

Puerto Montt, veintisiete de diciembre de dos mil veintiuno.

VISTOS Y TENIENDO PRESENTE:

PRIMERO: Que, se elevan estos antecedentes para conocer del recurso de casación en la forma y de apelación deducidos por la parte demandada, en contra de la sentencia definitiva de fecha 6 de julio de 2021, dictada por el Juzgado de Letras de Puerto Varas, escrita a folio 34 del cuaderno principal, y que rechaza la excepción de cosa juzgada opuesta por la demandada; acoge la demanda deducida, y en consecuencia, se declara: terminado el contrato de arrendamiento sub lite; se condena a la demandada a pagar a la actora las rentas de arrendamiento impagas de los meses de diciembre de 2017 a abril de 2021, en razón de la suma de \$1.800.000 mensual, más las rentas de arrendamiento que se devenguen durante la tramitación de la causa y hasta la restitución del bien arrendado, lo que deberá verificarse dentro de tercero día desde que la sentencia cause ejecutoria, bajo apercibimiento de lanzamiento con la fuerza pública; se condena a la demandada al pago de la suma de 3 UF diarias contadas desde el transcurso del plazo de restitución real del inmueble, a título de cláusula penal; se rechaza la demanda en cuanto a la condena de reposición del inmueble al estado de conservación previa del arriendo, y por consumos básicos; más reajustes y sin costas.

I.- En cuanto al Recurso de Casación en la Forma.

SEGUNDO: Funda su recurso en la causal del artículo 768 N° 6 del Código de Procedimiento Civil, esto es, *“En haber sido dada contra otra pasada en autoridad de cosa juzgada, siempre que ésta se haya alegado oportunamente en el juicio.”*

Sostiene que, en la audiencia de estilo de fecha 14 de junio de 2021, solicitó el rechazo de la demanda oponiendo la excepción de cosa juzgada, fundado en que con fecha 20 de diciembre de 2019 se dictó sentencia definitiva en causa Rol C-1615- 2018 del mismo tribunal a quo, que dio lugar a la acción de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas y reconvenções de pago, la que se encuentra firme y ejecutoriada, existiendo clara identidad legal de personas, de cosa pedida y causa de pedir, pretendiendo la demandante enmendar un error cometido por su propia culpa en un juicio ya afinado, y por medio de esta nueva demanda, la cual ni siquiera contempla peticiones concretas ni montos adeudados por concepto de rentas.

La demandante al contestar la excepción de cosa juzgada en el comparendo de estilo de fecha 14 de junio de 2021, señala no ser efectiva la cosa juzgada alegada, siendo que en la demanda interpuesta en autos se hace expresa mención en la cuestión previa, ya que se viene a reparar el error que cometió en la demanda anterior, en que se pedía el desahucio del inmueble que está en calle 5 Norte 655, y la verdad es que se pide el desahucio sobre el inmueble que está en calle 5 Norte 665, con lo que no hay cosa juzgada porque se trata de otro inmueble por el que se está demandando, y con la prueba ya acompañada se acredita que existe una resolución de 05 de febrero de



2021 dictada en causa Rol C-1615-2018 en que se señala que este juicio está terminado y no se puede seguir adelante por el error cometido en la demanda pasada.

Agrega que, en estos antecedentes contrastado con la causa Rol C-1615-2018, se configura la triple identidad: identidad legal de personas, identidad de la cosa pedida, e identidad de la causa a pedir; elementos que permiten dar cabida a la cosa juzgada que alega, la cual fue desestimada por el tribunal a quo, al estimar que, el objeto pedido y la causa de pedir son distintas en ambos procedimientos. Añadiendo que, no tiene cabida el artículo 1546 del Código Civil.

Refiere que, el vicio denunciado en la sentencia recurrida causa perjuicio a su representada, porque de no acoger este recurso existirán dos sentencias definitivas distintas, que podrán cobrar ejecutivamente las mismas rentas impagas desde diciembre del año 2017, según un mismo contrato de arrendamiento celebrado por las mismas partes.

Manifiesta que, sin lugar a dudas el vicio denunciado en este recurso ha influido sustancialmente en lo dispositivo del fallo ya que, de haberse de haberse acogido la excepción de cosa juzgada, opuesta por su parte, el tribunal obviamente hubiese llegado a la decisión contraria a la que arribó, en conclusión, el vicio denunciado en este recurso ha influido sustancialmente en lo dispositivo del fallo de la sentencia recurrida.

