

Pablo Cornejo

Universidad de los Andes, Chile

pacornejo@miuandes.cl

La problemática calificación e interpretación de los contratos complejos y su control mediante la casación en el fondo (comentario a la sentencia de la Corte Suprema del 14 de Diciembre de 2017, rol N° 67394-2016)

Resumen: El presente comentario tiene por objeto analizar críticamente la relevancia y alcance de la interpretación contractual en nuestro derecho mediante la revisión de un pronunciamiento de nuestra Excma. Corte Suprema, el cual no solo permite dar cuenta de una línea jurisprudencial que se superpone —al menos parcialmente—, a lo que fue la aproximación tradicional sostenida por la doctrina chilena, sino que también lleva a cuestionar los elementos que posibilitan una correcta interpretación de la voluntad de las partes al momento de celebrar una convención compleja.

Abstract: This comment presents a critical analysis about the relevance and scope of application of contractual interpretation rules in Chilean law. To do so, it reviews a Supreme Court's decision, which not only expresses a jurisprudential line that overlaps —at least in some part— to the traditional approach sustained by Chilean doctrine, but also leads to question the elements that allow a correct interpretation of the willingness of the parties to celebrate a complex contract.

Keywords: Leasing; contractual interpretation; cassation.

Palabras clave: *Leasing*; interpretación contractual; recurso de casación

En el contexto general de evolución que ha tenido la lectura sostenida por la doctrina nacional de nuestra legislación civil en materia de contratos, uno de los primeros ámbitos en que se destacó una aproximación más objetiva de la forma en que entiende el vínculo contractual y sus efectos, fue en materia de interpretación de los contratos. En efecto, la primera orientación desarrollada por los autores nacionales, que sostenía que las reglas de interpretación de los contratos son meros consejos dados por el legislador a los jueces y no verdaderos mandatos legales —de lo cual se seguía que los jueces contarán con un poder amplísimo para fijar el contenido del contrato, por lo que quedaba entregado a su exclusivo criterio, como si se tratara de una cuestión de hecho—¹ (López, 2010, p. 407), progresivamente cedió espacio a nuevas lecturas, que buscaron destacar el carácter de regla de derecho que tienen los artículos 1560 a 1566 del Código Civil, con el propósito de fundamentar el control de la interpretación efectuado por los jueces de instancia a través del recurso de casación en el fondo —como ocurre en la obra de don Luis Claro Solar (pp. 14-16)—; para luego abrirse derechamente a una comprensión de la labor interpretativa que marque las diferencias que existen entre el Código Civil francés —que fue históricamente el paradigma del modelo subjetivo de interpretación— y nuestra normativa civil, a los efectos de desarrollar una lectura en clave objetiva de la segunda, que responda de mejor manera a las necesidades de protección de las legítimas expectativas de las partes contratantes, acorde con los usos del tráfico y la finalidad práctica del contrato, como ocurre en la obra del profesor López (2010, 363 y ss.)².

En este sentido, un buen reflejo de esta nueva aproximación se expresa en la lectura que efectúa el profesor Baraona de la principal regla que forma parte de nuestro sistema de interpretación de los contratos, como es el artículo 1560 del Código Civil. Según señala el autor, en la materia, Andrés Bello introdujo una importante modificación a la regla proveniente del *Code*, desde el momento en que, mientras este último se limitaba a expresar que la labor del intérprete consiste en buscar la “intención común de los contratantes”, en los términos del antiguo artículo 1156³, el Código Civil chileno establece una importante limitación a dicha búsqueda, pues la intención común solo puede ser preferida por el juez cuando “ella sea claramente conocida”, lo que implica que debe ser determinada con toda evidencia y sin oscuridad (Baraona, 2016, pp. 440-441). *A contrario sensu*, de no existir esos elementos que permitan definir de manera clara la intención común de los contratantes, el juez deberá atenerse a elementos de carácter más objetivo, como lo literal de las palabras.

