

Corte Suprema, 7 de julio del 2020

Banco Santander Chile con Lledi Adasme y Astorga Briones

Rol N°	8214-2018
Recurso	Casación en el fondo.
Resultado	Rechazado
Voces	Leasing; autonomía de la voluntad; obligación esencial contrato de arrendamiento.
Normativa relevante	Artículos 1924, 1927, 1552 y 1444, Código Civil.
Acción	Terminación de contrato de arrendamiento, cobro de rentas, restitución de bienes e indemnización de perjuicios.

Resumen

La Corte Suprema conoce de un recurso de casación en el fondo interpuesto por la parte demandada contra la sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago, que revocó la sentencia del tribunal de primera instancia, la cual acoge la pretensión de restitución del bien dado en arrendamiento, condenando al demandado además al pago de las rentas de arrendamiento impagas, más las que se devenguen durante la tramitación del juicio. Ante esto, la parte demandada deduce recurso de casación en el fondo.

La discusión gira en torno a los argumentos presentados por la parte demandada, la cual señala que el arrendador, Banco Santander Chile, no cumplió con su obligación entrega y de conceder el uso y goce de una cosa, establecido en el art. 1915 y 1924 de Código Civil, ya que el Camión objeto del contrato presentó desperfectos desde el momento de la entrega, refiriéndose a una obligación esencial del contrato de arrendamiento, que por su calidad, de acuerdo al art. 1444, no podrá ser modificado por la autonomía de la voluntad, regulado en el art. 1545, por lo que la cláusula quinta del contrato, donde el banco se exime de responsabilidad ante eventuales imperfecciones o fallos, no produciría efectos. Bajo la misma línea, la parte recurrente justifica el no pago de las rentas mensuales a partir de noviembre del 2014, ya que no estaría en mora si el arrendador tampoco cumple lo pactado, de acuerdo al art. 1552. La judicatura de fondo analiza la discusión sobre si hubo o no incumplimiento en la obligación de parte de Banco Santander, la mora del demandado y la validez de las cláusulas establecidas en el contrato.

De acuerdo al análisis de la Corte sobre los hechos, los artículos 1545, 1924 y 1927 y el contrato celebrado entre las partes, estaríamos ante un arrendamiento con opción de compra, por lo que para su interpretación debemos regirnos primero en lo dispuesto en el contrato y en subsidio las normas del Código Civil. Si bien el art. 1924 y 1927 del Código Civil establecen que el arrendador debe cumplir con sus obligaciones de entregar la cosa y que ésta sirva para el fin

que ha sido arrendada, en este contrato en específico de arrendamiento con opción de compra, estableciendo como obligación del arrendador la entrega de la cosa conforme a la descripción y especificaciones señaladas por la arrendataria, nos debemos regir por lo estipulado, habiendo el arrendador cumplido efectivamente con su obligación. Luego, respecto la cláusula quinta que exime de responsabilidad ante fallos e imperfecciones de la cosa al Banco Santander, transfiriendo la responsabilidad al proveedor del Camión, no vulneraría un elemento esencial del contrato de arrendamiento, sino que estamos ante un contrato que contiene características especiales, por lo que quien debe responder por los desperfectos es el proveedor, de acuerdo a la estipulación consentida entre las partes. La Corte finaliza analizando el no pago de las rentas del arrendamiento desde noviembre de 2014, a lo que estima que sí estaría en mora, ya que el arrendador si cumplió con su obligación de entrega, incurriendo en un error al aplicar el art. 1552.

