de un contrato de arrendamiento con opción de compra celebrado entre las partes, y sus respectivas modificaciones;

2.- Que dicho contrato recaía sobre el inmueble consistente en el Lote Trece A Dos, ubicado en El Tangue, comuna de Coquimbo;

3.- Que el monto pactado por las rentas de arrendamiento ascendía a la suma de 999,04 Unidades de Fomento, pagaderas por la arrendataria por mensualidades vencidas, todos los días 10 de cada mes de vigencia, a partir del día 10 de abril del año 2023;

4.- Que con posterioridad se pactó que dicho contrato tendría vigencia hasta el día 20 de octubre del 2023.

5.- Que en el acto de suscripción del primer contrato se hizo entrega del bien arrendado, a entera satisfacción de la arrendataria, no constando el hecho contrario, esto es, el hecho de haberse procedido a su devolución.

6.- Que el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que en virtud del contrato correspondían a la arrendataria, especialmente la falta de pago oportuno de una cualquiera de las rentas de arrendamiento pactadas, daría derecho a la actora para ejercer, a su opción, uno de cualquiera de los siguientes derechos: A) A dar por terminado ipso facto el contrato, y por tanto, a exigir la inmediata restitución del inmueble arrendado, el pago de la totalidad de las rentas de arrendamiento vencidas, más el pago de la cláusula penal; B) A exigir el pago de todas las rentas de arrendamiento vencidas y el de todas las rentas de arrendamiento sucesivas hasta el término del arrendamiento.

7.- Que cualquier pago que la arrendataria realice con posterioridad a la fecha pactada, daría derecho al arrendador para cobrar a la arrendataria el interés máximo

GXDXDDLBBKR

que la Ley permite estipular, sobre el total de la obligación insoluta y hasta la fecha de su pago efectivo.

8.- Que don [redacted] se constituyó como fiador y codeudor solidario e indivisible de todas y cada una de las obligaciones asumidas por la demandada, de acuerdo con las estipulaciones contenidas tanto en el contrato original, como en los contratos modificados.

9.- Que la parte arrendataria ha dejado de pagar las rentas convenidas a partir de aquella devengada en el mes de junio del 2023 y hasta el mes de octubre del mismo año.

CUARTO: Que una sala de la Corte de Apelaciones de esta ciudad, conociendo del recurso casación en la forma y del recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, rechazo el primero y confirmó el fallo en alzada.

Para confirmar la decisión de primer grado, la Corte consideró que el Tribunal de primera instancia valoró y ponderó la prueba conforme a las reglas de la sana crítica, interpretando armónicamente las cláusulas de los contratos de arriendo suscritos por las partes, y sobre esa base tuvo por establecidos estos hechos: que existió un contrato de arrendamiento con opción de compra y sus respectivas modificaciones; que la renta pactada ascendía a 999,04 UF, pagadera por mensualidades vencidas los días 10 de cada mes a partir del 10 de abril de 2023; que las partes posteriormente acordaron que el contrato tendría vigencia hasta el 20 de octubre de 2023; que al suscribirse el primer contrato se entregó el inmueble arrendado a entera satisfacción de la arrendataria, sin que conste su devolución; y que la demandada dejó de pagar las rentas desde junio hasta octubre de 2023. En cuanto al monto de la renta, la Corte específicamente concluyó que la sentencia de primer grado lo estableció en forma acertada y fundadamente según la interpretación de la última modificación contractual de 26 de julio de 2023 y, que, la renta acordada por las partes ascendió a 999,04 UF, no a las 25.832,76 UF que reclamaba la demandante como renta única final.

QUINTO: Que reseñados los antecedentes del proceso y entrando al análisis del recurso de nulidad sustancial interpuesto por la demandante, esta Corte entiende que, para su correcta resolución resulta necesario comenzar considerando cuál es la calificación jurídica del contrato objeto de la controversia entre las partes.

SEXTO: Que para resolver el presente recurso de nulidad, habrá que comenzar considerando que, si bien en el caso de autos las partes calificaron el contrato como uno de arrendamiento de un bien inmueble, al examinar sus términos y condiciones, incluidas aquellas incorporadas mediante sus posteriores modificaciones, esta Corte concluye que, en realidad, celebraron un contrato que en la práctica financiera se denomina lease back, en el cual el arrendamiento constituye el instrumento jurídico mediante el cual se articula una operación de financiamiento

GXDXDDLBBKR

subyacente. Para comprenderlo, convendrá detenerse en los aspectos que caracterizan esta especie de contrato.