Para efectos de dimensionar la relevancia que este sutil cambio tiene en la comprensión de la interpretación contractual en nuestro derecho, baste con considerar que esta lectura en clave objetiva cuestiona un elemento central de la doctrina tradicional, como es el hecho de que las normas de interpretación sean simples guías o pautas para seguir por el juez en el contexto de una labor relacionada con la determinación de los elementos de hecho de la controversia, como el establecimiento de la intención común de los contratantes. Por el contrario, desde el momento en que se centra la labor interpretativa

¹ Sin perjuicio de ello, debe tenerse en consideración que, dentro de la jurisprudencia desarrollada por la Corte de Casación, siempre estuvo presente un elemento que conducía a la interpretación objetiva, como es la doctrina de las *clauses claires et précises*, conforme con la cual la interpretación no tenía cabida si la cláusula era “clara” o “inequívoca”. Como señala el antiguo brocardico, *in claris non fit interpretatio*. En este sentido, según señalan Zweigert y Kötz (2002, pp. 425-426) si bien normalmente la interpretación de los contratos era considerada como una cuestión de hecho cuya revisión no correspondía en sede de casación, dicha exclusión no alcanzaba a aquellos casos en que existía una *clause claire et précise*, supuesto en el cual no se vacilará en casar la decisión si el juez interpreta una de las condiciones de manera diferente al significado objetivo, aun cuando lo haya hecho invocando una supuesta intención común entre las partes.

² Sobre este punto, debe tenerse especialmente en cuenta que la investigación del profesor López sobre la interpretación de los contratos y su posible control a través del recurso de casación en el fondo se remonta al año 1965, fecha en que publicó la primera edición de su obra *Interpretación y calificación de los contratos frente al recurso de casación en el fondo en materia civil*.

³ Con todo, debe tenerse en consideración que el derecho francés actual presenta una importante orientación hacia lo objetivo en materia de interpretación, sobre todo a partir de la reforma introducida en el año 2016, conforme con la cual en todos aquellos casos en que esa intención común no pueda ser establecida, el contrato debe ser interpretado en el sentido que le daría una persona razonable en la misma situación (actual art. 1188 inc. 2.º *Code*).

en la delimitación del correcto contenido y alcance de la declaración de voluntad, el elemento normativo que está presente en la misma pasa a ocupar un lugar preponderante, cuestión que obliga a revisar el carácter de verdaderas reglas de derecho que tienen las normas de interpretación, sobre todo para efectos de definir la procedencia del recurso de casación en el fondo.

En el contexto descrito, la sentencia objeto del presente comentario reviste interés, al menos por dos razones. La primera, porque permite dar cuenta de una línea jurisprudencial que se superpone, al menos parcialmente, a lo que fue la aproximación tradicional sostenida por la doctrina chilena, en orden a que la interpretación del juez de instancia no puede ser controlada por vía de la casación

(Romero, Aguirrezabal y Baraona, 2008, p. 252), y admite la invalidación de la sentencia cuando la interpretación sostenida por el juez implique una desnaturalización de la convención celebrada por las partes. La segunda, porque en este caso resulta dudoso que efectivamente nos encontremos ante una errónea interpretación del derecho que haya influido sustancialmente en lo dispositivo de la sentencia —en los términos del artículo 767 del Código de Procedimiento Civil—, precisamente porque ciertos elementos objetivos y relacionados con la finalidad perseguida por las partes al momento de celebrar una convención compleja, permitían sustentar una interpretación como la sostenida por los jueces de instancia. Cada uno de estos elementos será analizado a continuación.

1. Los hechos

Los hechos que motivan el caso conocido por la Excm. Corte inician con el otorgamiento por las partes de una escritura pública con fecha 18 de junio de 2013, en la cual consta la celebración de dos contratos respecto del inmueble de propiedad de una de las partes, ubicado en la comuna de Teno. El primero de ellos fue un contrato de arrendamiento, en el que don Luis Moreno se comprometió a ceder temporalmente el uso y goce de la propiedad a la Sociedad Comercial e Industrial San Sebastián Limitada, la que debía pagar como contraprestación la suma única de \$2.400.000, por los doce meses de duración del contrato. El segundo, un contrato de promesa, en cuya virtud las partes se obligaron a celebrar en el futuro un contrato de compraventa respecto del inmueble, disponiendo en el mismo acto que el precio de esta sería la suma total y única de \$40.000.000, que se pagaría a más tardar el día 3 de junio de 2014. Ese mismo día vencería también el término pactado por las partes para la celebración del contrato prometido. Como se puede apreciar, el referido contrato de arrendamiento parecía más bien destinado a regular la situación del bien en el tiempo que media entre la entrega material del mismo y la celebración del contrato de compraventa prometido, cuestión que se

aprecia particularmente en el hecho de que la renta de arrendamiento pagada debía ser imputada al precio de la compraventa, junto con la suma de \$4.404.160, previamente pagada como anticipo.