Pide, en definitiva, se acoja el recurso y, en consecuencia, se declare que la sentencia recurrida es nula, y acto continuo y sin nueva vista, pero separadamente, dicte la sentencia de reemplazo que corresponda de conformidad a la ley, por la que revoque el fallo de primer grado declarando que se acoge la excepción de cosa juzgada opuesta por esta parte, todo ello con costas.

TERCERO: Que, el análisis del fallo en revisión, permite señalar que el tribunal a quo en los considerandos séptimo a noveno se dedica al análisis de fondo de la excepción de cosa juzgada deducida por la demandada, tocando a estos sentenciadores de nulidad, revisar si el análisis, fundamentos y conclusiones del a quo se ajustan al mérito de los antecedentes y si está correctamente aplicado el derecho, para determinar el destino de la causal de casación formal invocada.

CUARTO: Que, como punto de partida de este análisis, se hace necesario señalar que, *siguiendo a la doctrina especializada, diremos que para determinar cuándo una sentencia tiene el mérito de impedir la renovación del debate sobre un tema en el que ya existe cosa juzgada, nuestro Código de Enjuiciamiento Civil, en su artículo 177, siguió la doctrina de las tres identidades, por influencia de la doctrina francesa, lo que implica que ésta se configurará sólo cuando coincidan todos sus componentes, esto es, los mismos sujetos, causa de pedir y cosa pedida, ya que como lo ha reiterado la Excma. Corte Suprema, basta la ausencia de uno solo de ellos para que la excepción de*



cosa juzgada carezca de fuerza legal. (Romero, Alejandro, “La Cosa Juzgada en el proceso civil chileno”, Edit. Jur., 2002, pag.54).

QUINTO: Identidad legal de personas. En lo que respecta a la identidad legal de persona, ésta se cumple cuando existe la misma calidad jurídica entre los sujetos que intervienen en ambos procesos, aun cuando cambien de rol; la exigencia es de identidad jurídica, no física. Tradicionalmente se ha entendido que tienen la calidad de parte, los sujetos de la relación jurídico – procesal, esto es, demandante y demandado, y también aquellos que intervienen voluntariamente en un proceso; cabe agregar, sin embargo, que se ha aceptado que también pueden alegar esta identidad jurídica quienes, si bien técnicamente no son partes, tienen algún grado de vinculación con el que sí lo fue. Asimismo, la sentencia puede beneficiar a otras personas a las que se permite invocar en su beneficio la cosa juzgada.

En la causa en estudio, es evidente que sí se cumple a cabalidad la identidad jurídica entre demandante y demandada, como acertadamente lo consigna el a quo en su **considerando octavo**, por lo que este primer elemento de la triple identidad debe tenerse por jurídicamente concurrente y acreditado en estos antecedentes, el que por lo demás, no ha sido controvertido y objeto de discusión.

SEXTO: El objeto pedido y la causa de pedir. Luego de asentado el primer aspecto de esta triple identidad, referente al elemento subjetivo, es preciso analizar el objetivo, relativo a lo que ha sido materia de litigio, esto es a la *res in iudicium deductae*: el objeto y la causa.

El límite objetivo de la cosa juzgada, está dado por la identidad de la cosa pedida y de la causa de pedir exigida por la norma antes citada del Código de Procedimiento Civil, y significa que opera cuando el segundo proceso tiene un objeto idéntico al primero. Debe tenerse presente que la identidad objetiva se produce normalmente en la parte resolutive de la sentencia, es decir, en aquella que decide el objeto del proceso y, desde esa perspectiva, interesa destacar que el análisis comparativo se debe realizar entre lo resuelto en una sentencia anterior y la nueva acción deducida en un proceso posterior; en rigor, no es una identidad entre demandas, sino entre una sentencia anterior – que ya juzgó el tema – y una nueva acción, deducida en una demanda que pretende plantear el mismo objeto procesal. Lo anterior resulta tan evidente y lógico por cuanto la autoridad de cosa juzgada emana de una sentencia definitiva a firme, y no de una demanda que se interpone.

