

San Miguel, dos de septiembre de dos mil veintiséis.

Vistos:

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de sus considerandos Cuarto y Quinto, relativos a la excepción de cosa juzgada, y de los considerandos Sexto a Duodécimo, que se eliminan.

Y en su lugar se tiene, además, presente:

PRIMERO: Que la parte demandada dedujo recurso de apelación contra la sentencia definitiva de veintinueve de mayo de dos mil veintiséis, que rechazó la excepción de cosa juzgada y acogió parcialmente la demanda de término de contrato de arrendamiento, restitución y cobro de rentas. Solicita que se revoque dicho fallo y que, en su lugar, se acoja la excepción de cosa juzgada, con costas.

SEGUNDO: Que, el artículo 175 del Código de Procedimiento Civil dispone que las sentencias definitivas o interlocutorias firmes producen la acción o la excepción de cosa juzgada.

A su turno, el artículo 177 del mismo cuerpo legal establece que la cosa juzgada puede alegarse por el litigante y por todos aquellos a quienes según la ley aprovecha el fallo, siempre que entre la nueva demanda y la anterior haya identidad legal de personas, identidad de la cosa pedida y misma causa de pedir.

TERCERO: Que de los antecedentes incorporados a la causa aparece que en los autos Rol C-15821-2020, seguidos ante 1° Juzgado Civil de Puente Alto, se dictó sentencia definitiva el once de noviembre de dos mil veintiuno, la que se encuentra firme y ejecutoriada.

En ese proceso, Compañía Industrial El Volcán S.A. dedujo demanda en contra de doña Ana Clara Bustos Cuello y doña Silvia Fabiana Bustos Cuello, por término del contrato de arrendamiento, celebrado el doce de abril de dos mil cinco con el padre de éstas, don Francisco Bernardino Bustos Bobadilla, fundada en el incumplimiento de la obligación de pagar rentas, solicitando, además, la restitución del mismo inmueble y, en subsidio, el desahucio.



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

Código: RDQNCWJLXBS

Así, en los presentes autos, la misma sociedad vuelve a demandar a doña Ana Clara Bustos Cuello y doña Silvia Fabiana Bustos Cuello, respecto del mismo inmueble y del mismo contrato, solicitando, nuevamente, su terminación por falta de pago, el cobro de rentas, la restitución y, en subsidio, el desahucio.

CUARTO: Que, en el caso de las partes litigantes, en ambos procesos comparecen como demandante la Compañía Industrial El Volcán S.A. y como demandadas doña Ana Clara Bustos Cuello y doña Silvia Fabiana Bustos Cuello. Se trata, por tanto, de las mismas personas que integraron la relación jurídico-procesal anterior, en la misma posición de demandante y demandadas.

No modifica lo anterior, el hecho de que en la segunda demanda se haya expresado que las demandadas son emplazadas en calidad de herederas del arrendatario fallecido, toda vez que dicha declaración no se ha materializado a la hora de individualizar a la parte demandada y al trabar la litis.

En efecto, en el caso de autos, no se han incorporado a la litis a los demás coherederos de las demandadas por lo que, anunciar que se les demanda en calidad de herederas, no transforma al sujeto pasivo de autos. Así, la calidad jurídica con que la actora pretende justificar la responsabilidad de las demandadas resulta una alegación relativa al fundamento de dirigir su pretensión contra eventuales demandadas diversas del proceso anterior pero que no tiene la entidad suficiente para sustituir a las personas efectivamente demandadas y emplazadas.

QUINTO: Que, tal como consta de la prueba rendida en autos, el causante Francisco Bernardino Bustos Bobadilla dejó cinco herederos, a saber: Ana Clara Bustos Cuello, Luis Martín Bustos Cuello, Pedro Paulo Bustos Cuello, Juan Manuel Bustos Cuello y Silvia Fabiana Bustos Cuello. Sin embargo, aunque la totalidad de la comunidad hereditaria se constituyó como la continuadora legal del causante, el libelo de autos fue dirigido únicamente contra Ana Clara Bustos Cuello y Silvia Fabiana Bustos Cuello, las mismas demandadas del juicio anterior.

Dicha situación, pugna con el hecho de que, si la pretensión en la presente causa hubiese sido realmente dirigida contra la sucesión hereditaria o contra la



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

Código: RDQNCWJLXBS

comunidad formada al fallecimiento del arrendatario, la actora debió individualizar y emplazar a todos quienes integran la comunidad o a quien detente un título de representación judicial que le habilite para comparecer en juicio en nombre y representación de todos los herederos, cuestión que no se ha verificado en la especie.

Por tanto, no es jurídicamente admisible sostener al mismo tiempo como fundamento de rechazo de la cosa juzgada que las demandadas serían integrantes de una sucesión y a la vez, justificar la legitimación pasiva, interpretando que ellas representarían, por sí solas, a toda la comunidad hereditaria, ya que la litis se trabó entre la sociedad actora y las dos personas naturales individualizadas como demandadas y no con los cinco herederos ni con un representante común investido de suficiente poder o mandato para ello.

En suma, la referencia de la demanda a la calidad de herederas no produce una modificación de la identidad subjetiva del proceso ni permite tener por emplazados a los restantes coherederos, no pudiendo utilizarse dicha referencia para afirmar que las dos demandadas son la sucesión y, a la vez, desconocer que ellas mismas fueron las demandadas en el juicio anterior.

SEXTO: Que, en cuanto a la cosa pedida, ello debe apreciarse como el beneficio jurídico inmediato que se reclama, y no atendiendo exclusivamente a la materialidad o cuantía de cada partida.