SÉPTIMO: Que, en la doctrina, Abeliuk afirma que el contrato de lease back es el que “el propio arrendatario quien le traspasa a su futuro arrendador la especie en cuestión, para luego arrendarla con la opción de volver a ser dueño en la forma que ha quedado estipulada” (Abeliuk, Manasevich René, “Contrato de promesa, de opción y otros acuerdos previos”, Santiago: Thomson Reuters, 2012, 3ª edición, p. 294).

Por su parte, Pizarro Wilson afirma que “en el lease back se inicia la operación con un propietario que vende el bien o bienes a otro que, a su turno, se los da en arriendo al antiguo propietario con promesa de venta, quedando así a favor del propietario inicial la facultad de recobrar el bien en su patrimonio. A través del lease back se esconde una vez más una operación financiera, a través de la cual el propietario inicial genera liquidez a través de la venta del o los bienes sin perjuicio que a futuro podrá recuperar el bien si hace valer la promesa de venta a su favor” (Pizarro Wilson, Carlos, “Contrato de promesa”, en Contratos. Parte especial, Valencia: Tirant lo Blanch, p. 47).

OCTAVO: Que, el lease back es un contrato atípico que envuelve una operación de financiamiento estructurada mediante la transferencia de un bien a una entidad de crédito -bancaria o no- y su simultánea entrega en arrendamiento al antiguo propietario, quien conserva su uso y goce a cambio del pago de rentas periódicas, normalmente por un plazo determinado y con el reconocimiento al arrendatario, al término de la vigencia de este, de un derecho de opción de compra. La entidad de crédito – arrendador- conserva el dominio del bien mientras el arrendatario no haga uso de la opción de compra.

Como resulta fácil de advertir, el lease back presenta una doble dimensión: jurídicamente se estructura como un contrato de arrendamiento con opción de compra, mientras que económicamente responde a una operación de crédito de dinero, respecto de la cual el arrendamiento sirve de instrumento para articular el financiamiento.

NOVENO: Que, la opción de compra constituye un elemento esencial de la estructura de este contrato y para el cumplimiento de su finalidad financiera. En efecto, permite al arrendatario recuperar el dominio del bien mediante el pago de la renta convenida. Por la misma razón, cuando en el contrato se prevé su ejercicio anticipado, este equivale funcionalmente al prepago de una operación de crédito de dinero que pone término anticipado al contrato si tiene lugar el prepago de las rentas pendientes de pago o la suma de dinero convenida por las partes en el contrato.

DÉCIMO: Que, atendida esa misma estructura, como las rentas constituyen también la forma mediante la cual se satisface la deuda derivada del financiamiento

GXDXDDLBBKR

otorgado, su incumplimiento puede dar lugar a la terminación anticipada del contrato, al pago de las rentas adeudadas, la restitución del bien y las demás consecuencias patrimoniales expresamente previstas por las partes, como el pago de una cláusula penal.

Que, atendido que el lease back se articula mediante un contrato de arrendamiento a plazo fijo, su terminación por culpa del arrendatario determina, conforme a lo dispuesto en el artículo 1945 del Código Civil, que éste quede obligado al pago de las rentas correspondientes al período restante hasta la expiración del plazo convenido. Al mismo tiempo, y como consecuencia de la particular estructura de esta operación, el arrendador conserva la propiedad del bien que originalmente le fue transferido por el propio arrendatario, quien pierde la posibilidad de recuperarla mediante el ejercicio de la opción de compra.

Que, de este modo, al celebrar el contrato, y salvo estipulación en contrario, el arrendatario asume el riesgo de tener que satisfacer el financiamiento mediante el pago de las rentas convenidas y, a consecuencia de su incumplimiento, el del verse privado de la posibilidad de recuperar la propiedad del bien mediante el ejercicio de la opción de compra.

UNDÉCIMO: Que, por consiguiente, detrás de la forma jurídica del arrendamiento existe una operación cuya finalidad económica es el financiamiento. El propietario obtiene liquidez mediante la transferencia del bien, pero conserva su uso y goce y contrae la obligación de pago periódico de las sumas convenidas que, si bien jurídicamente constituyen renta de arrendamiento, esta comprende el valor por el uso y goce del inmueble y la amortización del crédito otorgado por la entidad financiera. Esta finalidad económica no altera por sí sola la naturaleza de las convenciones celebradas, pero constituye un elemento relevante para determinar el sentido y alcance de las obligaciones asumidas por las partes y las consecuencias que apareja su incumplimiento.

