

Rancagua, treinta y uno de marzo de dos mil veinticinco.

VISTOS:

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de los dos últimos párrafos del considerando décimo; considerando décimo tercero en la parte que tiene por cumplidos los requisitos de procedencia de la acción resolutoria; considerando décimo cuarto; los acápites I; II; III y IV de lo resolutivo, que se eliminan.

Y teniendo en su lugar y, además, presente:

Primero: En cuanto a la excepción de pago interpuesta por la demandada en segunda instancia.

En efecto, la parte demandada en segunda instancia, a folio 7 acompañó depósito en la cuenta corriente del tribunal, de la suma de \$450.000, que correspondería al saldo pendiente del precio de la compraventa, de tal forma que unido a los comprobantes de folio 26, 44 y 65 de primera instancia, totalizan \$5.740.000, motivo por el cual opuso la excepción de pago total del saldo de precio de la compraventa, respecto de la cual esta I. Corte dio traslado a la parte demandante, dejando su resolución para definitiva.

Evacuado el traslado por la parte demandante a folio 60, pide el rechazo de la excepción de pago contenida en el escrito de folio 57, por cuanto los depósitos efectuados con fecha 4 de julio de 2019 por \$300.000 y el depósito efectuado con fecha 30 de diciembre de 2019 por \$150.000, corresponden a giros efectuados por la propia demandada desde su cuenta RUT y no a depósitos hechos en la cuenta del tribunal o de la demandante, de tal forma que, aun cuando se considerara el depósito de \$450.000, efectuado en segunda instancia, restaría por pagar la suma de \$380.000, que sería suficiente para acreditar el incumplimiento de la demandada de su obligación de pagar el precio íntegro de la compraventa.

Segundo: Que, respecto del saldo del precio de la compraventa, ascendente a \$5.740.000, pagaderos a contar del 4 de julio de 2019, según lo estipulado en la cláusula tercera del contrato de fecha 4 de junio de 2019 acompañó en primera instancia 9 comprobantes de pago y un comprobante de pago en segunda instancia. Que respecto de los comprobantes acompañados en primera instancia, dos de ellos corresponden efectivamente a comprobantes de “giro” efectuado como en demandada, por lo cual éstos



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

Código: SNXCXTJWVMR

cual no opera de pleno derecho, sino que es necesario contar con una sentencia firme y ejecutoriada que produzca el efecto de cosa juzgada, de modo tal que la demandada puede durante la secuela del juicio enervar la acción resolutoria mediante el pago.

Funda sus alegaciones en lo dispuesto en el artículo 310 del Código de Procedimiento Civil que dispone que la excepción de pago fundada en un antecedente escrito la puede hacer valer hasta la citación a oír sentencia en primera instancia y hasta antes de la vista de la causa en segunda instancia, haciendo presente que las partes no acordaron un pacto comisorio, en los términos del artículo 1877 del Código Civil.

Solicita, en definitiva, revocar la sentencia de primera instancia, rechazando la demanda de autos en todas sus partes.

Quinto: Que, la demandada, en síntesis, sostiene como fundamento de su apelación que no concurre en la especie el requisito del incumplimiento imputable de una obligación, el cual debe concurrir copulativamente con los demás requisitos de la acción resolutoria del contrato de compraventa, al tenor de lo dispuesto en el artículo 1489 del Código Civil, ya que el saldo del precio de la compraventa se encuentra pagado antes que se encuentre firme y ejecutoriada la sentencia definitiva.

Sexto: Que, el quid del asunto radica en determinar si la deudora puede enervar la acción resolutoria en cualquier estado del juicio.

Para determinar su procedencia, debemos recurrir a diversas disposiciones legales, y aplicar elementos esenciales de interpretación de la ley, como son el elemento literal, lógico y sistemático.

En efecto, el artículo 310 del Código de Procedimiento Civil, constituye la base de la postura tradicional sostenida por la doctrina y jurisprudencia, consistente en que el deudor puede enervar la acción resolutoria después de notificado de la demanda de resolución, pagando hasta antes de la citación para oír sentencia en primera instancia y hasta antes de la vista de la causa en segunda instancia, ello desde el momento en que la condición resolutoria tácita no opera de pleno derecho, es decir, a diferencia de la condición resolutoria ordinaria, requiere de una sentencia judicial firme que le declare.