Sobre estos dos elementos de la triple identidad de la cosa juzgada, estos sentenciadores pueden verificar que el juzgador del base, en el **considerando octavo** se dedica a tatar de manera conjunta ambos elementos, señalando al efecto: “Que en cuanto a la cosa pedida y causa de pedir, se advierte que en la causa C-1615-2018 se



solicitó la terminación del contrato de arrendamiento existente entre las partes de fecha 26 de octubre de 2005, por el que se habría dado en arrendamiento el inmueble ubicado en Viña del Mar, **calle 5 Norte N°655**, alegándose que la arrendataria no habría pagado las rentas desde diciembre de **2017 a la fecha de interposición del libelo, julio de 2018**, pretensión a la que accedió la sentencia definitiva firme y ejecutoriada dictada en aquella causa, junto con ordenar la restitución del inmueble y el pago de las rentas de arrendamiento impagas por la suma de \$14.400.000, más las rentas devengadas durante la tramitación de la causa y hasta la restitución del bien arrendado, y al pago del saldo insoluto por no pago de reajuste semestral de la renta de \$1.800.000, contado desde junio de 2014 y así sucesivamente cada 6 meses, más intereses y reajustes legales.”; agregándose en el mismo considerando: “Que en cuanto a la presente causa, doña Virginia Marta Lama Ananias interpone una nueva demanda de terminación del mismo contrato de arrendamiento, solicitando la restitución del inmueble arrendado, que se reponga al estado anterior al que se encontraba previo al arriendo, libre de todo ocupante y ordenándose, el pago de las rentas insolutas hasta la entrega efectiva del inmueble, más intereses y la multa pactada, sumados los consumos de servicios básicos. Aclara expresamente que aquel arrendamiento recayó sobre el inmueble ubicado en **calle 5 Norte N° 665 de Viña del Mar**, y que vienen en demandar ahora las rentas impagas desde **diciembre de 2017 a abril de 2021**, consignándose que inicia este nuevo juicio a fin de enmendar el error de individualización del inmueble cometido en la causa antes referida, dado que la sentencia allí pronunciada no pudo ser ejecutada.”; concluyéndose al respecto: “Que con lo dicho, aparece que el objeto pedido y causa de pedir son distintas en ambas causas, desde que aun cuando ambas buscan el término del mismo contrato de arrendamiento, la primera causa buscaba la restitución del inmueble ubicado en calle 5 Norte N°655 de Viña del Mar, inmueble distinto a aquel que funda la presente causa, ubicado en calle 5 Norte N° 665, diferencia que fue no discutida por la parte demandada, quien tampoco controvertió la existencia de dicho contrato. Por otra parte, la terminación del contrato se ha fundado en incumplimientos distintos, desde que la primera causa comprendía rentas impagas hasta el mes de julio de 2018, mientras que la presente causa extiende su fundamentación a los periodos incumplidos hasta abril de 2021, adicionándose la solicitud de reparación del inmueble al estado anterior al contrato, con lo que cabe descartar la configuración del resto de presupuestos de la cosa juzgada alegada.”

SEPTIMO: Que, para los efectos del análisis del objeto pedido y de la causa de pedir, a diferencia del razonamiento del tribunal a quo, estos sentenciadores harán el estudio de manera separada, como pasa a desarrollarse.

Es así que, en relación al objeto pedido, si bien en estos autos y en la causa pretérita Rol C-1615-2018, se busca el término de un mismo contrato de



arrendamiento, en la causa pretérita se buscaba la restitución del inmueble ubicado en **calle 5 Norte N° 655 de Viña del Mar**, inmueble distinto a aquel que se pretende en la presente causa, ubicado en **calle 5 Norte N° 665 de Viña del Mar**, siendo, en consecuencia, *evidente que no se cumple a cabalidad la identidad legal de objeto pedido, como acertadamente lo consigna el a quo en su **considerando octavo**, por lo que este segundo elemento de la triple identidad debe tenerse por jurídicamente no concurrente en estos antecedentes, lo que de por sí permite, desde ya, desechar la excepción de cosa juzgada en estudio, como en definitiva lo hizo el tribunal de base.*

Ahora bien, en relación a la causa de pedir, confrontando la acción deducida en el pleito ya fenecido a que se ha hecho referencia con la acción incoada en el presente juicio, debe concluirse que se trata de la misma situación jurídica que se pretende someter nuevamente a la decisión judicial. En los autos Rol C-1615-2018 se impetra la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, según se adelantó, por no haber solucionado la arrendataria las rentas acordadas, además del pago de rentas adeudadas, y de aquellas que se encontraban pendientes desde diciembre de 2017 hasta el mes de julio de 2018.

En la actual controversia, se pretende sobre la base de la terminación del mismo contrato de arrendamiento, las rentas pendientes desde diciembre de 2017 hasta el mes de abril de 2021, situación que claramente importa la misma causa de pedir, atento a que el hecho generador de las prestaciones pretendidas es de idéntico tenor.