DUODÉCIMO: Que, como se ha expresado, las partes le asignan al contrato objeto de la controversia la calificación jurídica de arrendamiento de cosas sometido al Título XXVI del Libro IV del Código Civil, sin hacer ninguna referencia al contrato de lease back. Sin embargo, del examen de las estipulaciones de los instrumentos contractuales se desprende con claridad que el contrato celebrado por las partes es un arrendamiento de cosas por el cual las partes articularon una operación financiera por la cual la demandante otorga un préstamo a la demandada y esta, a su vez, transfiere a la primera un inmueble de su propiedad que, en el mismo acto, esta entrega a la demandada en arrendamiento.

DÉCIMO TERCERO: Que, en efecto, en los instrumentos contractuales se identifican los siguientes elementos que determinan la genuina calificación jurídica del contrato cuyo incumplimiento se discute:

GXDXDDLBBKR

1) Que, Conforme a la cláusula Primera del contrato de 18 de mayo de 2021, Primus Capital Leasing SpA adquirió de JG Puerto Velero S.A. el inmueble objeto de la operación y, acto seguido, mediante la cláusula Segunda, se lo entregó en arrendamiento, permaneciendo así el antiguo propietario en el uso y goce de este bien que había transferido a la entidad de leasing. Las partes sujetan la vigencia del contrato de arrendamiento a la condición suspensiva que el dominio del inmueble se encuentre inscrito a nombre de la demandante.

2) Que, asimismo, la cláusula Cuarta reguló el pago de rentas periódicas y contempló expresamente mecanismos de pago anticipado o prepago, mientras que la cláusula Décima estableció un plazo fijo de duración del arrendamiento y la cláusula Décimo Primera reconoció al arrendatario, al término de la operación, la opción de comprar el inmueble, recobrando su dominio. De este modo, el pago de las rentas, la duración del contrato y la recuperación del dominio aparecen jurídicamente vinculados entre sí.

3) Que esta estructura fue reforzada mediante la modificación de 27 de enero de 2023. En su cláusula Segunda, las partes modificaron la cláusula Cuarta del contrato, fijando nuevas rentas mensuales y regulando nuevamente el prepago; en la misma estipulación se estableció que el arrendatario podía prepagar la totalidad de las rentas pendientes y que, efectuado ese pago anticipado total, quedaba facultado para ejercer la opción de compra del inmueble. A su vez, la cláusula Tercera de dicha modificación sustituyó la cláusula Décima del contrato y vinculó la duración del arrendamiento con el número de rentas pendientes, reduciendo el plazo en caso de prepago.

4) Que la modificación de 26 de julio de 2023 confirma todavía más claramente dicha función financiera. Su cláusula Tercera reemplazó nuevamente la cláusula Cuarta y concentró las rentas pendientes en una única renta de 25.832,76 unidades de fomento, pagadera el 20 de octubre de 2023, disponiendo que, una vez satisfecha, el arrendatario podría ejercer la opción de compra del inmueble. Paralelamente, la cláusula Cuarta de esa modificación fijó precisamente en esa misma fecha el término del arrendamiento, manteniéndose vigentes, conforme a su cláusula Quinta, las demás estipulaciones no alteradas.

Por consiguiente, las cláusulas Primera, Segunda, Cuarta, Décima y Décimo Primera del contrato original, junto con las cláusulas Segunda y Tercera de la modificación de enero de 2023 y las cláusulas Tercera, Cuarta y Quinta de la modificación de julio del mismo año, revelan una estructura en la cual la compraventa inicial del inmueble, su posterior arrendamiento al antiguo propietario, el pago de rentas, el prepago, la duración contractual y la opción de compra operan coordinadamente como elementos de una misma operación de financiamiento.

GXDXDDLBBKR

DÉCIMO CUARTO: Que, atendido lo razonado en los considerandos precedentes acerca de los elementos que caracterizan al lease back y, particularmente, los términos y condiciones de los instrumentos contractuales celebrados por las partes, esta Corte, como se anticipó, concluye que la operación convenida entre ellas corresponde a un lease back y no a un mero contrato de arrendamiento de cosas.