Si la condición resolutoria tácita operase de pleno derecho, el contratante diligente no tendría la opción de pedir el cumplimiento o la resolución del contrato, lo que a todas luces infringiría el tenor del artículo



1489 del Código Civil, de tal forma que, si la resolución requiere de una sentencia judicial que la declare, ello supone que el contrato sigue vigente y produciendo sus efectos, entretanto el fallo que acoge la resolución no esté ejecutoriado.

Por otra parte, sostener que el acreedor estaría en condiciones de poner término unilateralmente al contrato, con la sola presentación de la acción resolutoria, ello, por cierto, infringe palmariamente el artículo 1545 del Código Civil.

El artículo 1489 del Código Civil, concede al contratante diligente el derecho a pedir el cumplimiento o la resolución, pero en ningún caso puede entenderse que el sólo ejercicio de esta facultad implique que el contrato se haya resuelto.

Así las cosas, el artículo 1598 del Código Civil, dispone expresamente que “para que el pago sea válido, no es menester que se haga con el consentimiento del acreedor, el pago es válido aun contra la voluntad del acreedor, mediante la consignación”.

Este artículo, consagra un derecho que tiene el deudor. No debemos olvidar que el artículo 1599 del código del ramo, regula los casos en que procede la consignación y, en dos de ellos, menciona “la repugnancia o no comparecencia del acreedor a recibir la cosa, que relacionado con el inciso segundo del artículo 1601 del código de Bello, que dispone “sin embargo, si el acreedor demanda judicialmente el cumplimiento de la obligación o deduce cualquier otra acción que pueda enervarse mediante el pago de la deuda, bastará que la cosa debida con los intereses vencidos, si los hay, y demás cargos líquidos, se consigne a la orden del tribunal que conoce del proceso en alguna de las formas que señala el artículo 1601, sin necesidad de oferta previa. En este caso la suficiencia del pago será calificada por dicho tribunal en el mismo juicio”.

Es decir, esta norma faculta expresamente al deudor para enervar la acción que ha deducido, mediante el pago de la deuda.

Si bien la norma recién citada se encuentra normativamente ubicada dentro de las disposiciones que regulan el pago, recurriendo al elemento sistemático de interpretación, es posible arribar a la misma conclusión recurriendo a otras instituciones que dejan en evidencia que en los contratos bilaterales, el deudor está legalmente facultado para pagar después que ha



sido requerido judicialmente por el acreedor, por ejemplo, el artículo 1879 del Código Civil, que contempla el pacto comisorio calificado, en virtud del cual el comprador puede enervar la acción pagando el precio dentro de las 24 horas subsiguientes a la notificación judicial de la demanda; el artículo 10 inciso 1º de la ley 18.101, que establece “cuando la terminación del arrendamiento se pida por falta de pago de la renta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1977 del Código Civil, la segunda de las reconveniones a que dicho precepto se refiere se practicará en la audiencia de contestación de la demanda”. Es decir. El arrendatario puede enervar la acción, pagando la renta de arrendamiento después de notificada la demanda de terminación del contrato.

La inconsistencia salta a la vista, según lo venimos razonando, ¿Por qué el deudor podría válidamente después de notificada la demanda en los casos referidos y no cuando el acreedor ejerce la acción resolutoria?

Séptimo: Que, así las cosas, la obligación principal de la compradora era la de pagar el precio convenido, que en total ascendía a \$7.500.000, parte del precio, ascendente a \$1.760,000 que fueron pagados con anterioridad a la suscripción del contrato de compraventa, y un saldo de \$5.740.000, que de acuerdo a lo establecido en la letra b) de la cláusula tercera del contrato en comento, celebrado entre las partes con fecha 4 de junio de 2019, debía ser pagado, en doce cuotas mensuales, a contar del mes siguiente a la firma del contrato, siendo la primera de ellas de \$478.337 y las once cuotas restantes de \$478.333 cada una.

Octavo: Que la compradora, acreditó el pago de una parte de las cuotas efectuado antes de la presentación de la demanda ordinaria de resolución de contrato de compraventa, mientras que un saldo del precio lo hizo durante la tramitación de la causa en primera instancia y un saldo final de \$450.000, efectuado con fecha 8 de septiembre de 2023, mediante depósito judicial en la cuenta corriente del tribunal, efectuado en segunda instancia, según consta a folio 7.

