

## Corte Suprema, 12 de marzo 2021

*Scotiabank Chile con Transportes Transwell S.A.*

<b>Rol N°</b>	76693-2020
<b>Recurso</b>	Casación en la forma/Casación en el fondo
<b>Resultado</b>	Rechazado
<b>Voces</b>	Admisibilidad de recurso, cláusulas abusivas
<b>Normativa relevante</b>	Artículo 50 de la Ley N°19.496, Código Civil y Código de Procedimiento Civil

### Resumen

Scotiabank Chile demandó a la empresa Transportes Transwell S.A. por incumplimiento en los pagos del contrato de arrendamiento con opción de compra que existían entre ambos. El Cuarto Juzgado Civil de Santiago, con fecha veintinueve de agosto del año dos mil diecinueve, condenó a la demandada al pago de las cuotas adeudadas y puso término al contrato de arrendamiento con opción de compra.

Ante esta decisión, la demandada interpuso un recurso de apelación en contra de la sentencia de primera instancia que fue conocida por la Corte de Apelaciones de Santiago. Con fecha cuatro de junio de dos mil veinte, la Corte revocó en parte la sentencia apelada y absolvió de pago a la demandada, pero confirmó la decisión de acoger la demanda de terminación de contrato.

### Hechos

Según se desprende de la sentencia de primera instancia, las partes celebraron un contrato de arrendamiento con opción de compra por escritura pública. En la cláusula duodécima de dicho contrato que ligó a las partes, se pactó que el incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, especialmente la falta de pago oportuno de una cualquiera de las rentas, facultaba al arrendador para dar por terminado el contrato; exigir la inmediata devolución de los bienes arrendados; exigir el pago de la totalidad de las rentas de arrendamiento vencidas y de todas aquellas que se devenguen hasta la efectiva restitución de los bienes, con los intereses moratorios que correspondan; y exigir, además, a título de cláusula penal, el pago del 50% de las rentas que se encontraban pendientes de vencimiento a la época del incumplimiento.

Según consta en autos, Scotiabank Chile consideró que hubo un incumplimiento por parte de la empresa Transportes Transwell S.A., motivo en el cual fundó el incumplimiento para demandar la ejecución forzada y la terminación del contrato.

En primera instancia se condenó a Transportes Transwell S.A. al pago de las cuotas adeudadas y puso término al contrato de arrendamiento con opción de compra. Posteriormente, la Corte de Apelaciones revocó la sentencia en parte, absolviendo a la empresa de transportes del pago de la multa y confirmó la decisión de acoger la demanda de terminación de contrato.

### Cuestión Jurídica

Dentro de las problemáticas planteadas destaca aquella que es presentada por la demandada donde señala que el fallo omite la defensa que busca calificar este contrato de arrendamiento como uno de adhesión, en el que se contenía una cláusula penal que señalaba que Scotiabank Chile podía exigir el pago del 50% de las rentas que se encontraban pendientes de vencimiento a la época del incumplimiento, a lo que la demandada aduce que podría ser una cláusula de tipo abusiva en virtud de la institución contenida en el artículo 50 de la Ley N°19.496.

La sentencia de segunda instancia calificó que no podía ser considerada bajo esta institución dado que habría sido pactada libremente por las partes en el contrato de arrendamiento, por tanto, no aplicaría esta legislación a la especie y tendrían que cumplir la cláusula en los términos establecidos.

### **Decisión**

“Sexto: Que la sentencia de primera instancia, confirmada por el fallo recurrido, resuelve acoger la demanda sobre la base de la existencia de una cláusula penal válida cuyo contenido es claro en torno a evaluar anticipadamente los perjuicios. Cabe precisar que, si bien la demandada cuestionó la cláusula y la calificó de abusiva, su existencia es un hecho establecido y un asunto resuelto por el fallo que se revisa en el sentido que no resulta aplicable, en la especie, la institución contemplada en el artículo 50 de la Ley 19.496, a propósito de los contratos de adhesión.

Octavo: Que en mérito de lo expuesto el recurso de casación en el fondo en estudio no podrá prosperar, por adolecer de manifiesta falta de fundamento.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 764, 767, 772, 781 y 782 del Código de Procedimiento Civil, se declara inadmisibles el recurso de casación en la forma y se rechaza el recurso de casación en el fondo interpuesto por el abogado Héctor Carreño Nigro, en representación de la parte demandada, en contra de la sentencia de cuatro de junio dos mil veinte”.

### **Comentario**

Este caso es relevante de analizar por el intento de la parte demandada por calificar el contrato de arrendamiento con opción de compra como uno de adhesión, con el fin de determinar a su vez que la cláusula duodécima contenida en este mismo sería una cláusula abusiva bajo la institución contemplada en el artículo 50 de la Ley N°19.496. Aquella cláusula establecía el término del contrato y la devolución de los bienes, y la facultad de exigir el pago de las rentas vencidas y todas aquellas vencidas hasta la restitución del bien en caso de incumplimiento en las obligaciones del arrendatario, en especial el no pago, y a título de cláusula penal el pago del 50% de las rentas pendientes en éste mismo

El criterio jurídico que utilizó la Corte de Apelaciones de Santiago en su sentencia del día cuatro de junio de 2020, respecto de dicha defensa fue el siguiente:

*“2) Que, en consecuencia, en virtud del principio de la autonomía de la voluntad, si las partes pactaron libremente la referida cláusula del contrato al que se ha hecho referencia, no queda a la judicatura sino mandarla cumplir. La demandada pretende que tal cláusula no se aplique y que se la declare “abusiva”, institución contemplada en el artículo 50 de la Ley 19.496, a propósito de los contratos de adhesión, sin que tal legislación sea aplicable a la especie.”*

En este fallo se refuerza el criterio según el cual una cláusula sólo puede ser abusiva a la luz del art. 50 de la Ley N°19.496 si se encuentra incorporada en un contrato de adhesión, cuya característica principal es que una de las partes sólo se limita a aceptar o rechazar el contrato sin posibilidad de modificarlo. En este caso, como señala correctamente la Corte, no concurren estos elementos pues al tratarse de un contrato de arrendamiento con opción de compra, y bajo las condiciones en que se realizó este mismo según se dio cuenta en la instancia correspondiente, no podría calificarse como un contrato de adhesión, dado que existió la posibilidad de pactar libremente las cláusulas contenidas en el contrato.