DÉCIMO QUINTO: Que, definida la calificación jurídica del contrato objeto de la controversia, corresponde examinar la corrección de las infracciones de ley que la demandante reprocha a los jueces del fondo.

DÉCIMO SEXTO: El primer grupo de infracciones corresponden a los artículos 1545, 1560, 1562, 1563, inciso primero y 1564 inciso tercero, todos del Código Civil.

Al considerar el recurso de casación en el fondo en lo que respecta a este primer grupo de disposiciones, se advierte que lo que la demandante reprocha a los jueces del fondo es la errada interpretación de las estipulaciones del contrato y de sus modificaciones. No se trata, sin embargo, de una mera discrepancia con el resultado de la labor interpretativa de los sentenciadores, sino de la denuncia de infracción de las normas legales que disciplinan la interpretación contractual, particularmente las contenidas en los artículos 1560, 1562, 1563 inciso primero y 1564 inciso tercero, todos del Código Civil. La correcta aplicación de estas disposiciones resulta determinante para establecer si los sentenciadores han respetado la ley del contrato, en los términos del artículo 1545 del mismo cuerpo legal.

Que, tal como lo ha señalado reiteradamente esta Corte, la interpretación de los contratos pertenece a la esfera de las facultades propias de los jueces de la instancia, sujeta a la revisión de esta Corte de Casación sólo en el evento que por tal labor se desnaturalice lo acordado por los contratantes, transgrediéndose las normas de interpretación contenidas entre los artículos 1560 y 1566 del Código Civil y, por lo mismo, la ley del contrato.

Que la labor de interpretación contractual tiene por objeto determinar la común intención de los contratantes. En principio, debe entenderse que esa intención común se encuentra recogida en el tenor literal de las palabras empleadas por las partes, de modo que sólo cuando aparezca claramente que su intención común fue distinta de aquella que resulta de dicho tenor, deberá estarse a la primera, en los términos que dispone el artículo 1560 del Código Civil.

En caso de controversia entre las partes respecto de dicha intención común el juez debe resolverla ciñéndose estrictamente a las reglas de interpretación proporcionadas por las citadas disposiciones legales, cuya aplicación depende de la su incidencia que en la determinación de la común intención de las partes, siempre

GXDXDDLBBKR

considerando las circunstancias que hayan integrado el iter contractual, inclusive lo relativo a la etapa de cumplimiento (Corte Suprema, Rol N° 19.530-2020).

Entonces, si el juez del fondo asigna un sentido a las estipulaciones de un contrato, prescindiendo de las dichas reglas de interpretación, incurre en infracción de ley y si esta influye sustancialmente en lo dispositivo del fallo, determina la nulidad de la sentencia recurrida.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que, como se ha expresado, el artículo 1560 del Código Civil supedita la prevalencia de la intención de los contratantes por sobre el tenor literal de las cláusulas o términos de su acuerdo a que aquélla sea conocida "claramente", esto es, de manera palmaria o manifiesta, descartándose toda ambigüedad al respecto. Por consiguiente, mientras no aparezca de ese modo que la intención común de los contratantes difiere de la letra del contrato, habrá de estarse a esta última, pues debe entenderse que ella recoge dicha intención común.

Sobre el punto, Claro Solar indica, que: "Naturalmente, si el sentido literal, o, como dice Pothier, gramatical, de las expresiones empleadas por los contratantes, bastare para determinar la naturaleza y alcance de la convención, el juez no tendría para qué investigar si la verdadera intención de las partes es diferente de la que los términos empleados por ellas para expresarse suponen necesariamente. Debe admitirse, por regla general, que las palabras de que los contratantes se han servido expresan con exactitud su pensamiento; y, por consiguiente, cuando el sentido de estas palabras es evidente y razonable, no hay ningún otro elemento de prueba que pueda hacer conocer con mayor seguridad la voluntad de las partes. Domat decía a este respecto: "si los términos de una convención parecen contrarios a la intención de los contratantes, evidente por lo demás, es preciso seguir esta intención más bien que los términos", de modo que, lógicamente, no existiendo esa aparente contradicción entre la intención de las partes y las palabras usadas por ellas para expresarla, hay que atenerse a ellas" (Claro Solar, Luis, "Explicaciones de Derecho Civil chileno y comparado, vol. VI", Santiago: Editorial Jurídica de Chile, 2019, p. 19).

