Santiago, veintiocho de diciembre de dos mil veintiuno.

Al folio N° 57874: estese al mérito de autos.

VISTO:

En estos autos tramitados ante el Tercer Juzgado Civil de Concepción, rol C-33474-2019, caratulados "Compañía Maderera San Pedro Limitada con Forestal Tres Robles SpA", por sentencia de veintiséis de febrero de dos mil diecinueve se acogió la demanda que condenó al demandado a la restitución de los bienes objeto del contrato y al pago del precio de las rentas de arrendamiento, sin costas.

La demandada apeló de dicho fallo y una Sala de la Corte de Apelaciones de Concepción, por sentencia de veintidós de octubre de dos mil diecinueve, confirmó la decisión.

Contra esta última sentencia recurre la demandada de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

Y TENIENDO EN CONSIDERACIÓN:

PRIMERO: Que la recurrente sostiene que en la sentencia impugnada se ha infringido el artículo 111 del Código de Comercio y los artículos 1560, 1563,1564 y 1546 del Código Civil y 11 del Decreto Ley Nº 99.

Afirma que durante la ejecución del contrato de arrendamiento se pagó el precio de las rentas fuera del plazo estipulado en el contrato, lo que ha configurado una modificación tácita a la cláusula tercera en razón de la aplicación práctica que los contratantes hicieron de ella, por lo que la Corte debió proceder al rechazo de la acción, al encontrarse pagado el precio de las rentas.

XFCZXXLMXD

Indica que a la fecha de envío de la carta de término del contrato no existía incumplimiento, siendo improcedente por lo mismo la ocurrencia del pacto comisorio invocado, además de no haberse cumplido por la actora con la obligación de reconvenir al deudor.

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

1.- Comparece Maderera San Pedro Limitada y deduce demanda de restitución de bien inmueble y del aserradero industrial allí instalado contra Forestal Tres Robles SpA.

Señala que dio en arrendamiento con opción de compra con fecha 19 de marzo de 2014 el inmueble denominado Lote número Tres, inscrito a su nombre a fojas 209, bajo el número 151, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Bulnes, correspondiente al año 2014, con el aserradero industrial instalado junto a otros bienes al interior del inmueble antes referido, pactándose un plazo de duración del contrato de 45 meses y se fijó como precio el valor de $450.000.000.-, que se acordó pagar de la siguiente forma: a) Con una cuota inicial de 4.386,95 Unidades de Fomento más IVA y b) 45 cuotas mensuales y sucesivas de 386,45 Unidades de Fomento cada una, las cuales se pagarían en su equivalente a pesos por mes anticipado, los primeros 15 días de cada mes.

Afirma que se adeuda el precio de la renta del mes de agosto de 2017, por la cantidad de 386,45 Unidades de Fomento.

Dado lo expuesto, solicitó acoger la acción y condenar a la demandada a la restitución de los bienes objeto del contrato y al pago del precio de la renta adeudada, con costas.

2.- Forestal Tres Robles SpA solicitó el rechazo de la demanda, fundado en que el plazo para el pago del precio de las rentas fue objeto de

XFCZXXLMXD

una modificación contractual tácita por la aplicación práctica que las partes hicieron de la cláusula pertinente, no existiendo incumplimiento contractual.

3.- El juez de primer grado, en lo que interesa al recurso, acogió la demanda de restitución, sentencia que fue confirmada por la Corte de Apelaciones de Concepción.

TERCERO: Que el fallo dejó asentado, como hecho en la causa, el acotado en el N.º 1 del motivo que antecede y además, que los pagos del precio de las rentas de arrendamiento, referidas en el certificado y detalles de transferencias bancarias, fueron enterados aunque con posterioridad a la fecha estipulada en el contrato de arrendamiento y no hay constancia que el arrendador haya formulado algún requerimiento o reclamo, así como que el precio de la renta del mes de agosto de 2017 fue pagado el 29 de agosto de 2017.

CUARTO: Que sobre la base del sustrato fáctico reseñado precedentemente para acoger la acción los jueces tuvieron en consideración que la demandada no pagó dentro del plazo estipulado el precio de la renta del mes de agosto de 2017, incurriendo en el incumplimiento de la cláusula tercera del contrato referido, advirtiendo, por otra parte, que la real voluntad de los contratantes no fue que el precio de las rentas de arrendamiento se pagara en cualquier fecha del mes o al mes siguiente.

QUINTO: Que en cuanto a los errores de derecho que se alegan en el recurso y tal como quedó enunciado en el primer fundamento de esta sentencia, el vicio que el recurrente le atribuye al fallo fue desatender la ejecución práctica que los contratantes hicieron de la cláusula de pago del precio para enterarlo en una fecha distinta de la que se estipuló en el contrato, lo que develó su real intención y que de haber sido debidamente considerado habría permitido establecer que no operó el pacto comisorio que se ha fundado en el incumplimiento del contrato. Discurre, pues, que,

XFCZXXLMXD

de ese modo, se produce una desnaturalización de lo pactado, lo que importa una infracción a lo dispuesto en los artículos 1546, 1560 y 1564 del Código Civil, y lo razonado por esta Corte configura así un error de derecho.

