

Santiago, ocho de julio de dos mil veintiséis.

VISTO:

En los autos Rol N° 2097-2019 seguidos ante el Primer Juzgado de Letras de Rengo, juicio ordinario sobre resolución de contrato, caratulados "[REDACTED] con [REDACTED]" por sentencia de veintitrés de agosto de dos mil veintitrés se acogió la demanda de resolución del contrato de compraventa suscrito por las partes el 4 de junio de 2019 y se ordenó la cancelación de la inscripción de fojas 1812, N° 1694 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rengo del año 2019, debiendo quedar plenamente vigente la inscripción anterior de fojas 2891, N° 1514 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rengo del año 2010 y se rechazó la petición indemnizatoria, sin condena en costas a la demandada por no resultar totalmente vencida.

Apelado este fallo por la demandada, una sala de la Corte de Apelaciones de Rancagua, por sentencia de treinta y uno de marzo de dos mil veinticinco, acogió la excepción de pago total del saldo del precio opuesta en segunda instancia, y revocó la sentencia en la parte que acogió la acción resolutoria del contrato de compraventa y en su lugar rechazó la demanda.

En su contra el demandante dedujo recurso de casación en el fondo. Se ordenó traer los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que el recurrente sostiene que la sentencia cuestionada transgredió lo dispuesto en los artículos 1569, 1593, 1591, 1559, 1545, 1601 inciso 1, 1793, 1794, 1808, 1809 y 1489 del Código Civil y artículo 310 del Código de Procedimiento Civil.

Afirmó, en síntesis, que la sentencia recurrida al acoger la excepción de pago infringió las normas que se denuncian, ya que el pago fue por la cantidad meramente nominal que se adeudaba del saldo, esto es, \$5.740.000, sin tomar en consideración el reajuste ni los intereses, como lo ordena la ley, cuya aplicación debió ser solicitada en su momento ante el tribunal de primera instancia por la parte deudora, cuestión que no hizo, vulnerando también los artículos 1793, 1794, 1808 y 1809 del Código Civil, que establecen como obligación del comprador la de pagar el precio en la compraventa, agravado por el hecho de que la deudora efectuó nueve pagos, en las fechas y cantidades que ella quiso, por lo cual después de cada abono, el saldo debió ser liquidado por el tribunal, a instancias de la parte deudora, si es que estaba tan pendiente de cumplir con el total de la obligación.

Indica que además los jueces dejaron sin aplicación los artículos 1545 y 1546 del Código Civil, puesto que las partes habían pactado en el contrato de



compraventa que no bastaba con efectuar el pago de la última cuota para considerar saldada la obligación, sino que dicho pago sería hecho contra el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de cancelación, cuestión que su parte quedó en situación de no poder hacer debido al incumplimiento de parte de la compradora.

Señala que el deudor demandado tendría un derecho a subsanar el incumplimiento hasta antes de la presentación de la demanda, teniendo incluso como límite las exigencias de la buena fe objetiva, lo que implica que la propuesta del deudor debe ser razonable e idónea para satisfacer el interés del acreedor, mientras que la negativa del acreedor debe fundarse en una causa justificada, como si le causa graves molestias o inconvenientes o si éste ha perdido la confianza en que el deudor pueda subsanar el incumplimiento, como lo plantean los tratadistas nacionales Juan Ignacio Contardo y Álvaro Vidal, siguiendo en esto a Peñailillo y Ramos Pazos, interpretación que se aviene con los desarrollos del moderno derecho de los contratos, y no en una interpretación decimonónica, rígida, descontextualizada y que además se presta para abusos por parte de un deudor renuente, como es en este caso, donde manifiestamente ha estado de mala fe durante todo el proceso, tratando incluso de engañar al tribunal de primera instancia por la vía de haber intentado hacer pasar dos pagos falsos, y pretendiendo que se le dé como saldada una obligación de pago que sólo lo ha sido en su valor nominal, sin los intereses y reajustes que establece la propia ley.

Argumenta que, de este modo, resulta inidónea y extemporánea la excepción de pago para producir el efecto pretendido con su interposición, respecto de una resolución que, cumpliendo todos los requisitos, debió ser judicialmente declarada como acertadamente lo hizo el juez de primer grado, razones por las cuales solicita que el recurso de casación sea acogido.