En la misma convención, las partes establecieron como una condición para la celebración del contrato prometido el alzamiento de una hipoteca que gravaba la propiedad y de una prohibición inscrita a favor de la sociedad Coprac S.A.; circunstancia a que se obligaba el promitente vendedor-arrendador, quien en caso de incumplimiento, debía pagar al promitente comprador-arrendatario una multa ascendente a \$5.000.000 —por concepto de evaluación anticipada de perjuicios—, además de restituir todos aquellos dineros recibidos por concepto de cumplimiento del acuerdo hasta la fecha en que se haya producido el incumplimiento, y aquellos que sean consecuencia de las mejoras que se hubieren realizado en el inmueble. Para el evento de que quien se negare a celebrar el contrato fuera la promitente compradora-arrendataria, o que en el intertanto hubiere incumplido su obligación de pagar las rentas de arrendamiento, las partes pactaron una multa ascendente a la suma de \$5.000.000, que se vería

complementada con la obligación de pagar la suma de \$2.400.000, correspondiente a la renta de arrendamiento. Finalmente, de conformidad con la cláusula decimocuarta del contrato, las partes pactaron que en caso de que la compraventa prometida no fuere celebrada en el día prometido, el contrato de arrendamiento debía seguir plenamente vigente hasta el día en que se dé por pagado todo lo entregado en efectivo, así como las mejoras que se hubieren realizado en el inmueble.

Luego de celebrado el contrato y pese a que se le hizo entrega material de la propiedad, la promitente compradora-arrendataria no efectuó el pago de la renta de arrendamiento por aquellos periodos posteriores a la fecha en que debió celebrarse el contrato de compraventa prometido. Por esta razón, su contraparte interpuso una demanda civil ante el Primer Juzgado Civil de Curicó (rol C-1.523-2015) y solicitó al tribunal que se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, ordenar la restitución del inmueble y condenar a la demandada a pagar la suma de \$12.300.000, correspondiente a la suma de las rentas del año 2014 (\$2.400.000) y 2015 (\$2.400.000), y a la multa por no pago (\$7.400.000), más reajustes legales y costas. En subsidio de lo anterior, se interpuso demanda de desahucio. La demandada en su contestación solicitó el rechazo de la demanda, defensa fundada no en controvertir el incumplimiento de la obligación de pagar la renta —que efectivamente se había dejado de pagar el 3 de junio de 2014—, sino en la alegación de que la demandante incumplió por su parte las obligaciones establecidas en el contrato de promesa —en particular aquellas relativas al alzamiento de la hipoteca y prohibición que gravaban el inmueble—, que resultaban igualmente vinculantes.

Pues bien, pese a que en los hechos de la causa se acreditó que la demandada no pagó las rentas de arrendamiento correspondientes a los años 2014 y 2015, la sentencia de primera instancia rechazó la demanda de terminación de contrato de arrendamiento y la demanda subsidiaria de desahucio, con fecha 15 de diciembre de 2015. Esta decisión fue confirmada por la Corte de Apelaciones de Talca, con fecha 19 de julio de 2016. En ambos casos, la decisión estuvo fundada en la apreciación sostenida por los jueces del grado, en orden a que el contrato de arrendamiento no podía ser calificado como una convención independiente, desde el momento que el mismo se encontraba estrechamente vinculado al contrato de promesa celebrado en el mismo acto, hasta el punto de que no resultaba posible dar lugar a las pretensiones sostenidas por la actora y que se encontraban fundadas en el incumplimiento de las obligaciones que nacen del contrato de arrendamiento, si a su vez el demandante no había dado cumplimiento a las obligaciones que le imponía el contrato de promesa de compraventa.