SEXTO: Que un adecuado análisis del presente recurso, lleva a considerar que en el caso de estos autos ha tenido lugar la celebración de un contrato de arrendamiento con opción de compra, que reviste la fisonomía de ser lo que se denomina una operación de leasing, que corresponde a una categoría de negocios jurídicos de carácter complejo e interligados, en los cuales se combinan diferentes actos y contratos, típicos y atípicos, y que tienen en común, como nexo, el de estar entre sí todos adscritos al propio fin comercial que en su conjunto persiguen.

SÉPTIMO: Uno de los matices singularizantes de la operación descrita es, precisamente, la de haberse considerado el clásico contrato de arrendamiento con una finalidad de índole comercial, que rebasa y excede al significado con que ha sido regulado en los artículos 1915 y siguientes del Código Civil al yuxtaponerse en el mismo contrato de arrendamiento distintos negocios, como son el mandato, el seguro, la compraventa, la opción de compra que, en su conjunto, alteran los efectos naturales y corrientes que emanan del contrato de arrendamiento para alcanzar a través de este contrato un negocio que tiene la índole de ser una operación financiera que satisface un objetivo de carácter crediticio que es lo que ha animado, propiamente, a los contratantes a celebrarlo.

OCTAVO: Se trata entonces, de una operación financiera mediante la cual uno cede el goce y explotación de un bien a cambio de reportar una renta, por un período irrevocable, a lo que se suma un pacto de opción o promesa unilateral de celebrar un contrato bilateral. Al término del plazo estipulado, el titular del goce puede ejercer una opción de compra, para

XFCZXXLMXD

celebrar un contrato definitivo de compraventa, pero mientras no ejerza esa opción, sigue el otro siendo naturalmente el titular del dominio del bien.

De este modo, si bien cada uno de estos actos jurídicos son distintos entre sí, existe entre ellos un vínculo que los une en su conjunto y que hace variar los efectos individuales de cada uno en particular, en relación con el cumplimiento de las sendas obligaciones contraídas, como es el caso suscitado en esta controversia respecto de la obligación del pago del precio de las rentas que se ha reseñado.

NOVENO: Que el contrato celebrado entre la Compañía Maderera San Pedro Limitada y Forestal Tres Robles SpA, debe ser calificado, entonces, como una operación de leasing desde que el arrendador es una empresa que, por esta vía, manteniendo la propiedad del bien antes descrito, se lo entregó al otro contratante en arrendamiento para otorgarle el goce y explotación conforme a su destino natural, con el derecho de comprarlo con posterioridad si, al término del arriendo, entre otras opciones, decidiera adquirirlo, pagando el saldo del precio acordado y mientras tanto el arrendador percibirá periódicamente el precio de la renta pactada.

DÉCIMO: Que de las alegaciones vertidas en el recurso preciso es considerar que si bien es cierto que la interpretación de los contratos pertenece a la esfera propia de la función que es inherente a los jueces de la instancia, no es menos efectivo que está sujeta, no obstante, a la revisión de esta Corte de Casación si de tal interpretación se desnaturalice la figura del contrato y sus efectos conforme a lo acordado por las partes, al punto de llegar a transgredirse la buena fe contractual prevista en el artículo 1546 del Código Civil, en relación con los artículos 1560 y 1564 del mismo cuerpo legal.

DÉCIMO PRIMERO: Que, en efecto, el objetivo de interpretar

XFCZXXLMXD

los actos y contratos atiende a desentrañar su sentido cuando se suscitan dudas respecto a su verdadero alcance y a disipar, ante todo, cuál ha sido la voluntad de los contratantes y por eso que el artículo 1560 del Código Civil, siguiendo la doctrina clásica, declara que: *"Conocida claramente la intención de los contratantes, se estará más a ella que a lo literal de las palabras".* Esto significa, que no puede fijársele a un contrato un sentido distinto de aquel que quisieron darle las partes, como que el contrato arranca su existencia del concurso real de voluntad de las partes, según lo estatuye el artículo 1437; lo particulariza el artículo 1438 al definir al contrato y lo remarca el propio artículo 1445 cuando, entre los requisitos inherentes a todo acto jurídico, preceptúa que: "Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad es necesario Nº 2) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio". Siguiendo a Messineo, resulta que si las partes aceptan libremente el contenido de sus cláusulas, es porque le reconocen una fuerza obligatoria que se autoimponen en razón de su propia voluntad (Francesco Messineo, Manual de Derecho Civil y Comercial, Ediciones Jurídicas de Europa a America, Tomo II-B).