SEGUNDO: Que, para una adecuada inteligencia de las cuestiones planteadas en el recurso, resulta pertinente considerar las siguientes circunstancias y actuaciones verificadas en el proceso:

1.- Compareció don Marcelo Cevas Fuentes, en representación de doña [REDACTED], quien interpuso demanda de resolución de contrato con indemnización de perjuicios en contra de doña [REDACTED], a fin de que se declare la resolución del contrato de compraventa celebrado entre las partes mediante escritura pública otorgada con fecha 4 de junio de 2019, por incumplimiento de parte de la demandada de su obligación de pago del precio, con indemnización de los perjuicios, cuya determinación de especie y monto solicitó reservar para la etapa de cumplimiento del fallo y se ordene la cancelación de la respectiva inscripción



de dominio de fojas 1812, N° 1694 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rengo del año 2019, con la consiguiente resurrección de la inscripción anterior a nombre de su mandante, de fojas 2891, N° 1514 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rengo del año 2010 y la restitución material de la propiedad raíz a su mandante, con las prestaciones mutuas que correspondan, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 904 y siguientes del Código Civil, dentro del plazo que fije al efecto el tribunal y, en subsidio y sólo para el improbable evento de que se rechace su petición, el cumplimiento forzado del mismo por parte de la demandada, también con indemnización de perjuicios, cuya determinación de especie y monto solicitó reservar para la etapa de cumplimiento del fallo, con costas.

Fundamenta su acción en el contrato de compraventa sobre el bien raíz consistente en el Lote N° 2, resultante de la subdivisión de una propiedad compuesta de casa y sitio, ubicada en Panquehue, de la comuna de Malloa, mediante la cual el actor vendió, cedió y transfirió a la demandada la propiedad plena sobre dicho inmueble, pactándose un precio total de \$7.500.000, de los cuales \$1.760.000 se declararon haberse pagado con anterioridad a la suscripción del contrato, al contado y en dinero efectivo, mientras que el saldo ascendente a la suma de \$5.740.000 quedó de pagarse por la compradora en 12 cuotas mensuales y sucesivas, la primera de \$478.337 y las restantes de \$478.333, pagaderas a contar del 4 de julio de 2019 y así sucesivamente, pactándose que la última cuota sería pagada a contar del otorgamiento de la correspondiente escritura de cancelación.

Expuso que la compradora no ha pagado a su mandante ninguna de las cuotas vencidas hasta el momento, acumulándosele tres de las cuotas, de fechas 4 de julio, 4 de agosto y 4 de septiembre, todas de 2019, no obstante que la propiedad fue entregada por su representada a la compradora el mismo día.

2.- Compareció doña [REDACTED], contestando la demanda deducida en su contra, solicitando su rechazo, con costas, fundado en que las cuotas fijadas se encuentran hasta la fecha pagadas en su totalidad, mediante depósitos a la cuenta de la demandante del Banco del Estado de Chile. Agregó que acordaron con la actora que se descontaría a su favor la suma de \$1.000.000 por los cuidados que le hizo a un pariente de la demandante, que consideraban de su parte el cuidado de adulto mayor.

3.- El tribunal de primera instancia acogió parcialmente la acción de resolución del contrato de compraventa y rechazó la petición indemnizatoria planteada.



4.- En segunda instancia la parte demandada opuso la excepción de pago del saldo del precio de la compraventa, y acompañó copia de comprobante de depósito en la cuenta corriente del tribunal de la suma de \$450.000, más los comprobantes de folio 26, 44 y 65 de primera instancia que totalizan \$5.740.000, solicitando sea acogida.

5.- La parte demandante evacuó el traslado y pidió el rechazo de la excepción de pago, por cuanto los depósitos efectuados con fecha 4 de julio de 2019 por \$300.000 y con fecha 30 de diciembre de 2019 por \$150.000, corresponden a giros efectuados por la propia demandada desde su cuenta 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.

6.- El tribunal de alzada por sentencia de fecha treinta y uno de marzo de dos mil veinticinco, acogió la excepción de pago del saldo del precio de compraventa y revocó el fallo de primera instancia que acogió la acción resolutoria.

TERCERO: Que el fallo recurrido acogió la excepción de pago deducida en segunda instancia. Para ello los sentenciadores reflexionaron que 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 lo 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.

Agrega que, 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, 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 reconvenciones 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 pagar después de notificada la demanda en los casos referidos y no cuando el acreedor ejerce la acción resolutoria?

Enseguida razonan que 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.

Por último, señalan 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.

Agregan 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 [REDACTED], 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.

Concluyen 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.