En contra de esta última decisión, la actora interpuso recurso de casación en el fondo, donde sostuvo que la decisión de los jueces de la instancia infringió lo dispuesto en los artículos 1545, 1698, 1915 y 1942 inciso 1.º del Código Civil. En lo que a este comentario interesa, el recurrente alegó la infracción de lo dispuesto en el artículo 1545 del Código Civil, pues a su juicio los tribunales de la instancia desatendieron el claro tenor literal del contrato de arrendamiento, dejando de aplicar sus disposiciones. Con ocasión de esta infracción, la Excm. Corte recurre al artículo 1560 del Código Civil, con miras a precisar el verdadero alcance de la convención.

2. La decisión de la Excm. Corte Suprema

Sometido el asunto a su conocimiento por vía de la casación, la Excm. Corte constató la falta de concordancia que existía en la sentencia impugnada, pues las pretensiones interpuestas por la actora habían sido rechazadas pese a haberse acreditado en autos que la promitente compradora-arrendataria había dejado de cumplir con su obligación de pagar la renta de arrendamiento, por todos aquellos periodos que siguen a la fecha en que debió celebrarse el contrato prometido. En el análisis efectuado en primera y segunda instancia, dicha contradicción se salvaba por el incumplimiento en que correlativamente había incurrido la actora, en relación con las obligaciones que le imponía el contrato de promesa. Pues bien, en ese contexto, para efectos de poder casar la sentencia por infracción a lo dispuesto en el artículo 1545 del Código Civil, la Excm. Corte previamente tenía que delimitar cuál era el correcto sentido y alcance de los contratos celebrados por las partes, y definir la procedencia del recurso frente a la infracción denunciada. Con ese propósito, se recurre en la sentencia de casación a la doctrina de la desnaturalización del contrato desarrollada por don Luis Claro Solar, en los siguientes términos:

Quinto: Que acerca del referido reproche, es preciso considerar que esta Corte ha manifestado que la interpretación de los contratos queda dentro de las facultades propias de los magistrados de la instancia, y solamente procede que sean revisados por este tribunal de casación en cuanto se desnaturalice su contenido y alcance, pues se incurriría en una transgresión a la ley del contrato prevista en el citado artículo 1545 del Código Civil, como a las normas pertinentes de interpretación de los mismos contempladas en los artículos 1560 y siguientes del mencionado cuerpo legal. Ello ocurrirá, ciertamente, cuando se alteran las consecuencias

de las cláusulas pactadas respecto de las que no existe controversia en la forma en que se consintieron, desnaturalizándolas, puesto que en tales circunstancias se producirá como efecto que: “el poder soberano de los jueces del pleito para establecer los hechos de la causa, no puede extenderse a su apreciación jurídica y a la determinación de la ley que les sea aplicable; y por consiguiente la ilegal apreciación de las cláusulas del contrato y las erróneas consecuencias que de esta ilegal apreciación deduzcan los jueces del pleito deben ser sometidas a la censura de la Corte Suprema por medio del recurso de casación por violación del artículo 1545, o sea por violación de la ley del contrato” (Luis Claro Solar, *Derecho Civil Chileno y Comparado*, p. 474)⁴.

Como bien se puede apreciar, en el razonamiento de la Excm. Corte, la cuestión controvertida quedó delimitada al sentido y la extensión de las obligaciones que nacen de cada uno de los contratos. De esa forma, entendió el máximo tribunal que la decisión de los jueces de instancia excede aquel margen de apreciación que les confiere la labor interpretativa dentro del establecimiento de los hechos de la causa, para afectar una cuestión normativa: al haber alterado la sentencia definitiva de segunda instancia las consecuencias de las cláusulas pactadas en el contrato de arrendamiento, se ha desnaturalizado la convención, vicio que hace procedente de manera excepcional la casación en el fondo. Como se puede advertir, la diferencia de criterios que subyace al razonamiento de la Excm. Corte frente al sostenido por los jueces de instancia radica propiamente en una cuestión de calificación contractual, que es precisamente uno de aquellos casos identificados por la doctrina en que se estima que la errónea calificación del contrato importa una violación de la ley de este, la cual es obligatoria para las partes y para el juez (López, 2010, pp. 458-459).

