

## Corte Suprema, 12 de mayo de 2016

### *BANCO DE CHILE CON ORTEGA DE LA CRUZ SOFIA MARIA*

<b>Rol N°</b>	7864-2015
<b>Recurso</b>	Casación en el fondo
<b>Resultado</b>	Rechazado
<b>Voces</b>	Manifiesta falta de fundamento
<b>Normativa relevante</b>	Artículos 1793 del Código Civil; artículo 764 Código de Procedimiento Civil.
<b>Acción</b>	Término de arrendamiento, restitución, pago de rentas vencidas y futuras, pago de renta opción de compra, contrato de leasing, contrato de arrendamiento con opción de contra.

### Resumen

La Corte Suprema conoce de un recurso de casación en el fondo, deducido por la demandada, contra la decisión de la Corte de Apelaciones de Santiago, que confirmó la del grado que acogió la demanda de término de contrato de arrendamiento y dispuso el pago por concepto de rentas impagas vencidas y futuras, y opción de compra, más intereses y comisión.

Sobre el fondo del asunto, la discusión gira en torno a, primero, que la recurrente pretende afirmar que la interpretación que los jueces del grado dieron a una cláusula contractual no es tal, en el sentido de que no es efectivo que las partes hayan estimado anticipadamente los perjuicios o algún tipo de cláusula penal con motivo de incumplimientos sucesivos del contrato de su parte. Y que, por lo tanto, ordenar dicho pago consistiría en una obligación carente de causa. Concluye la Corte, que no se denunciaron las normas que reglan el valor de los instrumentos públicos en el que consta el contrato, , como para entrar a examinar nuevamente la antedicha cláusula. En segundo lugar, la discusión se refiere a si en el marco de un contrato de leasing en el que no se hace uso de la opción de compra, deben aplicarse las normas del contrato de compraventa o arrendamiento. Según razona la Corte, a partir de la conceptualización que rodea al contrato de leasing, no habiéndose activado la opción de compra, el régimen jurídico aplicable es el del contrato de arrendamiento.

### Hechos

2° Que en la sentencia impugnada se estableció como hechos de la causa, los siguientes:

- Las partes celebraron un contrato por escritura pública suscrita ante el notario público don José Veloso Mora, con fecha 20 de septiembre de 2012, en virtud del cual el Banco de Chile dio en arrendamiento a doña Sofía María Ortega de la Cruz el camión marca Mercedes Benz, modelo ATEGO1006, 124 con carrocería con baranda, año comercial 2013 y sin uso, que da cuenta de las siguientes estipulaciones: su duración; monto de las rentas y época de pago, como del precio de la opción de compra; intereses en caso de no pago oportuno; sanciones para los casos de incumplimiento en el pago de una cualquiera de las rentas, de cualquier otro pago que debe hacerse conforme al contrato o de cualquier obligación contraída por el arrendatario actualmente o en el futuro; y cláusula penal para el caso que no se restituya el bien en tiempo y forma.

- El arrendador cumplió la obligación de entregar al arrendatario el bien indicado precedentemente, y
- El arrendatario no acreditó que pagó las rentas que se le cobran, esto es, diecisiete de las cuarenta y ocho acordadas en el respectivo contrato.

También es un hecho pacífico, por ausencia de controversia entre los litigantes, que el demandado no ejerció la opción de compra ni ha devuelto el bien dado en arriendo.

Los sentenciadores del fondo sobre la base de dichos presupuestos fácticos concluyeron que se **verificó el incumplimiento previsto en la cláusula decimoquinta del contrato, que faculta a la arrendadora para darlo por terminado y exigir la restitución inmediata** del bien arrendado y el pago de todas las rentas vencidas pendientes de pago a la época de su terminación anticipada, declarada judicialmente, con los intereses moratorios que corresponden. También a título de estimación anticipada de los perjuicios que el incumplimiento y el término anticipado del contrato pueda causar al arrendador, una cantidad equivalente a la suma de todas las rentas pactadas, con vencimiento entre la fecha de dicho término y el día en que el arrendamiento debió concluir naturalmente, conforme al plazo que se estipuló; más la opción de compra; razón por la que hicieron lugar a la demanda y declararon terminado el contrato de arriendo, disponiendo la restitución del bien dentro del plazo de tercer día desde que la sentencia cause ejecutoria, y condenaron a la demandada al pago de la suma de \$ 27.979.73 por los siguientes conceptos: rentas impagas vencidas y futuras, opción de compra, comisión del 1% a favor del Fondo de Garantía para Inversiones, más intereses y costas;

#### Cuestión jurídica

4° Que, en ese contexto, y atendido los hechos que se tuvieron por establecidos por los jueces del fondo y que es pacífico que **el demandado no hizo uso de la opción de compra**, las normas aplicables –contractuales y legales- **son aquellas que regulan el contrato de arriendo**; razón por la que no se divisa cómo se podría haber conculcado lo que dispone el artículo 1793 del Código Civil, que define lo que debe entenderse por compraventa, al ordenarse el pago de lo que se denomina “opción de compra”, conforme se estipuló en el contrato respectivo;

5° Que, en lo que atañe a las demás disposiciones que se acusan infringidas, la atenta lectura del recurso permite advertir que el **discurso del recurrente gira más bien en torno a la circunstancia que la cláusula décimo quinta del contrato celebrado entre las partes no es del tenor indicado** en la sentencia impugnada, en la medida que sus argumentos están destinados a convencer que no contendría una estipulación sobre estimación anticipada de los perjuicios que el arrendador puede experimentar con motivo de los variados incumplimientos en que puede incurrir el arrendatario, y que también se especifican, esto es, que las partes no acordaron una cláusula penal; pues en razón de dicho argumento estima que carece de causa la decisión que ordena el pago de las rentas de arrendamiento hasta el día en que el contrato hubiere terminado naturalmente; **pretensión que, en definitiva, se traduce en el intento de introducir otro presupuesto fáctico**, con ello, cambiar el asentado. **Sin embargo, no se denuncia la vulneración de las normas que reglan el valor de los instrumentos públicos**, que autorizaría a esta Corte examinar la escritura pública de que se trata y dilucidar si es efectivo lo que se afirma, esto es, la ausencia de la referida cláusula, también sus términos precisos; efectuado dicho proceso, desentrañar la intención de los contratantes al momento de

celebrar el contrato, actividad racional que debe llevarse a cabo con apego a las normas contenidas en los artículos 1560 a 1566 del Código Civil. Contribuye a la reflexión anotada, la circunstancia que ni siquiera en el recurso se transcribe de manera íntegra los términos del artículo del contrato a que se hace alusión. Lo señalado aplica para lo concernido a la orden de pagar la comisión; sin perjuicio de que un eventual reclamo por su cobro y recaudación compete a la Corporación de Fomento de la Producción;

### **Decisión**

6° Que lo expuesto, esto es, el defectuoso planteamiento del recurso que se analiza conduce a la conclusión que no puede prosperar y debe ser necesariamente rechazado

### **Comentario**

El fallo en comento, con ocasión del exámen de un contrato de leasing que fue incumplido por la parte arrendataria y eventual compradora, aprovecha de enseñar la institución del arrendamiento con opción de compra, y de esclarecer que frente a la falta del ejercicio de la opción de compra, las normas que atañen la cuestión son las del arrendamiento.

## Contrato de leasing