De este modo, en ambos procesos ha quedado precisado que concuerda la causa de pedir, lo que además se corrobora con el aserto doctrinal que para resolver el punto ha señalado que *“hay identidad de causa de pedir si las causas de ambos pleitos se identifican de tal modo que para acoger la acción deducida en el juicio sería indispensable aceptar la tesis jurídica que se desconoció en el fallo anterior”*, esto es que la parte demandante tiene derecho a que se le paguen las rentas de arrendamiento correspondientes a los meses de diciembre de 2017 hasta la fecha de restitución de la propiedad.

En este sentido, si bien la causa de pedir, a juicio de estos sentenciadores sería la misma en ambos pleitos, al no configurarse el objeto pedido como se señaló, y exigiéndose para acoger la excepción de cosa juzgada que se constaten los tres elementos de la triple identidad de manera copulativa, al no verificarse uno de ellos, no queda más que rechazar la referida excepción, como ha sido resuelto en el fallo impugnado, no verificándose en consecuencia el vicio formal de casación que denuncia en recurrente en su arbitrio, no pudiendo prosperar el arbitrio en estudio como se dirá en lo resolutivo.

OCTAVO: Que, asimismo, útil resulta consignar que, en cuanto a la causal de casación en la forma del N° 6 del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil,



debe apuntarse que a mayor abundamiento, se advierte que el recurrente no ha sufrido un perjuicio reparable únicamente con la invalidación de la sentencia impugnada, dado que con las mismas argumentaciones ha deducido recurso de apelación, por lo que en atención a lo dispuesto por el artículo 768 inciso penúltimo del Código de Procedimiento Civil, el recurso de casación será desestimado dado que el vicio alegado, si existiera, puede ser enmendado con el mérito del recurso de apelación interpuesto.

II.- En cuanto al Recurso de Apelación.

NOVENO: Funda su recurso, reiterando los mismos argumentos reseñados al interponer la casación formal, señalando que, el presente juicio (Rol C-497-20121), es la consecuencia inmediata y directa de otro juicio (Rol C-1615-2018), seguido entre las mismas partes, por el mismo fundamento y la misma causa de pedir, es decir, la bien conocida cosa juzgada que contiene los elementos que le son propios como identidad legal de persona; identidad de la cosa pedida; e identidad de la causa de pedir, lo que en doctrina se conoce como la “triple identidad”.

Pidiendo, en definitiva, se revoque la sentencia apelada en los términos que expone y, en definitiva, se acoja la excepción de cosa juzgada, con expresa condenación en costas.

DECIMO: Que, sobre el fondo del presente arbitrio, estos sentenciadores reiteran lo que ya ha sido expuesto en el basamento quinto, sexto y séptimo de esta sentencia; los que se dan por reproducidos en esta motivación, y en base a lo antes razonado, a juicio de estos sentenciadores, en concreto, en el caso de marras solamente se estima que se configuran los elementos de la triple identidad de identidad legal de personas y la causa de pedir, pero no así el elemento del objeto pedido como ya ha sido explicitado en el considerando séptimo anterior; y es así que, *como lo ha reiterado la Excma. Corte Suprema, basta la ausencia de uno solo de ellos para que la excepción de cosa juzgada carezca de fuerza legal. (Romero, Alejandro, “La Cosa Juzgada en el proceso civil chileno”, Edit. Jur., 2002, pag.54).*

Dado todo lo anterior, no cabe sino rechazar la apelación interpuesta en contra de la sentencia definitiva de autos, como se dirá en lo resolutivo.

Por estas consideraciones, y visto además lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes, y artículos 764 y 768, todos del Código de Procedimiento Civil, se declara:

- I. Que, **se rechaza**, sin costas, el recurso de casación formal deducido por el apoderado de la parte demandada fundado en la causal del artículo 768 N° 6 del Código de Procedimiento Civil.
- II. Que, **se confirma**, sin costas de la instancia, la sentencia de fecha seis de julio de dos mil veintiuno, escrita a folio 34 del cuaderno principal, en causa Rol C-497-2021 del Juzgado de Letras de Puerto Varas.

Regístrese y devuélvase.



Redacción a cargo del Abogado Integrante Sr. Cristian Oyarzo Vera.

Rol Civil Nº 717-2021.



Pronunciado por la Segunda Sala de la C.A. de Puerto Montt integrada por los Ministros (as) Jorge Pizarro A., Jaime Vicente Meza S. y Abogado Integrante Cristian Ivan Oyarzo V. Puerto Montt, veintisiete de diciembre de dos mil veintiuno.

En Puerto Montt, a veintisiete de diciembre de dos mil veintiuno, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