⁴ Para una crítica a la doctrina sostenida por Claro Solar, por la supuesta inconsistencia que implica afirmar, por una parte, que la interpretación es una cuestión de hecho, y por otra, que es procedente el recurso si se desnaturaliza cualquier contrato (claro u oscuro), por sus graves consecuencias en la seguridad jurídica, ver López (2010, pp. 469-471).

Así, donde la Corte de Apelaciones consideró que existía una única convención de carácter complejo, que perseguía una única finalidad y cuyas obligaciones se encontraban entrelazadas —como ocurre en el *leasing*—, la Corte Suprema calificó la existencia de dos contratos principales —arrendamiento y promesa—, celebrados en un mismo acto, en que debe atenderse a lo acordado por las partes en las cláusulas dispuestas al efecto para cada uno de ellos. Una vez efectuada la separación entre ambas convenciones, la Excm. Corte arriba a su principal conclusión: los jueces de instancia yerran al rechazar la demanda de terminación por no pago de rentas en circunstancias de que se trata de un hecho que se encontraba acreditado —sin que sea admisible

excusar ese incumplimiento, en el incumplimiento en que se incurrió del contrato de promesa—, de una manera que infringe lo dispuesto en el artículo 1545 del Código Civil.

Sobre esa base, se dictó sentencia de reemplazo, en que se acogió la demanda de terminación del contrato y se dispuso que la demandada debe pagar las rentas devengadas los años 2014 y 2015, además de la suma de \$2.400.000 establecida a título de evaluación anticipada y convencional de los perjuicios, con la deducción de la suma de \$4.704.170, pagada previamente por la demandada en virtud del contrato de promesa de compraventa.

3. Análisis crítico

Según se viene exponiendo, la sentencia dictada por la Excm. Corte es relevante por cuanto viene a confirmar la procedencia del control en sede de casación del razonamiento que llevó a los jueces de instancia a conferir un determinado sentido a las disposiciones contractuales, si bien dicho control continúa limitado a aquellos casos en que, con el pretexto de interpretar el contrato, se desnaturaliza su contenido⁵. Con ello, la Corte parece avanzar hacia una respuesta afirmativa a la interrogante realizada por Romero *et al.* (2008, p. 249), en orden a que el control judicial de la decisión recaída en un conflicto contractual debe considerar que en la misma no existe una actuación en la que el juzgador se limita a dar por establecidos ciertos hechos, sino que también involucra un acto de aplicación de normas jurídicas.

Sin embargo, en este caso, la base sobre la cual se llega a esa conclusión es problemática. Para ello basta considerar los efectos que tiene la interpretación sostenida por la Excm. Corte, que supone en la práctica

una fragmentación de la convención celebrada entre las partes, por vía de separar las obligaciones nacidas del contrato de arrendamiento, de aquellas impuestas por la promesa, sin que exista un desarrollo acerca de por qué se debe preferir dicha opción interpretativa. En efecto, de conformidad con las principales cláusulas contenidas en el contrato, no resulta pacífico que el entendimiento de las partes haya sido estar celebrando dos convenciones autónomas. Lo anterior queda especialmente reflejado en el hecho de que, si bien por una parte se regula la obligación de pagar la renta de arrendamiento por parte de la arrendataria para el caso de que la compraventa prometida no sea celebrada —lo que parece indicar una separación entre ambas convenciones—; por otra, se reafirma el carácter eminentemente transitorio del arrendamiento y su vinculación con la compraventa, al momento de estipularse que las rentas pagadas serán imputadas al precio final, elemento característico del contrato de *leasing*.

⁵ En el mismo sentido, la Excm. Corte Suprema resolvió en su sentencia de 20 de septiembre de 2012 (rol N°4.053-2010): “Que establecido que la interpretación del contrato no ha importado la alteración de la naturaleza jurídica de sus estipulaciones, han de ser tenidas como definitivas, puesto que en su revisión no se ha dado por establecido un error de derecho”.

