

**Corte Suprema/Corte de Apelaciones de Santiago/ 5° Juzgado Civil de Santiago, 27 de octubre de 2016**

*Inversiones Los Pinos Limitada con Mellafe Maturana Rafael Marcelo Y Maturana Myers  
Lucía Alicia*

<b>Rol N°</b>	28606-2016
<b>Recurso</b>	Recurso de revisión
<b>Resultado</b>	Acoge
<b>Voces</b>	Recurso de revisión; cosa juzgada, liquidación del crédito
<b>Normativa relevante</b>	Artículo 810 del Código de Procedimiento Civil
<b>Acción</b>	Término de contrato de arrendamiento por no pago de rentas

**Resumen**

La Cuarta Sala de la Corte Suprema conoce sobre un recurso de revisión, a fin de que se revea la resolución dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago, sobre término de contrato de arrendamiento por no pago de rentas, que revocó la resolución apelada que rechazó la objeción a la liquidación del crédito planteada por la demandada y, en su lugar, ordenó practicar una nueva que considere la imputación del mes de garantía a las rentas adeudadas y la multa por cada día de atraso desde la fecha del retraso en el pago de la primera renta adeudada hasta la data de entrega material. La Corte Suprema **acoge el recurso** de revisión al existir cosa juzgada y **anula la sentencia interlocutoria**.

**Hechos**

**Sexto:** Que de los antecedentes tenidos a la vista se desprende lo siguiente:

a) En autos rol 5.335-2014 del Quinto Juzgado Civil de Santiago, don Francisco Javier Pinochet León, empresario, en representación de Inversiones Los Pinos Limitada, dedujo con fecha 4 de abril de 2014 demanda de término de contrato de arrendamiento por no pago de rentas en contra de don Rafael Marcelo Mellafe Maturana, en calidad de arrendatario, y de doña Lucía Alicia Maturana Myers, como fiadora y codeudora solidaria, con el objeto que se declarara terminado el contrato de arrendamiento de 1 de enero de 2011 y su anexo de 1 de mayo de 2012; se ordenara la restitución del inmueble arrendado ubicado en Camino La Ronda N° 2.122, comuna de Lo Barnechea; se condenara solidariamente a los demandados al pago de las rentas de arrendamiento adeudadas debidamente reajustadas, ascendentes al 1 de abril de 2014 a la suma de \$1.636.744, así como las que se devenguen durante la tramitación del juicio hasta la restitución efectiva del inmueble, al pago de los consumos de electricidad, gas, agua potable, gastos comunes y de otras prestaciones análogas que se adeuden, o que se devenguen durante la tramitación del juicio hasta la restitución; con costas. En subsidio, demandó de desahucio al arrendatario.

b) En el contrato de arrendamiento celebrado por las partes con opción de compra, de 1 de enero de 2011, que sirvió de fundamento a la demanda referida, se consignó en los párrafos primero y segundo de su cláusula 4ª: “La Renta: La renta mensual de arrendamiento será la suma de \$800.000 (ochocientos mil pesos) reajustándose cada 3 meses de acuerdo al alza

que experimente el Índice de Precios al Consumidor (IPC), determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el organismo que lo reemplace o suceda.

En caso de mora o simple retardo en el pago de la renta de arrendamiento deberá pagar una multa equivalente a UF 0,63 (cero como sesenta y tres unidades de fomento) diarias por cada día de retraso, a contar del 5 del quinto día de retraso en el pago de la renta de arrendamiento”.

En la cláusula 11° se estipuló: “Garantía del arriendo: A fin de garantizar la conservación de la propiedad, su restitución en el mismo estado en que la recibe, la conservación de las especies que se indican en el inventario, el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones y en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el arrendatario entrega en garantía al arrendador, un cheque por la suma de \$800.000, (ochocientos mil pesos), comprometiéndose el arrendador devolver dicho documento, dentro de los treinta días siguientes a la restitución de la propiedad arrendada, quedando éste autorizado para descontar de la cantidad mencionada el valor efectivo de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado, como asimismo el valor de las cuentas pendientes de agua potable, energía eléctrica, gas, etc. Si esta garantía no alcanzare a cubrir los gastos mencionados, que son de cuenta del arrendatario, éste se obliga a pagarlos dentro de los diez días siguientes a la fecha en la cual se formule por escrito dicha cobranza”.

En la cláusula 15° se pactó: “Prohibiciones de imputar la garantía al pago de la renta: El arrendatario no podrá en ningún caso imputar la garantía al pago de la renta insoluta, ni al arriendo del último o últimos meses que permanezca en la propiedad arrendada, como asimismo, compensarla con gastos que estuviere obligado a sufragar por el uso del inmueble, como energía eléctrica, agua potable, gas, etc.”.