Lo relevante es atender a verificar si, en ambos procesos, el beneficio jurídico solicitado es el mismo, cuestión que ocurre en la especie, de momento que la pretensión en los dos casos, es que se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado el doce de abril de dos mil cinco, que se ordene la restitución del inmueble y que se condene al pago de las rentas y prestaciones consecuenciales, con desahucio en subsidio.

El hecho de que en el proceso anterior se hayan individualizado rentas por un período o suma diferentes a los que se invocan en el caso de autos, no altera el beneficio jurídico inmediato perseguido, tal como lo ha dispuesto la Corte Suprema al



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

Código: RDQNCWJLXBS

declarar que la diferencia en las cuotas o períodos individualizados es irrelevante cuando en ambos procesos se pretende el mismo pronunciamiento jurídico sobre el mismo contrato. (Corte Suprema, Rol N° 21.225-2020).

SÉPTIMO: Que, en relación a la causa de pedir, esta es el fundamento inmediato del derecho deducido en juicio y, en lo que al caso en análisis interesa, en ambos litigios la actora afirma que el contrato de arrendamiento celebrado con don Francisco Bernardino Bustos Bobadilla subsiste y que sus hijas habrían quedado vinculadas a él, por lo que les son exigibles las obligaciones del arrendatario y que el incumplimiento en el pago de las rentas habilita al actor para solicitar el término del convenio, la restitución del inmueble y el cobro de lo adeudado.

Al igual que lo expuesto respecto al objeto pedido, la diferencia entre reclamar rentas devengadas hasta una fecha y reclamar rentas posteriores no genera una causa de pedir autónoma y diversa, cuando el hecho generador de dichas prestaciones sigue siendo el mismo, esto es, la existencia, oponibilidad y eficacia del contrato de arrendamiento de doce de abril de dos mil cinco.

Al respecto, la Corte Suprema ha señalado que existe identidad de causa de pedir, cuando las acciones se identifican de modo tal, que para acoger la segunda demanda sería indispensable aceptar la tesis jurídica desconocida en el fallo anterior, sin que desaparezca la igualdad por utilizar expresiones distintas si sustancialmente tienen el mismo alcance. (Corte Suprema, Rol N°21.225-2020). En igual sentido, se ha resuelto que la pretensión de término del mismo contrato de arrendamiento conserva la misma causa de pedir, aunque se extienda a rentas devengadas durante un período posterior. (Corte de Apelaciones de Puerto Montt, Rol N°717-2021).

OCTAVO: Que en base a lo expuesto en los considerandos precedentes, se verifica, en el caso de marras, la triple identidad prevista en el artículo 177 del Código de Procedimiento Civil, por tratarse de las mismas partes, ser el mismo beneficio jurídico pedido en ambos casos con igual fundamento inmediato de la pretensión en el mismo contrato de arrendamiento, razón por la cual la sentencia anterior, que se encuentra firme y ejecutoriada, impide renovar el debate sobre esa situación jurídica



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

Código: RDQNCWJLXBS

mediante una nueva demanda entre las mismas partes, por la misma causa y objeto de pedir.

En consecuencia, acreditada la existencia de una sentencia firme anterior y la concurrencia copulativa de los tres elementos legales, corresponde acoger la excepción de cosa juzgada opuesta oportunamente por las demandadas al amparo de los artículos 175, 177 y 310, todos del Código de Procedimiento Civil, lo cual impide emitir un nuevo pronunciamiento de fondo sobre la terminación del contrato, el cobro de rentas y la restitución solicitada en estos autos.

Por último, la circunstancia de que el contrato de arrendamiento en cuanto a las obligaciones que genera sea de tracto sucesivo, no autoriza, por sí misma, a reproducir indefinidamente un litigio ya decidido sobre la existencia y exigibilidad del título contractual frente a las mismas demandadas. En efecto, el carácter sucesivo puede incidir en la cuantificación de las prestaciones devengadas con posterioridad, pero no permite reabrir la cuestión prejudicial y decisiva relativa a si las demandadas se encuentran jurídicamente vinculadas por el contrato cuya terminación se pretende.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 6, 175, 177, 186, 254 y 310 del Código de Procedimiento Civil; artículos 2081, 2305 y demás normas pertinentes del Código Civil; y artículos 7 y 8 de la Ley N°18.101, se declara que se **revoca** la sentencia definitiva de veintinueve de mayo de dos mil veintiséis, dictada por el Primer Juzgado Civil de Puente Alto en los autos Rol C-8921-2025, en cuanto rechazó la excepción de cosa juzgada y acogió parcialmente la demanda y se declara que se **acoge** la excepción de cosa juzgada opuesta por doña Ana Clara Bustos Cuello y doña Silvia Fabiana Bustos Cuello, con costas.

Regístrese, notifíquese y devuélvase, oportunamente.

Rol N°1410-2026 Civil

Pronunciada por la Cuarta Sala, integrada por los Ministros señora Celia Catalán Romero, señor Hernán García Mendoza (s) y abogado integrante señor Juan Carlos Silva Aldunate. Se deja constancia que no firma el señor Silva, no obstante haber concurrido a la vista de la causa y posterior acuerdo del fallo, por estar ausente.



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

Código: RDQNCWJLXBS



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

Código: RDQNCWJLXBS

Pronunciado por la Cuarta Sala de la C.A. de San Miguel integrada por Ministra Celia Olivia Catalan R. y Ministro Suplente Hernán Bernardino García M. San Miguel, dos de septiembre de dos mil veintiseis.

En San Miguel, a dos de septiembre 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: RDQNCWJLXBS