Enfrentados a esta disyuntiva, resulta necesario determinar qué criterios deben prevalecer. Como señala Alcalde (2007, pp. 550-551) esta situación, en que las partes no coinciden sobre el verdadero contenido del contrato y el alcance de sus efectos, obliga a recurrir al derecho, a fin de que sea este quien otorgue las herramientas que permitan determinar la regla contractual. Pues bien, según el mismo autor, dentro de esas herramientas debemos considerar la declaración de voluntad, encuadrada en el marco de aquellas circunstancias que le confieren un significado y un valor, debiendo destacarse especialmente la causa.

Según la doctrina italiana, la causa es un elemento común a ambas partes, "...en el sentido de que es interés de ambas partes que el contrato tenga efecto y les permita conseguir el fin, y el sentido también de que las partes se proponen conjuntamente conseguir el fin propio del contrato (determinado)" (Messineo, 1948, p. 135). Como agrega el mismo autor, lo anterior resulta especialmente relevante cuando se trata de un contrato complejo, caso en que estaremos en presencia de una causa que permite explicar la unidad de un contrato que implica una pluralidad de prestaciones, persiguiendo las partes una pluralidad de fines (p. 136), siempre contando con una causa objetiva y constante, de manera que sus prestaciones son interdependientes (p. 351)⁶. Esta aproximación ha sido recogida por nuestra doctrina para explicar las complejidades que involucra el contrato de *leasing*, como bien se puede apreciar en el Informe en derecho preparado por los profesores Varela y Palma (Pablo, 2015, p. 1105), en el cual los autores concluyen que:

El objeto de un contrato es esencialmente la operación que las partes pretenden realizar y que determina la naturaleza de la relación contractual... Por eso, una relación constituida por dos o más actos

jurídicos conexos que se integran recíprocamente en su contenido, cooperando a un mismo resultado económico, debe ser considerada como un negocio unitario, sin que esa unidad se vea comprometida por el hecho de que las singulares declaraciones reunidas produzcan consecuencias jurídicas autónomas.

Lo expuesto anteriormente nos permite sostener una primera aproximación a nuestro problema: si las partes han establecido obligaciones interdependientes al momento de celebrar en un mismo acto dos negocios jurídicos, debemos en principio entender que ambos contratos responden a una única realidad negocial, por cuanto se encuentran destinados a desarrollar conjuntamente el interés perseguido por las partes. Lo anterior se ve confirmado si consideramos — como señala Messineo (1948, p. 66) —, que el contrato entendido como totalidad resulta del conjunto de sus cláusulas, teniendo estas por función integrarse recíprocamente, pues el contrato es siempre algo orgánico. De esta forma, pareciera que la calificación efectuada por la Excm. Corte en orden a que nos encontramos en presencia de dos convenciones autónomas es errada, , al menos en la medida que no considera la interrelación que las propias partes establecen entre sus obligaciones.

Nos parece que esta primera conclusión, vista desde la perspectiva de la causa del negocio jurídico, puede ser confirmada a la luz de las reglas sobre interpretación de los contratos, dispuestas en el Código Civil.

En primer lugar, consideramos que lo dispuesto en el artículo 1560 del Código Civil permite sustentar nuestra crítica, desde el momento en que la vinculación establecida por las propias partes entre las principales obligaciones que nacen de cada una de las convenciones — como son el pagar la renta de arrendamiento y pagar el precio de la compraventa prometida —, no solo permite

⁶ En similar sentido, agrega el profesor Lyon (2017, p. 103) refiriéndose a los contratos innominados que "...se debe agregar que ellos no existen en la realidad jurídica como una entidad que pueda en la práctica contraoponerse a los nominados. Lo que existe en la práctica son combinaciones de derechos y obligaciones que no son las que se encuentran agrupadas en los contratos que la ley reglamenta y, por ende, es necesario determinar cuál es la causa precisa del contrato innominado convenido por las partes para poder aplicar los elementos de la naturaleza integrados por la ley a los contratos nominados que se invoquen para integrar tales elementos, siempre que se demuestre que la causa de unos y otros es la misma, esto es, cosas que se entienden pertenecerle sin necesidad de cláusulas expresas o, mejor dicho, con derechos y obligaciones que la ley integre al contrato atendida su naturaleza".

entender ambos negocios jurídicos dentro del contexto de un contrato complejo, sino que además constituye una cuestión objetiva expresada en el contrato, que permite conocer “claramente” la intención de los contratantes.

