

C.A. de Santiago

Santiago, veintitrés de marzo de dos mil veintiséis.

Vistos:

Se reproduce la sentencia de primera instancia, con excepción de los fundamentos Décimo Tercero a Décimo Sexto, que se eliminan.

Y se tiene en su lugar presente:

Primero: Que la prueba documental hecha valer en segunda instancia por la parte ejecutante no resulta suficiente, ni aun valorada con arreglo a las reglas de la sana crítica conforme lo dispone N° 7 del artículo 7 de la Ley N° 18.101, para estimar demostrado que los pagos efectuados por el deudor ejecutado, cuya efectividad se reconoce, hayan sido realizados con el objeto preciso de extinguir otras obligaciones existentes entre las partes distintas de la que se cobra en el presente proceso.

En efecto, los seis instrumentos públicos acompañados en el escrito correspondiente al folio 17 permiten tener por acreditado que por escrituras de 13 de agosto de 2019 y 20 de diciembre de 2018 se celebraron contratos de arrendamiento de bienes muebles entre BK SpA y Transportes Cinco Limitada, modificados por escrituras de 31 de marzo de 2021, y que por escritura de esta misma última fecha se celebró un contrato de compraventa y arrendamiento con opción de compra de bien inmueble entre Enrique José Harseim Hein y BK SpA, respecto del cual por escritura de 11 de abril de 2021 se celebró una novación por cambio de deudor y modificación. Nada en estas convenciones, como se dijo, resulta útil para el fin que propone la ejecutante, cual es considerar que los pagos reconocidos extinguieron obligaciones emanadas de estos contratos y no de aquel a que se refiere la demanda.

En tales condiciones, las sumas reconocidas en el fallo de primer grado en el Considerando Undécimo deben ser descontadas, tal como ahí se dispone.

Segundo: Que, por otra parte, en la demanda que dio origen al litigio la parte demandante manifestó que "(...) en la cláusula séptima del contrato original las partes acordaron que, en concepto de cláusula penal, como valuación convencional y anticipada de los perjuicios, se pagaría una suma



equivalente en pesos al 50% de las rentas que se encontraban pendientes de vencimiento a la época del incumplimiento.

Efectivamente, le estipulación Séptima de la escritura pública de 20 de julio de 2021, sobre compraventa y arrendamiento con opción de compra celebrada entre BK SpA y Enrique José Harseim Hein, señala que el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que corresponden a la arrendataria y, en especial, el no pago oportuno de una cualquiera de las rentas de arrendamiento pactadas, entre otras, facultará a BK SpA para, entre otros derechos, dar por terminado *ipso facto* el arrendamiento, sin necesidad de trámite ni declaración judicial alguna, a exigir la inmediata restitución del inmueble arrendado, el pago de la totalidad de las rentas de arrendamiento vencidas e impagas y el pago de todas las que vencieren hasta la restitución completa del inmueble arrendado, todas recargadas con el interés máximo convencional para operaciones no reajustables que se encontrare vigente a la época de la mora o del pago, a elección de BK SpA “y, en concepto de cláusula penal, como valuación convencional y anticipada de los perjuicios fijada por las partes, una suma equivalente en pesos al cincuenta por ciento de las rentas que se encontraban pendientes de vencimiento a la época del incumplimiento”.

Tercero: Que ante esta petición, en la contestación de la demanda los demandados únicamente alegaron haber efectuado el pago de las rentas cobradas, que nada se adeuda a la actora y que no concurre ninguno de los supuestos previstos en la ley o en el contrato que faculte a ésta a ponerle término anticipado a la convención. Pidieron en consecuencia el rechazo de la demanda y la condena a la demandante al pago de las costas de la causa.

Como puede advertirse, nada se dijo de manera explícita y específica en relación a la cláusula penal, de modo tal que sin perjuicio de que la rebaja prudencial de su cuantía decidida en el fallo impugnado no encuentra sustento legal alguno -en tanto la hipótesis del inciso final del artículo 1544 del Código Civil se refiere a una situación enteramente diversa a la del caso de autos- tampoco procede tal rebaja al no haber sido solicitada, so pena de incurrir en el defecto de nulidad del N° 4 del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil.



En razón de lo anterior, habrá de enmendarse la sentencia en este punto.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en las normas legales citadas y en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se **confirma** la sentencia de uno de julio de dos mil veinticinco, dictada por el Trigésimo Juzgado Civil de Santiago en la causal Rol C-20773-2024, **con declaración** que la suma que los demandados deberán pagar a la actora por concepto de cláusula penal se calculará en el 50% de las rentas de arrendamiento adeudadas a partir del 20 de mayo de 2024 y hasta el vencimiento del contrato o hasta que se verifique la restitución del inmueble.

Regístrese y comuníquese lo resuelto al tribunal a quo.

Redacción del Ministro señor Balmaceda.

No firma la ministra señora Elsa Barrientos, no obstante haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, por encontrarse ausente.

Civil N°13.670-2025.



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: YYVCBZCYVXD

Pronunciado por la Quinta Sala de la C.A. de Santiago integrada por Ministra Presidente Marisol Andrea Rojas M. y Ministro Jaime Balmaceda E. Santiago, veintitres de marzo de dos mil veintiseis.

En Santiago, a veintitres de marzo de dos mil veintiseis, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: YYVCBZCYVXD