

Corte Suprema, 16 de mayo de 2017

Maertens Mendez Leonor Verónica con Sorensen Norgaard

Rol N°	6111-2017
Recurso	Casación en el fondo
Resultado	rechazado
Voces	Cosa juzgada; indemnización de perjuicios; avenimiento
Normativa relevante	Código de Procedimiento Civil, artículo 177
Espacio libre (depende de la coordinación)	Indemnización de perjuicios

Resumen

Maertens Méndez demanda de indemnización de perjuicios a Sorensen Norgaard. Lo anterior en razón de que existía entre las partes un contrato de arrendamiento, el cual se extinguió luego de que el arrendador (Sorensen Norgaard) vendiera el local arrendado, sin que se devolvieran los bienes de su propiedad que se encontraban en el interior del lugar, esto ascendía a la suma de \$25 millones de pesos. El demandado opone excepción de cosa juzgada, toda vez que los perjuicios que se alegan se derivan de un contrato al cual se puso término por avenimiento judicial. El 2º Juzgado de Letras de La Serena acogió la demanda y condenó a Sorensen-Norgaard a la suma de 3.572.710, por concepto de daño emergente y 3.500.000 por concepto de daño moral.

La parte demandante recurrió a la Corte de Apelaciones de la Serena por los montos entregados. Se confirmó la sentencia de primera instancia.

Sobre el fondo del asunto, la discusión gira en torno a si debió o no acogerse la excepción de cosa juzgada ya que existe entre las partes otra demanda en la cual la parte demandante interpuso demanda reconventional de indemnización de perjuicios, la cual llegó a un avenimiento. Por otro lado, debe considerarse que, de acuerdo a la recurrente, debió acogerse la excepción de contrato no cumplido, ya que habría un incumplimiento por parte de la arrendataria -demandante-lo cual dio inicio a la causa antes señalada.

Hechos

Tercero: Que los sentenciadores del fondo dieron por establecidos los siguientes hechos:

1.- Con fecha 19 de octubre de 2011, las partes celebraron un contrato de arrendamiento mediante el cual el demandado dio en arriendo a la demandante un inmueble ubicado en Melgarejo N°521, Barrio El Inglés de Coquimbo, pactado con quince años de vigencia y una renta de \$400.000, salvo por los tres primeros meses en que sería de \$300.000.

2- Durante la vigencia del contrato, el arrendador intentó una acción de término de contrato por no pago de las rentas, causa Rol C-404-2013, seguida ante el Tercer Juzgado de Letras de Coquimbo, que concluyó por avenimiento de fecha 31 de mayo de 2013, en que la arrendataria y ahora demandante se obligó a pagar la suma de \$2.000.000.

3.- Con fecha 18 de marzo de 2013, la demandada vendió el inmueble arrendado a doña María Loreto Carvajal Bonilla, quien posteriormente obtuvo la declaración de término del contrato por extinción del derecho del arrendador, según sentencia de fecha 22 de abril de 2014,

dictada por el Tercer Juzgado de Letras de Coquimbo en causa C-3577-2013, caratulada "Bonilla con Maertens".

Cuestión jurídica

¿Debió acogerse la excepción de cosa juzgada?

Cuarto: (...) no se advierte la infracción de ley acusada, toda vez que los jueces han razonado correctamente al rechazar las excepciones opuestas por la recurrente al no configurarse los requisitos de procedencia de ninguna de ellas. En efecto, para que se configure la excepción de cosa juzgada debe concurrir la triple identidad a que se refiere el artículo 177 del Código de Procedimiento Civil (...) de los que se desprende que las causas anteriores seguidas entre las partes, y entre un tercero y la demandante, tenían por objeto obtener la restitución del inmueble, cuestión del todo distinta a la reparación actualmente reclamada por la arrendataria que ya no detenta la posesión material del inmueble; en tanto que respecto de la excepción de contrato no cumplido, porque no se tuvo por acreditado ningún hecho que diera cuenta de un incumplimiento en que incurrió la ahora demandante de las obligaciones que asumió en calidad de arrendataria, y porque se consideró que fue la arrendadora la que vendió, cedió y transfirió la propiedad mientras se encontraba pendiente el juicio de término de contrato por no pago de las rentas, que fue finalmente solucionado a través de un avenimiento, cuestionándose, los jueces, si la ahora demandada efectivamente estaba llana a cumplir el contrato, dado que aceptó el acuerdo propuesto a sabiendas que ya había enajenado la propiedad, sin ninguna reserva destinada a que el adquirente respetara el contrato.

Decisión

Quinto: Que, en definitiva, los sentenciadores efectuaron una correcta interpretación y aplicación de las normas jurídicas pertinentes, por lo que no cabe sino concluir que el arbitrio debe ser desestimado por adolecer de manifiesta falta de fundamento.

Por estas consideraciones y normas legales citadas, se rechaza el recurso de casación en el fondo deducido contra la sentencia de doce de enero de dos mil diecisiete, escrita a fojas 208.

Comentario

En este caso resulta interesante la excepción de cosa juzgada alegada por la parte demandada. De esta forma resulta importante recordar que para esta se necesita de la triple identidad: de persona, de objeto y de causa de pedir entre el actual proceso y el anteriormente resuelto; en base a ella no es posible volver a discutir ni intentar que se adopte una nueva decisión entre las mismas partes y respecto de igual materia que fue objeto de la sentencia anterior.

En el caso concreto, el proceso anterior llevado por las partes (demanda de término de contrato de arrendamiento) terminó por un avenimiento, esto es, un acuerdo entre las partes que produce cosa juzgada. Ahora bien, el proceso llevado con anterioridad trataba exclusivamente sobre la terminación del contrato de arrendamiento, cuestión distinta a la llevada en el caso en cuestión, porque lo que buscaba la parte demandante era una indemnización de perjuicios los cuales fueron consecuencia del término del contrato de arrendamiento por extinción del derecho del arrendador (ya que este vendió el inmueble aun cuando las partes habían llegado a un acuerdo extra judicial).

¿Podría el resultado haber sido distinto en caso de haber demandado reconventionalmente en el primer proceso por indemnización de perjuicios? Pareciera ser que la respuesta debe ser

afirmativa, ya que en tal situación sí podría darse la triple identidad en tanto a la persona, objeto y causa de pedir.