Santiago, veinte de octubre de dos mil veintiséis.

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

Vistos.

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de sus motivos décimo tercero y quinto, que se eliminan.

Y teniendo en su lugar y, además, presente:

1°) Lo razonado en los considerandos quinto al vigésimo de la sentencia de nulidad que antecede, los que se tienen por expresamente reproducidos.

2°) Que, conforme se razonó en la sentencia de casación que antecede, el contrato celebrado entre las partes por escritura pública de fecha 18 de mayo de 2021, modificado por escrituras públicas de 27 de enero y 26 de julio de 2023, corresponde a un contrato de léase back, en el cual el arrendamiento con opción de compra constituye el instrumento jurídico de una operación de financiamiento, los cuales no fueron objetados por la parte demandada y hacen plena prueba entre las partes conforme lo dispuesto en los artículos 1700 y 1706 del Código Civil.

3°) Que, la cláusula tercera de la modificación de fecha 26 de julio de 2023, que sustituyó la cláusula cuarta del contrato original consideró todas las rentas pendientes en una única renta pendiente de 25.832,76 unidades de fomento, pagadera el 20 de octubre de 2023. Asimismo, la cláusula cuarta de la misma modificación fijó en esa fecha el termino de vigencia del arrendamiento.

4°) Que, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1545 y 1560 del Código Civil, y no apareciendo claramente una intención común de los contratantes diversa de la que resulta del tenor literal de dicha estipulación, convenida por partes sofisticadas, debe estarse a lo expresamente pactado. Por ello, la renta exigible a la arrendataria asciende a 25.832,76 unidades de fomento y no a las rentas mensuales de 999,04 unidades de fomento consideradas por los jueces de fondo.

La alegación de la demandada en cuanto a que sólo adeudaría las rentas mensuales de junio a octubre de 2023 no puede prosperar, toda vez que esas mensualidades quedaron comprendidas en la renta única pactada en la modificación de julio de 2023, que reemplazó el régimen de rentas periódicas. Por tal razón, lo que se impondrá por concepto de renta excluye cualquier cobro separado de esas mensualidades.

5°) Que, correspondiendo a la demandada acreditar la extinción de la obligación conforme al artículo 1698 del Código Civil, no rindió prueba alguna del pago de la renta devengada el 20 de octubre de 2023. Por el contrario, reconoció adeudar al menos las rentas correspondientes a los meses de junio a octubre de 2023.

6°) Que, la arrendataria se constituyó en mora el 21 de octubre de 2023, conforme al artículo 1551 N° 1 del Código Civil, por no haber cumplido dentro del

XGLYDDMXBKR

termino estipulado. En consecuencia, y según lo pactado en la cláusula decimo cuarta del contrato original, la suma adeudada devengará el interés máximo convencional para operaciones reajustables desde esa fecha y hasta la del pago efectivo. Tratándose de una obligación expresada en unidades de fomento, su pago se efectuará en su equivalente en moneda nacional a la fecha del pago efectivo, sin reajuste adicional.

7°) Que, el contrato expiró el 20 de octubre de 2023 por el cumplimiento del plazo estipulado, conforme al artículo 1950 N° 2 del Código Civil, sin que fuera necesario desahucio, según el artículo 1954 del mismo código. Tal cual se razonó en el fallo de casación, el ejercicio de la opción de compra y de la alternativa de celebrar un nuevo contrato, previstas en la cláusula decimo primera, quedaba condicionado al cumplimiento íntegro y oportuno de las obligaciones de la arrendataria. Al no haberse pagado la renta única, la arrendataria perdió el derecho a recuperar el dominio del inmueble y quedó obligada a restituirlo de acuerdo con los artículos 1947 y 1948 del Código Civil.

8°) Que, la demandada sostuvo que el inmueble habría estado a disposición de la actora desde octubre a diciembre del año 2023, por tratarse de un sitio eriazo de libre acceso. Sin embargo, se encuentra establecido como hecho de la causa que el inmueble fue entregado a la arrendataria sin que conste su devolución, y no se acreditó acto alguno de restitución en los términos del artículo 1948 del Código Civil. La sola circunstancia de que el predio carezca de cierre no equivale a ponerlo a disposición del arrendador.

9°) Que, en cuanto a los intereses demandados, se hará lugar a ellos por así haberse pactado por las partes en la cláusula decimocuarta, es decir, el interés máximo convencional, desde la fecha del incumplimiento y hasta la de su pago efectivo.

10°) Que la demandante solicita, junto con el pago de las rentas de arrendamiento impagas, por una parte, el cobro de los intereses moratorios convencionales previstos en la cláusula decimocuarta del contrato de arrendamiento y, por otra, el pago de la cláusula penal establecida en el número Tres) de la cláusula decimoprimera, por el retardo en la restitución del inmueble.

Que habiéndose pronunciado esta Corte sobre la procedencia del pago de las rentas adeudadas y, consiguientemente, de los intereses moratorios previstos en la cláusula decimocuarta, resta dilucidar si, en el caso de autos, concurren los presupuestos que hacen exigible la cláusula penal por el retardo en la restitución del inmueble, contemplada en el número Tres) de la cláusula decimoprimera del contrato.