Hechos

Segundo: Que son hechos establecidos en la sentencia impugnada los siguientes:

a) Con fecha 25 de julio de 2012, Banco Santander-Chile y Welding Products Chile Limitada celebraron contrato de arrendamiento de bien mueble, respecto del camión marca Dongfeng modelo DF 2.5 T D/C Baranda, año 2012, nuevo y sin uso;

b) Don Juan Francisco Lledo Adasme y don Christian Enrique Astorga Briones suscribieron dicho contrato en calidad de fiadores y codeudores solidarios; c) El arrendamiento sub-lite tendría un plazo de 49 meses, con inicio a la fecha de entrega del bien arrendado, que lo fue conforme a la descripción y especificación señaladas en las instrucciones dadas por la arrendadora.

d) La primera renta se fijó en \$1.139.640.-, y las siguientes en \$338.993.- todas más IVA;

e) El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de la arrendataria, representa una causal suficiente para declarar el término del arrendamiento;

f) La operación de leasing se encuentra acogida a la cobertura del Fondo de Garantía de Inversiones, Fogain, desarrollada por CORFO, cuya comisión fue incorporada a las rentas de arrendamiento.

g) Se pactaron intereses moratorios por el máximo convencional que la ley permite estipular para operaciones reajustables sobre el total de la obligación insoluta y hasta la fecha del pago efectivo;

h) Se estipuló como cláusula penal, el pago del 50% de las rentas que se encontraban pendientes de vencimiento a la época del incumplimiento;

i) La demandada dejó de pagar las rentas a partir de noviembre de 2014;

- j) La especie arrendada presentó graves desperfectos en su funcionamiento, que motivaron la devolución al proveedor alrededor de abril de 2013;
- k) La situación antes reseñada estaba en conocimiento del demandante al menos desde noviembre de 2013;
- l) Hasta octubre de 2014, las partes no pudieron acordar una solución al problema antedicho.

Cuestión jurídica

“Quinto: Que todo el recurso se desarrolla en torno a entender si hubo incumplimiento en la obligación de entrega, porque el camión que se dio en arriendo, elegido por la arrendataria, presentó desperfectos, de ahí el recurrente estima vulnerados los artículos 19, 23, 1444, 1552, 1915, 1924 y 1927 del Código Civil, pues la obligación de entregar del arrendatario se encuentra cumplida, de acuerdo a los artículos 1924 y 1927 del Código de Bello, solo si el arrendador entrega la cosa y la mantiene en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada, el arrendador incluso sostiene el artículo 1927 del Código Civil, debe hacer las reparaciones necesarias si los desperfectos provienen de la mala calidad de la cosa arrendada. Pues bien, en este caso preciso, la obligación de entregar se cumple solo con garantizar a la arrendataria que los bienes que solicitó del proveedor se conformen a la descripción y especificaciones señaladas en las instrucciones que entregó, lo que, de acuerdo a los hechos establecidos, se hizo.

Sexto: Que es necesario referirnos a un segundo punto señalado por la recurrente, que se habría vulnerado la obligación de entrega, porque se habría convenido que el arrendador no es responsable de que la cosa sirva para el fin que ha sido arrendada, lo que estaría prohibido porque al ser un elemento esencial del contrato de arrendamiento no puede ser modificado, lo que, a su vez, atentaría contra el principio de la autonomía de la voluntad. Al respecto, debemos señalar que es un contrato que se rige, tal como dijimos, primero por lo establecido en el mismo, ya que contiene características especiales (...)”

Decisión

“Sexto: Que es necesario referirnos a un segundo punto señalado por la recurrente, que se habría vulnerado la obligación de entrega, porque se habría convenido que el arrendador no es responsable de que la cosa sirva para el fin que ha sido arrendada, lo que estaría prohibido porque al ser un elemento esencial del contrato de arrendamiento no puede ser modificado, lo que, a su vez, atentaría contra el principio de la autonomía de la voluntad. Al respecto, debemos señalar que es un contrato que se rige, tal como dijimos, primero por lo establecido en el mismo, ya que contiene características especiales , ¿es cierto, entonces, que la arrendataria quedaría sin posibilidad de tener acciones en caso que la cosa no sirviera para el uso para el cual fue arrendada?, siguiendo al contrato claramente no es así, pues la cláusula quinta señala (ii).- *Que BANCO SANTANDER-CHILE no garantiza y, en consecuencia, no responderá a la arrendataria por faltas en la entrega en que incurra el proveedor, por defectos de calidad, de fabricación o de funcionamiento o por ineptitud de los bienes para el objeto a que están destinados, según su*