Por su parte, López Santa María y Elorriaga de Bonis expresan: "Hay, no obstante, un matiz que permitiría diferenciar, en teoría, el sistema chileno del sistema francés. En efecto, el artículo 1560 prescribe que el intérprete no puede pasar por encima de las palabras sino cuando llega a conocer claramente la intención de los contratantes. Luego, en Chile, para que la intención sea preferida a la declaración debe estarse seguro de aquélla. No habría por tanto lugar, como ocurre en el régimen francés, para voluntades virtuales. El intérprete no tendría que preguntarse cómo se habrían pronunciado los contratantes si hubiesen pensado en el punto sobre el que versa la discusión. En el sistema chileno no procederían las interpretaciones adivinatorias hechas en condicional. El artículo 1560, empleando las expresiones claramente conocidas, ha querido decir que la intención debe tener un

GXDXDDLBBKR

carácter de evidencia; en consecuencia, no solamente es necesario probarla, sino que la prueba debe procurar al juez una convicción sin equívoco". En el sistema clásico francés, el intérprete debía siempre buscar la común intención de los contratantes. Después de la última reforma al Código francés, el actual inciso segundo del nuevo artículo 1188 dispone que si no se logra determinar esta voluntad común de las partes, el contrato debe interpretarse según el sentido que le daría una persona razonable puesta en la misma situación. Serán la doctrina y la jurisprudencia galas, las encargadas de precisar y determinar, con el transcurso del tiempo, el genuino alcance y sentido de esta nueva regla de interpretación. En Chile, la voluntad de los contratantes sólo interesaría en la medida en que aparezca "claramente"; en caso contrario, el juez debería considerar exclusivamente la declaración o texto del contrato". (López Santa María, Jorge y Elorriaga de Bonis, Fabián, "Los Contratos. Parte general", Santiago, Thomson Reuters, 2017, p. 477).

Por su parte, esta Corte ha resuelto que sólo podrá atenderse a la intención común de las partes si ella es conocidamente clara e inequívocamente. De lo contrario, debe atenderse al tenor literal. Así, por sentencia de fecha 21 de enero de 2022 declara: "Que, un atento examen comparativo de estos preceptos nos lleva a subrayar que, si bien en ambos la intención ha de prevalecer sobre el sentido de los términos literales, el Código Civil chileno quiso en cierta forma evitar el riesgo de prescindir arbitrariamente del simple tenor de las palabras, al subordinar que la intención se revelará claramente, con lo que si la intención no llegara a descubrirse nítidamente, habrá de estarse a lo que reflejen las palabras. Que, por muy precisas que sean entonces las declaraciones contractuales, el principio que informa al consabido artículo 1560 es, naturalmente, el de conocer la intención, de modo que se establezca claramente, porque ella es, en buenas cuentas, la que ha de proyectar la real voluntad de sus autores, que son los que configuran el acto al que le dan vida y no la voluntad presunta del legislador como ocurre con la interpretación legal que palpita en la letra de la ley, porque el contrato sostiene las obligaciones en el ámbito particular al que los contratantes han querido circunscribir su fuerza de aplicación" (Corte Suprema, Rol Nº 4162-2021). Otro fallo de fecha 13 de julio de 2020, declara que: "Que el prisma básico o punto de partida en la materia que se analiza. será considerar que lo expresado literalmente coincide con la voluntad interna o el propósito de las partes. Eso, entonces, para el caso en que la letra del contrato sea clara e inequívoca; cariz que desaparece si cada parte se asila en puntos de vista discrepante, de los cuales -como sucede en la especie- derivan disímiles consecuencias jurídicas, relativas al correcto cumplimiento de las obligaciones contractuales, situación ante la cual habrá de indagarse acerca de la voluntad real de quienes han convenido" (Rol Nº 865-2018).

GXDXDDLBBKR

Que, consideradas las opiniones expuestas, esta Corte concluye que, conforme al artículo 1560 del Código Civil, debe prevalecer la intención común de los contratantes cuando ésta sea claramente conocida. Si así no fuere, deberá estarse al tenor literal de las estipulaciones contractuales, pues ha de entenderse que éste expresa aquella intención.

DÉCIMO OCTAVO: Que, como se advierte, tratándose de este primer grupo de infracciones, corresponde comenzar por atender al tenor literal del contrato y de sus modificaciones, a fin de determinar si sus estipulaciones contienen reglas que permitan resolver la controversia suscitada entre las partes con motivo del incumplimiento de la obligación de pagar la última renta pactada en la modificación de 26 de julio de 2023 y establecer las consecuencias que de dicho incumplimiento se siguen.