En este sentido, como señala el profesor Baraona (2016, p. 441), debemos tener presente que el artículo 1560 del Código Civil contiene dos proposiciones: una implícita, que ordena que los contratos se interpreten conforme con el sentido literal de las palabras empleadas, y otra explícita, que permite ir más allá de dichas palabras, cuando la voluntad común de los contratantes, difiera de la literalidad de lo expresado, en la medida que sea “conocida claramente”, sin dudas y con toda evidencia, como puede ser mediante signos, gestos, comportamientos inequívocos, símbolos, u otros. En este sentido, concluye el autor (p. 443) que “...el paso de la literalidad a la intención claramente conocida por otras vías es un paso que en Chile es exigente, porque el apartamiento de la literalidad impone una evidencia clara”.

Pues bien, en ese contexto, creemos que las particulares condiciones que forman parte del contrato permiten a una persona razonable concluir que la intención de los contratantes fue celebrar un único contrato complejo, cuyas prestaciones se encuentren interrelacionadas, como de hecho lo estaban en el contexto de la convención celebrada. De esa forma, es el mismo contrato el que, pese a que literalmente parece regular dos convenciones separadas, nos proporciona los elementos para su correcta inteligencia, de una manera que nos permite concluir que en este caso “claramente” la intención de las partes fue celebrar un contrato complejo y no dos contratos autónomos, como erróneamente subyace al razonamiento de la sentencia de casación.

En segundo término y para efectos de confirmar lo anterior, creemos, además, relevante considerar cuál es la práctica contractual en la materia, la cual se caracteriza por presentar un tratamiento conjunto de ambos

contratos, en una unidad cuya justificación en último término descansa en la causa de dicha convención, caracterizada como el fin económico práctico que las partes persiguen de su celebración. Esta situación es relevante para los fines de la interpretación contractual, toda vez que, además de servir como un antecedente adicional para efectos de confirmar cuál es la intención de los contratantes —en la medida en que nos entrega el contexto en que las partes efectúan sus declaraciones—, puede motivar la aplicación de la regla dispuesta en el artículo 1563 del Código Civil, disposición que permite determinar el correcto sentido y alcance de una estipulación contractual según cual sea la naturaleza del negocio celebrado.

Finalmente, creemos que esta conclusión es también acorde con lo dispuesto en el artículo 1564 del Código, en la medida en que una interpretación conjunta de las cláusulas contractuales, considerando la existencia de un solo acuerdo complejo, no solo resulta más concordante con la finalidad perseguida por las partes al momento de celebrar el contrato, sino que también permite una mejor comprensión integral del acuerdo, y de esa forma resguardar el propio sentido de las voluntades cuyo encuentro permitió el perfeccionamiento del contrato.

Por estas razones, creemos que la Excm. Corte incurrió en un error al momento de casar la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de Talca, imponiendo una interpretación que en último término implica fraccionar el acuerdo, haciendo desaparecer su causa común y desconociendo las razonables expectativas que pudieron tener los contratantes al momento de celebrar su acuerdo. Si bien esta solución podría llegar a ser entendida desde una perspectiva de justicia material, toda vez que favorece la restitución de la propiedad al arrendador frente al incumplimiento de la obligación de pagar la renta en que incurre la arrendataria en el periodo posterior a aquel en que debió celebrarse la compraventa prometida —sobre todo en un contexto en que existen dudas acerca de si esta llegará efectivamente a ser celebrada—, no deja de ser problemática.

Lo anterior, por cuanto una vez efectuado el fraccionamiento y efectuada la separación entre ambas convenciones, quedará pendiente la discusión concerniente a las pretensiones que puede tener el promitente-comprador arrendatario en contra del

promitente-vendedor arrendador como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones nacidas de la promesa, las cuales necesariamente deberán sustanciarse en un juicio diverso.