Pues bien, el Código Civil consagró estas reglas de interpretación de los contratos siguiendo la inspiración de los artículos 1156 a 1165 del Código de Napoleón y éste, a su vez, recogiendo las opiniones de Domat y Pothier; ha de advertirse así cierta similitud de la regla básica de la disposición del artículo 1156 del Código Francés, con la establecida como norma fundamental en el artículo 1560 del nuestro Código, cuando expresa aquélla que: *"En las convenciones debe buscarse cuál ha sido la intención común de las partes contratantes, antes de detenerse en el sentido literal de las palabras."*

DÉCIMO SEGUNDO: Que, un atento examen comparativo de

XFCZXXLMXD

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.

DÉCIMO TERCERO: Que, para guiar al intérprete en su labor, el legislador ha discurrido diversas reglas que encierran principios que han sido dispuestos como directrices para disipar la voluntad de los contratantes en los artículos 1560 a 1566 del Código Civil, entre los cuales tiene importancia como criterio de interpretación para dilucidar las dudas de los contratos de ejecución sucesiva, como es el que interesa en la especie, la aplicación práctica que hayan hecho de las estipulaciones ambas partes o bien una de ellas con la aprobación de la otra, como lo establece el artículo 1564 del Código Civil.

Que, en efecto, si el objetivo básico de la interpretación de los contratos es fijar la intención de los contratantes, quiere decir que no puede haber un antecedente más genuino que el que se refleja del propio alcance práctico que los mismos contratantes le han dado a la convención y de ahí

XFCZXXLMXD

que nadie que pretenda descubrir la intención de las partes podría sustraerse de extraerla de este antecedente.

Que ha de tenerse presente que este pensamiento, así como el del inciso final del artículo 1566 del Código Civil son originales de Bello, pues no aparecen en el Código de Napoleón, no se encuentran en las opiniones de Pothier en que dicho Código se inspiró.

Que, por lo mismo, este elemento de interpretación representa la interpretación auténtica del contrato, porque emana de los mismos autores de la declaración de voluntad, cuyo alcance es el que corresponde fijar para esclarecer el sentido que ellos han querido darle al contrato.

DÉCIMO CUARTO: Que de los hechos expuestos y de las consideraciones precedentes resulta que era imprescindible que los jueces de la instancia en su interpretación determinaran claramente la naturaleza de la convención, sus efectos y la voluntad de los contratantes.

Que, por lo mismo, ha de advertirse que los jueces no obstante tener por establecido que el pago del precio de las rentas fueron pagadas con posterioridad a la fecha estipulada en el contrato de arrendamiento y no hay constancia que el arrendador haya formulado algún requerimiento o reclamo, -ni reserva de sus derechos- erradamente concluyeron que no existió una modificación al contrato -que ni siquiera califican- incurriendo de esa forma en los errores que menciona el recurrente al desnaturalizar la convención en lo que al plazo para el pago del precio de la renta se refiere y concluir en el fallo, erradamente, que la voluntad de los contratantes no fue cambiar el sentido y significado de la cláusula tercera del contrato, sin atenerse, por lo demás, a la naturaleza y efectos de la operación.

DÉCIMO QUINTO: Que al haber adoptado los jueces de segundo grado una decisión que no se aviene al sentido que hubo que darle a lo acordado, se devela que incurrieron en el quebrantamiento del artículo

XFCZXXLMXD

1560 y el inciso 3º del artículo 1564 del Código Civil, puesto que han desvirtuado el contrato y lo convenido para el pago del precio, vulnerándose, en consecuencia, las normas de interpretación de los contratos que aplicadas correctamente debió significar el rechazo de la acción, con lo que se cumple el requisito en orden a que el yerro ha tenido influencia decisiva en lo resuelto. Siendo así, corresponde acceder al arbitrio de nulidad sustantiva que ha sido planteado por la parte demandada.

Y visto además lo dispuesto en los artículos 764 y 767 del Código de Procedimiento Civil, **se acoge** el recurso de casación en el fondo interpuesto por la abogado Josefina Figueroa Gostín, en representación de la demandada, contra la sentencia de la Corte de Apelaciones de Concepción de fecha veintidós de octubre de dos mil diecinueve, la que por consiguiente es nula y es reemplazada por la que se dicte a continuación.

Regístrese y devuélvase.

Redacción del Abogado Integrante señor Rafael Gómez Balmaceda.

Nº 33.474-2019

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por las Ministras Sra. Rosa María Maggi Sr. Arturo Prado P., Sra. Adelita Ravanales A. y Abogados Integrantes Sr. Diego Munita L. y Sr. Rafael Gómez B.

No firman las Ministras Sra. Maggi y Sra. Ravanales, no obstante haber concurrido ambas a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por haber cesado en sus funciones la primera y con feriado legal la segunda.

ARTURO JOSE PRADO PUGA
MINISTRO
Fecha: 28/12/2021 17:31:10

JOSE RAFAEL ABEL JORGE GOMEZ BALMACEDA
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 28/12/2021 16:44:09

XFCZXXLMXD

DIEGO ANTONIO MUNITA LUCO
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 28/12/2021 17:26:00

XFCZXXLMXD

null

En Santiago, a veintiocho de diciembre de dos mil veintiuno, 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.

XFCZXXLMXD