Como se ha expresado, la demandante alega la terminación del contrato de arrendamiento por expiración del plazo y, por esa razón, exige la restitución del inmueble objeto del contrato, el pago de la última renta que debía pagarse el 20 de octubre de 2023 y el de la cláusula penal por el retraso en la restitución del inmueble.

En lo que interesa a este recurso de nulidad, esto es, la procedencia del cobro de la renta que, según lo alega la demandante, se hizo exigible el 20 de octubre de 2023 y no fue pagada por la demandada, deberá considerarse que la letra del contrato prevé lo que sigue.

La cláusula tercera de la modificación de 26 de julio de 2023, que sustituyó la cláusula cuarta del contrato, establece una única renta de arrendamiento ascendente a 25.832,76 unidades de fomento, pagadera el 20 de octubre de ese año, disponiendo, además, que una vez satisfecha el arrendatario podría ejercer la opción de compra del inmueble. A su turno, la cláusula cuarta de la misma modificación fijó precisamente en esa fecha el término de vigencia del contrato. Finalmente, la cláusula décimo segunda del contrato original, que permaneció vigente, reguló expresamente las consecuencias del incumplimiento de la obligación de pagar las rentas, confiriendo al arrendador las alternativas que en ella se señalan. En ella se lee: “Incumplimiento de la arrendataria. Uno) El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que en virtud del presente contrato corresponden a la arrendataria, especialmente la falta de pago oportuno de una cualquiera de las rentas de arrendamiento pactadas en la cláusula cuarta, facultará a Primus Capital Leasing SpA para ejercer, a su opción, uno cualquiera de los siguientes derechos: A) Dar por terminado ipso-facto el contrato, sin necesidad de trámite ni declaración judicial alguna, y, por lo tanto, a exigir la inmediata restitución del inmueble arrendado, el pago de la totalidad de las rentas de arrendamiento vencidas, y en concepto de cláusula penal por los perjuicios evaluados anticipadamente y de

GXDXDDLBBKR

común acuerdo por las partes, una suma equivalente a un ocho por ciento de la última renta de arrendamiento, por cada día o fracción de día de retraso. B) A exigir el pago de todas las rentas de arrendamiento vencidas y, sin necesidad de trámite ni declaración alguna, el de todas las rentas de arrendamiento no vencidas, como si todas las rentas fueran impagadas y la arrendataria no adeudare suma alguna a PRIMUS CAPITAL, conservará su derecho a ejercer una de las opciones pactadas en la cláusula anterior, en los términos, plazos y condiciones allí señaladas".

DÉCIMO NOVENO: Que, el tenor literal de las cláusulas citadas indica con meridiana claridad que, en el marco del contrato de léase back celebrado entre las partes, éstas pactaron expresa e inequívocamente, por una parte, que la última renta ascendería a 25.832,76 unidades de fomento, pagadera el 20 de octubre de 2023 y, por otra, que, en caso de incumplimiento de la obligación de pagarla, el arrendador dispondría de las alternativas previstas en la cláusula décimo segunda, pudiendo poner término al contrato, con las consecuencias allí establecidas, o exigir el cumplimiento de las obligaciones de pago en los términos previstos en la misma estipulación.

Que, conforme a lo dispuesto en el artículo 1560 del Código Civil, no apareciendo claramente una intención común de los contratantes diversa de aquella que resulta de las estipulaciones examinadas, habrá de entenderse que su tenor literal refleja fielmente la voluntad común de las partes. esta conclusión se ve reforzada en el caso de autos, por cuanto se trata de un contrato celebrado entre partes sofisticadas, circunstancia que confiere especial vigor a la presunción de que el tenor literal de sus estipulaciones corresponde a la intención común de quienes las convinieron.

El sentido común indica que la idea según la cual la literalidad del contrato es el mejor indicador de la voluntad de las partes adquiere mayor fuerza si las partes que celebraron la convención poseen el carácter de partes sofisticadas como es el caso de autos.

Que, pues bien, atendido lo razonado en este motivo y lo expresado en los considerandos décimo séptimo y décimo octavo, resulta evidente que los jueces del fondo incurrieron en un error de derecho con influencia sustancial en lo dispositivo del fallo, al prescindir del tenor literal del contrato, a pretexto de una apreciación de la prueba conforme con las reglas de la sana crítica, sin haber establecido la existencia de una intención común de los contratantes diversa de aquella que resulta de sus estipulaciones. En particular, desconocieron lo expresamente acordado en la cláusula tercera de la modificación de 26 de julio de 2023, que sustituyó la cláusula cuarta del contrato y estableció una única renta de arrendamiento ascendente a 25.832,76 unidades de fomento, pagadera el 20 de octubre de ese año.