En el anexo de contrato de arrendamiento, de mayo de 2012, las partes expusieron en la cláusula segunda: “Por el presente instrumento los comparecientes, complementan el contrato de arrendamiento antes individualizado, en el sentido que (...) la renta mensual de arrendamiento será desde el mes de mayo del año 2012 incluido, la suma de \$1.250.000 (un millón doscientos cincuenta mil pesos) reajustándose cada 2 meses de acuerdo al alza que experimente el Índice de Precios al Consumidor (IPC), determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el organismo que lo reemplace o suceda.

En caso de mora o simple retardo en el pago de la renta de arrendamiento deberá pagar una multa equivalente a UF 0,63 (cero como sesenta y tres unidades de fomento) diarias por cada día de retraso, a contar (...) del quinto día de retraso en el pago de la renta de arrendamiento”.

En la cláusula quinta pactaron: “Se mantiene el contrato principal, en todo lo no modificado en el presente”.

c) En ese juicio de arrendamiento las partes llegaron a conciliación en la audiencia de estilo, de 5 de mayo de 2014, cuya acta rola a fojas 36, en los siguientes términos:

“1.- Las partes de común acuerdo ponen término al presente contrato con fecha 30 de junio del año 2014.

2.-La parte demandada pagará la renta correspondiente a los meses de marzo y abril, a más tardar el día jueves 22 de mayo en curso, mediante vale a la vista girado a favor de la arrendadora Inversiones Los Pinos Ltda. que deberá ser acompañado al tribunal, el que será entregado a su beneficiario representado por cualquiera de sus apoderados en esta causa.

3.- Las rentas de mayo y junio serán pagadas a más tardar el día 09 de junio del año 2014 mediante vale a la vista girado a favor de la arrendadora Inversiones Los Pinos Ltda. que deberá ser acompañado al tribunal, el que será entregado a su beneficiario representado por cualquiera de sus apoderados en esta causa.

4.- La entrega material del inmueble se hará a más tardar el día 30 de junio del año 2014, totalmente desocupada al representante de Inversiones Los Pinos Ltda. o a cualquiera de sus apoderados en esta causa, con sus cuentas de servicios al día a las 17:00 horas, mediante entrega de las llaves en el mismo inmueble arrendado.

5.- Que la parte demandante condona las multas e intereses, establecidas en el contrato objeto de este juicio.

6.- La Parte demandada y arrendataria renuncia al mes de garantía.

7.- En caso de incumplimiento de lo establecido en este avenimiento, se faculta a la parte demandante a solicitar sin más trámite el lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública, en caso de ser necesario y se dejará sin efecto la condonación del numeral 5, debiendo la demandada pagar las rentas adeudadas con intereses y multas.

8.- Cada parte pagará sus costas.”

d) Por resolución de 22 de mayo de 2014, el tribunal de primera instancia tuvo por aprobada la conciliación a que arribaron las partes a fojas 36 y siguientes, en todo aquello que no fuere contrario a derecho. A fojas 43 se certificó, con fecha 11 de junio de 2014, a petición de la demandante, que la resolución anterior se encuentra firme y ejecutoriada.

e) Mediante presentación de 12 de junio de 2014, de fojas 44, la demandante solicitó el cumplimiento incidental de la conciliación, atendido su carácter de equivalente jurisdiccional de una sentencia y lo dispuesto en el artículo 233 del Código de Procedimiento Civil.

Por resolución de fojas 49, de 2 de julio de 2014, el tribunal accedió al cumplimiento incidental, con citación, ordenado notificar de conformidad a lo establecido en el artículo 233 inciso segundo del Código de Procedimiento Civil. A fojas 52, por resolución de 18 de julio de 2014, se rechazó la oposición al cumplimiento incidental, certificándose con fecha 13 de agosto de 2014 que dicha resolución se encuentra firme y ejecutoriada.

f) Por escrito de fojas 55, de 5 de agosto de 2014, el demandado hizo presente al tribunal que el inmueble de autos se encuentra desocupado y sin moradores, entregando las llaves.

Por resolución de 13 de agosto de 2014, de fojas 59, se accedió a la restitución del inmueble, pedida por la actora, y se ordenó levantar acta sobre su estado de conservación.

En cumplimiento a lo decidido a fojas 59, con fecha 14 de agosto de 2014, el receptor judicial constató el estado de conservación del inmueble y lo entregó a los apoderados de la parte demandante, según consta en acta de fojas 61.

g) A petición de la parte demandante y acogiendo su objeción se practicó liquidación del crédito, a fojas 77, con fecha 11 de diciembre de 2014, considerando las multas adeudadas al 11 de diciembre de 2014.

h) Esa liquidación fue objetada por el demandado a fojas 79, con fecha 18 de diciembre de 2014, fundada en que no considera el mes de garantía (una renta de arriendo), que, a la fecha de interposición de la demanda, se adeudaba un mes de arriendo (\$1.287.000) y no la cantidad de \$5.148.000 que señala la liquidación, y que, según la cláusula tercera del contrato, se pactó una multa de 0,63 unidades de fomento por cada día de retraso, por lo que a la fecha liquidación son 240 días de mora, igual a 151,2 unidades de fomento.

i) Por resolución de 2 de febrero de 2015, escrita a fojas 93, el tribunal rechazó la objeción a la liquidación del crédito.

j) En contra de esa resolución, el demandado dedujo recurso de apelación a fojas 103.

k) La Corte de Apelaciones de Santiago, por resolución de 18 de mayo de 2015, escrita a fojas 163, revocó parcialmente la resolución en alzada, en cuanto se refiere al mes de garantía y a la multa pactada, ordenando practicar una nueva liquidación del crédito que considere los acápite mencionados.