Conclusiones

La sentencia en comento trasunta un importante punto de reflexión, toda vez que la misma permite dar cuenta de un aparente cambio en nuestra jurisprudencia en materia de calificación contractual y sus efectos, especialmente en supuestos de contratación compleja. Así, para nuestra Excm. Corte Suprema será procedente –mediante casación en el fondo– el control del razonamiento realizado por los jueces de instancia al determinar el sentido de las disposiciones contractuales, en aquellos casos en que tal proceso de calificación haya tenido como consecuencia la desnaturalización del acto; cuestión, como se dijo, contraria a la máxima tradicional sostenida por nuestra doctrina, para quien la interpretación del juez de instancia no puede ser controlada por esta vía.

Dicho giro jurisprudencial no es menor, ya que el razonamiento de fondo que lo inspira tendería a ampliar las facultades del juzgador al momento de calificar el acto o contrato, las que no se limitarían solo a dar por establecidos ciertos hechos, sino que también implicarían un acto de aplicación de normas jurídicas.

Al respecto, estimamos que tal extensión del alcance de la calificación contractual no deja de presentar un

peligro, toda vez que la solución dada por la Excm. Corte ante supuestos de contratación compleja supone en la práctica una fragmentación –sin fundamento– de la convención celebrada entre las partes, mediante la separación, en el caso concreto, de las obligaciones nacidas del contrato de arrendamiento, de aquellas impuestas por la promesa.

Siendo el acto interpretativo un ejercicio que tiene por finalidad la determinación del correcto sentido y alcance de la voluntad de las partes manifestada en el contrato, la posición adoptada por la Excm. Corte puede implicar, en último término, un verdadero desconocimiento de las razonables expectativas que pudieron tener los contratantes al momento de celebrar su acuerdo.

Aun cuando dicha postura podría llegar a ser entendida desde una perspectiva de justicia material, creemos prudente considerar, por aplicación de las normas dadas por nuestro Código Civil en materia de interpretación contractual, la declaración de voluntad de las partes encuadrada en el marco de aquellas circunstancias que le confieren un significado y un valor, tales como su causa, objeto y la práctica contractual.

Referencias

- Alcalde, J. (2007). Una nueva lectura de las normas de interpretación de los contratos. En H. Corral, y M. S. Rodríguez (coord.). *Estudios de Derecho Civil II* (pp. 549-570). Santiago, Chile: AbeledoPerrot/LegalPublishing.
- Baraona, J. (2016). La interpretación contractual: una insistencia en su giro objetivo. En M. Barría (coord.). *Estudios de Derecho Civil XI* (pp. 439-449). Santiago, Chile: Legal Publishing-Thomson Reuters.
- Claro Solar, L. (1939). *Explicaciones de Derecho Civil chileno y comparado: tomo XII*. Santiago, Chile: Editorial Nascimento.
- López, J. (1965). *Interpretación y calificación de los contratos frente al recurso de casación en el fondo en materia civil*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
- López, J. (2010). *Los contratos: parte general* (5ª ed.). Santiago, Chile: Thomson Reuters.
- Lyon, A. (2017). *Integración, interpretación y cumplimiento de contratos*. Santiago: Ediciones Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Messineo, F. (1948). *Doctrina general del contrato* (3ª ed.). Lima: Editorial Ara.
- Pablo, R. (2015). Interés máximo convencional en los contratos de leasing y otras figuras afines: comentario a la sentencia del tribunal arbitral de segunda instancia compuesto por los árbitros Enrique Barros Bouri [sic], Miguel Luis Amunátegui Mönckeberg y Antonio Bascuñán Valdés, en la causa de autos caratulados: Inmobiliaria S.W. Deportes S.A. con Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A. *Revista Chilena de Derecho*, 42(3), 1097-1116.
- Romero, A. Aguirrezabal, M. y Baraona J. (2008). Revisión crítica de la causa fundante del recurso de casación en el fondo en materia civil. *Ius et Praxis*. Año 14, (1), 225-259.
- Zweigert, K. y Kötz, H. (2002). *Introducción al derecho comparado*. (Trad. A. Aparicio). Ciudad de México: Oxford University Press.