Noveno: Que, sin perjuicio de lo anterior, la demandada acreditó en primera instancia, a través de la prueba confesional y de testigos, que del precio convenido, obtuvo una rebaja de \$1.000.000, imputable a las dos primeras cuotas, por concepto de cuidados de un adulto mayor de nombre julio, que sería cónyuge o pareja de la demandante, y que los testigos



señalan que doña [REDACTED], lo cuidó hasta sus últimos días, haciéndose cargo incluso de los gastos de su funeral, sin perjuicio de lo cual doña [REDACTED] dedujo la presente acción de resolución de contrato de compraventa por no pago del saldo de precio, apenas transcurridos 3 meses de su celebración, esto es, en el mes de septiembre de 2019.

Décimo: Que, tampoco se accederá a la petición de indemnización de perjuicios, por cuanto la demandante no explica a qué tipo de perjuicios se refiere, como tampoco rindió prueba alguna al respecto, motivo por el cual no se podrá dar lugar a dicho concepto.

Undécimo: Que, encontrándose enterado el pago total del precio de la compraventa por la parte compradora, antes de haberse dictado sentencia definitiva firme y ejecutoriada en estos autos, ha enervado la acción resolutoria, motivo por el cual no se accederá a la acción principal como tampoco a la petición subsidiaria de cumplimiento forzado de la obligación, sin costas.

Duodécimo: Que siendo así, y no habiéndose acreditado la concurrencia copulativa de los presupuestos de la acción resolutoria, no queda más que revocar el fallo en lo apelado, como se dirá en lo resolutive de la presente sentencia.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 1489; 1598, 1599; 1600 inciso segundo y 1601 todos del Código Civil, y artículos 310; 186 y siguientes; artículos 422 y 428 todos del Código de Procedimiento Civil, se resuelve:

- I. Que se acoge la excepción de pago total del saldo del precio de la compraventa, opuesta por la demandada en segunda instancia.
- II. Que, **se revoca** la sentencia de fecha veintitrés de agosto de dos mil veintitrés, pronunciada por doña Sandra Carolina Herrera Menares, jueza titular del Primer Juzgado de Letras de Rengo, en los autos Rol C 2097-2019, en la parte que acogió la acción resolutoria del contrato de compraventa suscrito entre las partes el día 4 de junio de 2019 ante don Edmundo Antonio Figueroa Álvarez, Notario Público de Rengo, Repertorio N°1620-2019.



- III. Que, se rechaza la petición indemnizatoria planteada.
- IV. Que, habiéndose decretado el cumplimiento de la obligación de pago total que pesa sobre la compradora/demandada, se omite pronunciamiento a la petición subsidiaria.
- V. Que, no se condena en costas a la demandante por haber tenido motivo plausible para litigar.

Redacción abogado integrante Sergio Alfonso Gana Rojas.
Regístrese y devuélvase.

Rol I Corte 1503-2023 Civil.

Habiéndose arribado a acuerdo en esta causa por todos los miembros del tribunal que asistieron a su vista y de conformidad con lo dispuesto en el inciso primero del artículo 79 del Código Orgánico de Tribunales en cuanto dispone que *“todos los jueces que hubieren asistido a la vista de una causa quedan obligados a concurrir al fallo de la misma, aunque hayan cesado en sus funciones”*, como es el caso de la ministra suplente Sra. Erika Silva Pavez, que al día de hoy ha regresado a su tribunal de origen, puede entonces por expresa autorización legal concurrir con su firma al presente fallo, no así en el caso del abogado integrante Sr. Sergio Gana Rojas, quien ha cesado sus funciones en esta Corte.

 Michel Anthony González Carvajal Ministro Corte de Apelaciones Treinta y uno de marzo de dos mil veinticinco 17:32 UTC-3 	 Erika Antonieta Silva Pavez Ministro(S) Corte de Apelaciones Treinta y uno de marzo de dos mil veinticinco 14:51 UTC-3 
--	--



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

Código: SNXCXTJWVMR

Pronunciado por la Segunda Sala de la C.A. de Rancagua integrada por Ministro Michel Anthony Gonzalez C. y Ministra Suplente Erika Antonieta Silva P. Rancagua, treinta y uno de marzo de dos mil veinticinco.

En Rancagua, a treinta y uno de marzo de dos mil veinticinco, 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: SNXCXTJWVMR