naturaleza o aquél particular que determine la arrendataria, por fallas en su resultados o rendimientos, por falta de repuestos, accesorios o elementos o fallas en el servicio técnico o por cualquier otro hecho que pudiera eventualmente afectar a los bienes arrendados. Dos) La arrendataria renuncia a efectuar a BANCO SANTANDERCHILE cualquier reclamación por alguno de los conceptos indicados, cuya responsabilidad no le corresponde y a excepcionarse del cumplimiento de sus obligaciones emanada del contrato fundada en los mismos hechos. Cualquier reclamación deber ser formulada directamente por la arrendataria al proveedor de los bienes arrendados. Tres) Con el objeto que la arrendataria pueda ejercer sus derechos contra el proveedor o fabricante, la arrendadora le cede, sin ulterior responsabilidad, cuantos derechos le corresponden para exigir al fabricante o proveedor el cumplimiento de la garantía y/o los servicios de mantención adecuado, subrogando la arrendataria a BANCO SANTANDER-CHILE para estos efectos.” Por lo cual, la redacción es clara, quien debe responder de los desperfectos de la cosa es el proveedor, para lo cual incluso el banco en el contrato, le cede las acciones y derechos que le corresponden para exigir al fabricante o proveedor el cumplimiento de esta parte de la obligación.

Octavo: Que, como se señaló, la demandada dejó de pagar las rentas de arrendamiento a partir del mes de noviembre de 2014, por lo cual se encuentra acreditada la mora del deudor, y a este respecto explica que la judicatura de fondo incurrió en error al no aplicar el artículo 1552 del Código Civil, ya que si incumplió su obligación de pagar la renta, fue porque, a su vez, el demandante incumplió con su obligación de entregar, en el entendido que comprende el hecho de mantener la cosa en estado que sirva para su uso. De acuerdo a lo señalado en los considerandos anteriores, el arrendador, demandante en autos, sí cumplió con su obligación no solo con la entrega, pues conforme al contrato le corresponde ceder sus acciones y derechos para que en caso de desperfecto, el arrendatario pueda dirigirse en contra del proveedor para obtener las reparaciones necesarias, por lo cual no existiendo mora en la entrega, no es posible que la judicatura del fondo aplique dicho artículo al caso de autos.

Comentario

En este caso la Corte refuerza que al estar dentro de un contrato de arriendo con opción de compra o *Leasing* estaríamos ante un contrato que contiene características especiales, por lo que solo tendría aplicación subsidiaria las normas de contrato de arrendamiento del Código Civil, debiendo optar en primer lugar por las propias cláusulas y disposiciones estipuladas por las partes del contrato en virtud de la autonomía de la voluntad, por lo que la parte arrendadora Banco Santander Chile no incurriría en una vulneración de las normas del Código Civil al estipular en la cláusula quinta que no responderá por faltas o defectos de la cosa, sino que se adjudicará esta responsabilidad al proveedor. La parte recurrente alega que en el caso habría un incumplimiento de la parte arrendadora de permitir el uso y goce de la cosa, al presentar el camión objeto del contrato desperfectos desde el momento de la entrega, recurriendo al artículo 1924 del Código Civil que alude a las obligaciones del arrendador, pero, siguiendo la línea de la Corte y lo analizado por parte de la doctrina, el autor Galvarino Palacio Gómez menciona que “*teniendo por inseparables del supuesto arrendamiento la opción de compra o la promesa de compraventa que de ordinario caracterizan al leasing, no cabe duda que esta figura contractual compuesta, no pueden aplicarse las reglas del simple arrendamiento, porque es*

*bastante más que eso*¹, por lo que ante un contrato especialísimo como es el contrato de leasing, y es lo que nos aporta la Corte en este caso, debemos remitirnos en primer lugar a las disposiciones del contrato mismo, que aunque en casos se distancien de las regulaciones de nuestro Código Civil, se debe respetar e interpretar a favor de lo estipulado entre las partes por la naturaleza del contrato.

¹ (Gómez, Naturaleza Jurídica y Licitud del Contrato de Leasing en el Derecho Chileno, 2010)