Santiago, dos de febrero de dos mil veintiséis.

Visto:

En autos Rol V-120-2021 seguidos ante el Segundo Juzgado Civil de Buin, caratulados “[redacted]”, por sentencia de veinticinco de mayo de dos mil veintidós se rechazó el reclamo interpuesto por doña [redacted] en contra del Conservador de Bienes Raíces de Buin.

Se alzó la solicitante y la Corte de Apelaciones de San Miguel, por fallo de doce de diciembre de dos mil veintitrés, la confirmó.

En contra de esta última decisión, la peticionaria dedujo recurso de casación en el fondo, que pasa a analizarse.

Se ordenó traer los autos en relación.

Considerando:

Primero: Que en el recurso de casación se denuncia la infracción del artículo 1567 del Código Civil, porque para la doctrina se permite extinguir todas aquellas obligaciones que nacen de un contrato, debido a que dichas obligaciones nacen como consecuencia de la autonomía de la voluntad de las partes. Alega que se trata de una escritura pública de compraventa inscrita en el Conservador de Bienes Raíces de Buin, convención en que se cumplieron obligaciones entre el vendedor y comprador, concluyendo que, de la misma forma en que estas obligaciones fueron creadas, pueden ser extinguidas por medio de una convención entre las partes que busque ese propósito, esto es, dejar sin efecto las obligaciones creadas entre las partes derivadas de un contrato, siempre que la convención que extinga las obligaciones sea realizada con las mismas solemnidades respecto de las cuales fueron creadas.

Argumenta que dicha norma se relaciona con el artículo 728 inciso primero del mismo cuerpo legal, que permite que la cancelación de la posesión inscrita puede quedar sin efecto por voluntad entre las partes, sosteniendo que, resciliado el título traslaticio de dominio, no puede subsistir la tradición; sin embargo, como ésta ya se efectuó mediante la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, las partes, en ejercicio de su autonomía de la voluntad, deciden de común acuerdo dejarla sin efecto, procediendo a su cancelación. De esta manera, sostiene que existe una errónea aplicación del derecho por parte del Conservador de Bienes Raíces de Buin.

Luego sostiene que se infringió lo dispuesto en el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, porque para negar una

SUSCBTHDUXB

inscripción debe ser contraria a la ley y el artículo 1567 no establece aquellos requisitos que a juicio del conservador de bienes raíces no contiene la convención cuya inscripción se requiere.

Finalmente denuncia la infracción de lo dispuesto en los artículos 1460 y 1682 del Código Civil, porque erróneamente se estimó que la convención es carente de objeto, pese a que el objeto es la compraventa y existe voluntad de las partes de resciliarlo y no adolece de ningún vicio formal.

Finaliza solicitando se lo acoja, se la invalide y se dicte el correspondiente fallo de reemplazo que acoja su solicitud.

Segundo: Que la magistratura del fondo tuvo por acreditados los siguientes hechos:

1.- Por escritura pública de 16 de mayo de 2016 rectificada y complementada el día 6 de junio de 2016, doña [redacted], vendió, cedió y transfirió a don [redacted], quién compró y adquirió para así, el sitio número [redacted] de la manzana [redacted] ubicada con frente a calle [redacted] del conjunto habitacional "[redacted]", de la comuna de Buin.

2.- En cumplimiento de las obligaciones de la escritura de compraventa, el inmueble se inscribió a nombre del comprador a fojas 1828 N° 2331 del Registro de Propiedad del año dos mil dieciséis del Conservador de Bienes Raíces de Buin.

3.- Con fecha 9 de diciembre de 2020, las partes suscribieron una escritura pública de resciliación, declarando haberse restituido íntegramente las prestaciones y no adeudarse suma alguna.

Sobre la base de tales hechos, la sentencia concluyó que la resciliación exige la existencia de obligaciones pendientes, estimando que, al encontrarse cumplidas las derivadas de la compraventa, la convención carecía de objeto.

Tercero: Que la cuestión jurídica a dilucidar consiste en determinar si la resciliación puede operar únicamente respecto de obligaciones pendientes o si resulta procedente también en contratos cumplidos.

Cuarto: Que, la resciliación se encuentra definida en el artículo 1567 del Código Civil, que señala que "*Toda obligación puede extinguirse por una convención en que las partes interesadas, siendo capaces de disponer libremente de lo suyo, consienten en darla por nula"*.