11.- Que, para resolver la cuestión referida en el motivo precedente, resulta necesario determinar el ámbito de aplicación de la cláusula decimoprimera y,

XGLYDDMXBKR

particularmente, el supuesto de hecho que determina la procedencia de la cláusula penal cuya aplicación pretende la demandante.

La cláusula decimoprimera regula las opciones de que dispone la arrendataria al término del contrato por vencimiento del plazo convenido. Así se desprende de su número Uno), que establece que “El presente contrato finalizará irrevocablemente al término del plazo que se estipula en la cláusula anterior, sin necesidad de requerimiento previo alguno”. A continuación, el número Dos) dispone que “Al término del arrendamiento, la arrendataria podrá optar por alguna de las siguientes alternativas: a) Restituir el bien arrendado a la arrendadora; b) Celebrar un nuevo contrato de arrendamiento; o c) Comprar el bien arrendado”.

Por su parte, el número Seis) de la misma cláusula establece que “La arrendataria deberá comunicar por escrito a Primus Capital la opción que hubiere decidido ejercer, dentro de los treinta últimos días de vigencia del contrato de arrendamiento. Si omitiere la comunicación, se entenderá que ha optado por la alternativa indicada en la letra c)”. Agrega que tanto la aceptación expresa como la tácita de la oferta de venta se entenderán hechas bajo la condición de que la arrendataria pague oportunamente el precio de la compraventa y concurra al otorgamiento del instrumento respectivo, disponiendo que, en caso contrario, se entenderá que ha optado por la restitución del inmueble, debiendo proceder en la forma prevista para dicha alternativa.

Que, de las estipulaciones transcritas se desprende que la cláusula decimoprimera regula las consecuencias de la terminación del arrendamiento por vencimiento del plazo convenido, reconociendo a la arrendataria determinadas opciones cuyo ejercicio se encuentra sujeto a las condiciones previstas en el contrato. Entre ellas, adquiere especial relevancia el cumplimiento íntegro y oportuno de las obligaciones que le corresponden, particularmente el pago de las rentas de arrendamiento.

En efecto, no puede prescindirse de que las opciones contempladas en la cláusula decimoprimera se encuentran concebidas para un escenario de terminación del contrato por vencimiento del plazo, en el cual la arrendataria ha cumplido las obligaciones que condicionan su ejercicio. Así lo confirma la regulación de la opción de compra, cuyo ejercicio presupone el cumplimiento de las obligaciones contractuales, sin que pueda entenderse que el mero vencimiento del plazo confiere a la arrendataria incumplidora el derecho a adquirir el inmueble.

Que, en lo que concierne específicamente a la cláusula penal reclamada, el número Tres) de la cláusula decimoprimera establece que “Si la arrendataria decidiera hacer uso de la primera opción, deberá entregar el inmueble dentro de los cinco días hábiles siguientes al vencimiento del contrato. Los gastos que se originen con motivo u ocasión de la restitución serán de cargo exclusivo de la arrendataria. En caso de mora o simple retardo en la restitución, la arrendataria deberá pagar a

XGLYDDMXBKR

Primus Capital, a título de indemnización moratoria por los perjuicios, avaluados anticipadamente 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".

Del tenor de esta estipulación se desprende que la cláusula penal se encuentra vinculada a la primera de las opciones previstas para el término del arrendamiento, esto es, la restitución del inmueble. En efecto, la disposición comienza expresamente condicionando su aplicación a que la arrendataria haya decidido hacer uso de dicha alternativa y, solo a continuación, establece el plazo para efectuar la restitución y la indemnización moratoria por el retardo en su cumplimiento.

Por consiguiente, la cláusula penal no ha sido establecida para cualquier supuesto de terminación del contrato seguido de la falta de restitución del inmueble, sino para aquel específicamente regulado en la cláusula decimoprimera, en que la arrendataria debe restituir la cosa conforme a las opciones y condiciones allí previstas.

A lo anterior se añade que el ejercicio de tales opciones presupone el cumplimiento íntegro de las obligaciones de la arrendataria. Por tanto, la cláusula penal no puede examinarse aisladamente, prescindiendo de las condiciones que el propio contrato establece para la aplicación del régimen de opciones al término del arrendamiento.

En este sentido, la referencia al ocho por ciento de la última renta de arrendamiento constituye la base de cálculo de una indemnización moratoria convenida para el retardo en la restitución, pero no autoriza a extender su aplicación a un supuesto de incumplimiento de la obligación de pagar las rentas que se encuentra sometido a un régimen contractual distinto.

12.- Que, establecido lo anterior, corresponde determinar si en el caso de autos concurren los presupuestos que hacen procedente la cláusula penal reclamada. La respuesta debe ser negativa. En efecto, no consta en el proceso que la demandada haya comunicado a la arrendadora, dentro del plazo previsto en el número Seis) de la cláusula decimoprimera, su decisión de ejercer la opción de restituir el inmueble. De manera que, conforme a dicha estipulación, la omisión de la comunicación produce el efecto de entender que la arrendataria ha optado por la alternativa de compra, sin perjuicio de las condiciones a que se encuentra sujeto su ejercicio.