GXDXDDLBBKR

Que una decisión en tal sentido resulta, además, plenamente coherente con la naturaleza y estructura del contrato celebrado por las partes: un contrato de arrendamiento con opción de compra utilizado como instrumento para materializar una operación de financiamiento, en virtud de la cual la demandante proporcionó recursos a la demandada y ésta le transfirió, como parte de la misma operación, la propiedad de un inmueble de su dominio, que simultáneamente tomó en arrendamiento. En esta estructura, el pago de las rentas constituía el mecanismo mediante el cual el arrendatario satisface la obligación económica derivada del financiamiento y, una vez cumplidas las obligaciones pactadas, queda habilitado para recuperar la propiedad del inmueble mediante el ejercicio de la opción de compra que el propio contrato le reconoce.

Que, al no pagar la renta pactada, la arrendataria no sólo quedó obligada a satisfacerla, sino que, además, perdió el derecho a ejercer la opción de compra del inmueble, cuyo precio había sido fijado en 21.088,65 unidades de fomento. Esta es, precisamente, la forma en que las partes distribuyeron contractualmente los riesgos asociados al incumplimiento de la obligación de pagar la renta: por una parte, ésta continuaba siendo exigible y, por otra, su falta de pago privaba a la arrendataria de la posibilidad de recuperar la propiedad del inmueble mediante el ejercicio de la opción de compra.

VIGÉSIMO: Que, por consiguiente, lo razonado pone de manifiesto el desacierto en que incurrieron los juzgadores al interpretar erróneamente el contrato, al soslayar la literalidad de las cláusulas que manifestaba la verdadera intención de las partes, aplicando erróneamente al caso el artículo 1560 del Código Civil, desnaturalizando el contrato e infringiendo el artículo 1545 del mismo cuerpo legal, y esta infracción de ley ha influido sustancialmente en lo dispositivo del fallo, desde que el error de derecho antes anotado condujo a los jueces a acoger, equivocadamente, parcialmente la demanda.

De haberse aplicado correctamente dichas disposiciones, la demanda debió ser acogida en todas sus partes, condenándose a la demandada, entre otras prestaciones, al pago de 25.832,76 unidades de fomento, más los intereses convencionales establecidos en la cláusula quinta del contrato original. Es por esta razón que el recurso de casación deberá acogerse.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que, en mérito de lo expuesto y razonado, esta Corte acogerá el recurso de casación en el fondo deducido por la demandante, siendo innecesario pronunciarse sobre las demás disposiciones invocadas como infringidas.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo prevenido por los artículos 764, 765, 767 y 805 del Código de Procedimiento Civil, se resuelve que **se acoge** el recurso de casación en el fondo deducido por el Alfredo Leonardo Núñez Torres, Abogado, en representación de la parte demandante Primus Capital

GXDXDDLBBKR

Leasing SpA en contra de la sentencia de siete de abril de dos mil veinticinco, dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago, la que **se invalida**, procediendo a dictar acto seguido y sin nueva vista, pero separadamente, la sentencia de reemplazo que corresponde.

Regístrese.

Redacción a cargo del abogado integrante Sr Vidal.

Nº 15.370-2025.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señora María Angélica Repetto G., señora María Soledad Melo L., señor Hernán Crisosto G. (S) y los Abogados integrantes señora María Angélica Benavides C. y señor Álvaro Vidal O.

No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firma el Abogado integrante señor Vidal, por haber cesado sus funciones.

MARIA ANGELICA CECILIA REPETTO GARCIA
MINISTRA
Fecha: 20/10/2026 13:50:29

MARIA SOLEDAD MELO LABRA
MINISTRA
Fecha: 20/10/2026 13:50:30

HERNAN ALEJANDRO CRISOSTO GREISSE
MINISTRO(S)
Fecha: 20/10/2026 13:05:10

MARIA ANGELICA BENAVIDES CASALS
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 20/10/2026 14:10:24

GXDXDDLBBKR

En Santiago, a veinte de octubre de dos mil veintiséis, 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.

GXDXDDLBBKR