### **Cuestión jurídica**

**Décimo:** Que, como primera cuestión, corresponde señalar que del tenor de la norma legal que contempla el motivo de revisión esgrimido por el recurrente, aparece claro que la sentencia con autoridad de cosa juzgada que se debe invocar para obtener la anulación de aquella contra la que el recurso se dirige, ha de haber sido dictada concurriendo la triple identidad a que se refiere el artículo 177 del Código de Procedimiento Civil.

**Undécimo:** Que corresponde, entonces, efectuar el examen comparativo entre la decisión primitiva y aquella cuya invalidez se pretende.

La sentencia ejecutoriada previa es la conciliación de 5 de mayo de 2014, la que, cumpliendo los requisitos del artículo 267 del Código de Procedimiento Civil, se debe estimar como sentencia ejecutoriada para todos los efectos, de manera que constituye un equivalente jurisdiccional. Dicha conciliación fue celebrada en el proceso declarativo de término de contrato de arrendamiento por no pago de rentas.

La nueva sentencia es aquella pronunciada por la Corte de Apelaciones de Santiago en la etapa de cumplimiento incidental de la conciliación, la que, revocando en parte la resolución en alzada que rechazaba la objeción a la liquidación del crédito planteada por el arrendatario y demandado, la acogió parcialmente, sustentada en que la conciliación fue dejada sin efecto.

### **Decisión**

**Décimo séptimo:** Que lo razonado conduce a concluir que el recurso de revisión intentado deberá ser acogido.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 810, 811, 813 y 815 del Código de Procedimiento Civil, se acoge el recurso de revisión deducido por don Francisco Javier Pinochet León, en representación de Inversiones Los Pinos Limitada, en lo principal de fojas 6 y, consecuentemente, se anula la sentencia interlocutoria dictada el dieciocho de mayo de dos mil quince, por la Corte de Apelaciones de Santiago, en el ingreso rol 3.481-2015, que se lee a fojas 163 del proceso sobre terminación de contrato de arrendamiento y cobro de rentas, rol N° 5.335-2014 del Quinto Juzgado Civil de Santiago, tenido a la vista, y se deja sin efecto todo lo obrado en dicha causa con posterioridad a ella en relación con la liquidación del crédito, reponiéndose su tramitación al estado de practicarse una nueva liquidación del crédito en los términos acordados por las partes en la conciliación celebrada con fecha cinco de mayo de dos mil catorce, que rola a fojas 36, de los autos traídos a la vista.

Acordada con el voto en contra de los ministros señora Chevesich y señor Cerda, quienes estuvieron por desestimar el recurso de revisión, sobre la base de las argumentaciones vertidas por el fiscal judicial subrogante en su informe de fojas 36, toda vez que no concurre, en la especie, la identidad de objeto pedido y de causa de pedir, porque la resolución dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago no se encuentra en contraposición con los términos de la conciliación, porque no recaen sobre las mismas materias, pues la conciliación se refiere a la restitución de un inmueble por no pago de rentas y su entrega, y la impugnada incide en la forma en que debe practicarse la liquidación del crédito que se cobra. Así, la conciliación y la resolución que se impugna tienen fundamentos y aplican disposiciones legales procedimentales distintas; siendo ésta complementaria a la conciliación y no contradictoria, porque para determinar el monto adeudado debe practicarse la liquidación que es impugnada por la vía de la interposición del recurso de apelación. En esta forma, lo resuelto por la Corte de Apelaciones no resulta contrario a lo que se había determinado en la conciliación.

### **Comentario**

En la sentencia en comento lo importante resulta la triple identidad necesaria para la existencia de cosa juzgada entre la resolución primitiva y la impugnada. En concreto, señala que la sentencia ejecutoriada es la conciliación previa y que la nueva sentencia es aquella emanada por la Corte de Apelaciones en la etapa de cumplimiento incidental de la conciliación y que ésta última ha acogido parcialmente lo que la sentencia primitiva había dado por rechazado, por entender la conciliación por fue dejada sin efecto.

Aquella es la razón principal por la cual el recurso de revisión es acogido, sin embargo, tal decisión no fue unánime, al haber voto en contra por parte de dos ministros de la Corte, en base a que, en la especie, no concurren identidad de objeto pedido y de causa de pedir. En cuanto al objeto, señalan que la conciliación tiene por objeto la restitución de un inmueble, la sentencia impugnada índice en la forma de practicarse la liquidación del crédito. Así mismo tienen fundamentos distintos y aplicación de disposiciones legales procesales distintas.