Sin embargo, tampoco puede desconocerse que la propia demandante funda su pretensión en el incumplimiento de la obligación de pagar las rentas de arrendamiento. Por consiguiente, el supuesto sometido a conocimiento de esta Corte no corresponde al de una arrendataria que, habiendo cumplido íntegramente sus obligaciones, ejerce la opción de restitución al término del plazo convenido y

XGLYDDMXBKR

posteriormente incurre en retardo en su cumplimiento, sino al de una arrendataria a quien se reprocha el incumplimiento de una obligación esencial del contrato.

Esta diferencia resulta decisiva, pues impide aplicar sin más la cláusula penal prevista para una hipótesis contractual distinta de aquella en que se funda la pretensión de la demandante.

13.- Que la conclusión anterior encuentra confirmación en la cláusula decimosegunda del contrato, que regula específicamente las consecuencias del incumplimiento de las obligaciones de la arrendataria y, en particular, de la falta de pago oportuno de las rentas de arrendamiento. En efecto, el número Uno) de dicha cláusula reconoce a la arrendadora determinadas facultades frente al incumplimiento de la arrendataria, entre ellas la de exigir el pago de las rentas adeudadas. Su letra b) establece expresamente que "sólo si todas las rentas fueran pagadas 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".

Esta estipulación resulta especialmente relevante para la interpretación sistemática del contrato, pues confirma que el ejercicio de las opciones previstas en la cláusula decimoprimera se encuentra subordinado al cumplimiento íntegro de las obligaciones de pago de la arrendataria, lo que no sucedió en el caso de autos.

Que, de esta manera, las cláusulas decimoprimeras y décimo segunda regulan supuestos distintos. La primera establece las alternativas de que dispone la arrendataria al término del plazo convenido, siempre que se cumplan las condiciones exigidas para su ejercicio, mientras que la segunda contempla las consecuencias del incumplimiento de sus obligaciones contractuales, especialmente la falta de pago de las rentas.

Por consiguiente, no resulta procedente aplicar la cláusula penal del número Tres) de la cláusula decimoprimera a un supuesto de incumplimiento que el propio contrato somete a un régimen específico, pues ello importaría extender el ámbito de aplicación de una estipulación penal más allá de los presupuestos convenidos por las partes.

14.- Que, en consecuencia, atendido el tenor de las cláusulas décimo primera y décimo segunda que, como se sabe, salvo prueba en contrario, ha de entenderse que contiene la común intención de los contratantes (artículo 1560 del Código Civil), interpretadas sistemáticamente conforme a la naturaleza y finalidad de las estipulaciones contractuales (inciso primero del artículo 1564 y el artículo 1563 del Código Civil), esta Corte concluye que no concurren en el caso de autos los presupuestos que hacen exigible la cláusula penal equivalente al ocho por ciento de la última renta de arrendamiento por cada día o fracción de día de retraso en la restitución del inmueble.

XGLYDDMXBKR

Por estas razones, la demanda deberá ser rechazada en cuanto solicita el pago de la cláusula penal contemplada en el número Tres) de la cláusula decimoprimera del contrato, sin perjuicio de lo resuelto respecto de las demás prestaciones reclamadas

15.- Que, no habiendo resultado la parte demandada totalmente vencida, debe ser condenada en costas, de conformidad con el artículo 144 del Código de Procedimiento Civil.

Por estas consideraciones y lo dispuesto, además, en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la sentencia definitiva de veintiuno de agosto de dos mil veinticuatro dictada en la causa C-2111-2024 por el Décimo Segundo Juzgado Civil de Santiago, que acogió parcialmente la demanda y, en su lugar, se resuelve:

I. Que, se acoge la demanda de folio 1 y, en consecuencia, se ordena 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. Que, se condena a la parte demandada al pago de la suma de 25.832,76 unidades de fomento, por concepto de rentas adeudadas, con intereses señalados en el motivo noveno.

III. Que se rechaza la demanda sólo en cuanto solicita el pago de la cláusula penal contemplada en el número Tres) de la cláusula decimoprimera del contrato, no dando lugar a ello.

IV. Que, se condena a don [redacted] a pagar solidariamente con la arrendataria las cantidades señaladas en el motivo II que precede.

V. Que no se condena a la parte demandada al pago de las costas, por no haber sido totalmente vencida.

Regístrese y devuélvase, vía interconexión.

Redacción a cargo del abogado integrante Sr Vidal.

N.º 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.

XGLYDDMXBKR

MARIA ANGELICA CECILIA REPETTO GARCIA
MINISTRA
Fecha: 20/10/2026 13:50:31

MARIA SOLEDAD MELO LABRA
MINISTRA
Fecha: 20/10/2026 13:50:31

HERNAN ALEJANDRO CRISOSTO GREISSE
MINISTRO(S)
Fecha: 20/10/2026 13:05:11

MARIA ANGELICA BENAVIDES CASALS
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 20/10/2026 14:10:25

XGLYDDMXBKR

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.

XGLYDDMXBKR