Al respecto, tal como sostiene la autora Naudon, dicha institución es una consecuencia directa de la aplicación del principio de la autonomía de la voluntad

SUSCBTHDUXB

que rige en cuanto la contratación celebrada entre particulares, consagrado en el artículo 1545 del mismo cuerpo legal, destacando que "*lo que se rescilia no son las obligaciones que ya están extinguidas, sino el contrato, esto es, su causa eficiente; de este modo, las partes no se comprometen a realizar las prestaciones del contrato que quieren resciliar en un sentido contrario, sino se comprometen a exigirse las prestaciones mutuas, según los artículos 1687 y siguientes del Código Civil."* (María José Naudon dell' Oro. [2024]. La resciliación en los contratos cumplidos. Revista Chilena De Derecho, 25(4), 897–913. https://revistachilenadederecho.uc.cl/index.php/Rchd/article/view/77614).

En este sentido, la resciliación opera por el consentimiento mutuo de los contratantes y sólo se encuentra limitada por lo dispuesto en el artículo 12 del código referido que señala "*Podrán renunciarse los derechos conferidos por las leyes con tal que sólo miren al interés individual del renunciante, y que no esté prohibida su renuncia*". Al respecto se debe tener en cuenta que en relación a la autonomía de la voluntad, como se ha dicho en sentencia de esta Corte Rol Nº 9423-2009, "*la autonomía de la voluntad se funda en los principios propios de la ilustración de la libertad y de la igualdad, que llevados ambos al plano jurídico, se traducen en igualdad y la libertad jurídica de las partes. La libertad jurídica se divide a su vez, en la libertad para contratar, que es la libertad para celebrar o no el contrato y con quien, y la libertad contractual, que es la libertad para fijar los términos o contenidos del contrato. Al tenor de lo anterior se puede afirmar que los contratantes pueden pactar libremente todo aquello que no esté prohibido por la ley resguardando no afectar derechos de terceros*".

Quinto: Ahora bien, encontrándose establecido que las partes contratantes pueden de mutuo acuerdo extinguir lo convenido, se debe determinar si se requiere que las obligaciones se encuentren pendientes de cumplir o cumplidas. En el primer supuesto los contratantes tienen el derecho a la ejecución forzada de la obligación pendiente, este derecho atiende a un interés individual el que es claramente un derecho renunciable; - de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 12 del Código Civil-; sin embargo si la obligación se encuentra cumplida cabe determinar si existe renuncia a derecho alguno; al respecto, al encontrarse cumplidas las obligaciones que tienen su origen en el contrato, no se puede señalar que exista una renuncia propiamente tal, sino más bien es el ejercicio del derecho de invalidar lo convenido, derecho que al no encontrarse prohibido por la ley, ni afectar a terceros puede ser ejercido de mutuo acuerdo por los

SUSCBTHDUXB

contratantes. A mayor abundamiento, se debe tener presente que no existe disposición legal que exija, como presupuesto de procedencia de la resciliación, la existencia de obligaciones pendientes, razón por la cual imponer dicho requisito importa una restricción no prevista por el legislador

Sexto: Que conforme a lo que se viene razonando, se ha incurrido en error de derecho respecto de la aplicación de los artículos 1567 y 1545 del Código Civil al señalar que el contrato al haber surtido efectos no puede ser resciliado estableciendo un requisito que no señala el Código Civil y que contraviene un elemento fundamental en derecho privado como es la autonomía de la voluntad.

Séptimo: Que, por todo lo razonado el recurso será acogido.

Y de conformidad, además, a lo que disponen los artículos 764, 767 y 783 del Código de Procedimiento Civil, **se acoge**, sin costas, el recurso de casación en el fondo deducido por la parte solicitante contra la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de San Miguel el doce de noviembre de dos mil veintitrés, la que, en consecuencia, se invalida y se la reemplaza por la que a continuación, pero separadamente, se dicta, sin nueva vista.

Redacción de la ministra suplente Sra. Dobra Lusic.

Regístrese.

Rol Nº707-2024

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por las ministras señoras Andrea Muñoz S., Mireya López M., ministra suplente señora Dobra Lusic N., y las abogadas integrantes señoras Leonor Etcheberry C., y Fabiola Lathrop G. No firma la ministra señora Lusic, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, por haber cesado en sus funciones. Santiago, dos de febrero de dos mil veintiséis.

ANDREA MARIA MERCEDES MUÑOZ SANCHEZ
MINISTRA
Fecha: 02/02/2026 15:41:06

MIREYA EUGENIA LÓPEZ MIRANDA
MINISTRA
Fecha: 02/02/2026 15:41:07

SUSCBTHDUXB

ROSA MARIA LEONOR ETCHEBERRY COURT
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 02/02/2026 15:41:07

FABIOLA ESTHER LATHROP GOMEZ
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 02/02/2026 15:41:08

SUSCBTHDUXB

En Santiago, a dos de febrero de dos mil veintiséis, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl o en la tramitación de la causa. En aquellos documentos en que se visualiza la hora, esta corresponde al horario establecido para Chile Continental.

SUSCBTHDUXB