CUARTO: Que lo que corresponde dilucidar es el alcance de la excepción de pago efectivo de la deuda a que se refiere el artículo 310 del Código de Procedimiento Civil. Esta excepción, como la de prescripción, cosa juzgada y transacción, puede oponerse en cualquier estado de la causa antes de la citación para sentencia en primera instancia, o de la vista de la causa en segunda, debiendo fundarse en un antecedente escrito.

A estas defensas se las denomina “excepciones anómalas”, en atención a que por su naturaleza de perentorias pueden oponerse después de contestada la demanda, a diferencia de las restantes que deben deducirse en la contestación de la demanda, conforme al artículo 309 N° 3 del Código de Enjuiciamiento Civil. En armonía con la norma citada, el artículo 312 del mismo



código, dispone que en los escritos de réplica y réplica las partes podrán ampliar, adicionar o modificar las acciones y excepciones que hayan formulado en la demanda y la contestación, pero sin que puedan alterar lo que sea objeto principal del pleito.

Este carácter especial relativo a la época hasta cuando pueden oponerse, y del que deriva su denominación de anómalas, lo señala el artículo 310 del cuerpo de leyes citado, que inicia su redacción restrictiva con los términos “No obstante lo dispuesto en el artículo anterior...”.

Ahora bien, aplicando lo dicho al caso concreto, es posible aseverar que esa posibilidad que la ley entrega al demandado no trae como consecuencia que éste pueda enervar la demanda de resolución pagando después de notificada la demanda y establecida la relación procesal entre las partes, puesto que en tal caso no tendría ningún sentido la opción que el inciso segundo del artículo 1489 del Código Civil otorga al contratante diligente quien puede elegir, a su arbitrio, la resolución del contrato y no el cumplimiento. Misma opción que el artículo 1873 del Código Civil otorga al vendedor quien “tendrá derecho para exigir el precio o la resolución de la venta, con resarcimiento de perjuicios”.

Luego, de estimarse efectiva la posibilidad del demandado si se considera que puede enervarse la acción de resolución mediante el pago efectivo de lo adeudado, quien tendría la opción sería el contratante incumplidor, ya que podría dilatar el juicio y optar antes de la sentencia en pagar y dejar sin destino la demanda de resolución que ha impetrado el contratante diligente. Lo anterior no se aviene con el texto y el sentido del inciso segundo del artículo 1489 del Código Civil y con el artículo 1873 del mismo código. Si bien la resolución del contrato requiere de una sentencia judicial que así lo declare, esto no significa que pueda pagarse en cualquier estado del juicio, antes de la citación para sentencia. Lo que sí puede hacer el deudor es oponer la excepción de pago efectivo, fundada en un antecedente escrito, pero cuando tal pago se ha efectuado antes de la notificación de la demanda.

De esta manera se evita que por falta de información, poco plazo para contestar, u otra circunstancia el deudor no haya podido excepcionarse con un pago ya efectuado. Así las cosas, puede oponer la excepción de un pago ya ejecutado antes de notificarse la demanda de resolución, pero esto no significa que pueda pagar durante el transcurso del juicio si la acción entablada por el demandante es la de resolución, en armonía con su derecho de optar que le confieren los artículos 1489 y 1873 del Código Civil. De esta manera, existe concordancia entre los artículos 1489 y 1873 del Código Civil con el artículo 310 del Código de Procedimiento Civil.



QUINTO: Que en el mismo sentido que se indica en el motivo precedente se pronuncia el profesor Daniel Peñailillo Arévalo. “Concordamos en que la resolución no opera de pleno derecho. Pero de esa afirmación no tiene por qué extraerse necesariamente que el deudor puede pagar durante todo el curso del pleito. De ser así, se estaría transgrediendo el art. 1489, el cual ordena que la opción la tiene el contratante cumplidor, lo cual es bien justificado. Con aquella conclusión la opción pasaría al deudor, el cual podría cumplir el contrato o dejar que se resuelva y, más aún, gobernaría, tendría en sus manos la suerte del contrato durante todo el proceso; hasta última hora podría pagar o dejar que el contrato se resuelva. Estimamos que, obedeciendo al art. 1489, la opción la tiene el cumplidor, el cual la ejerce al interponer la demanda. Desde entonces, el deudor ya no puede pagar. Pero el contrato no se resuelve al demandar; es necesaria la sentencia, en la que se declarará (si fuere el caso) que la opción del actor estuvo ajustada a derecho. Nótese que no porque el actor presente una demanda al tribunal ha de estar todo conforme; debe oírse a la contraria, por si sostiene que la demanda es improcedente porque él cumplió, o que el actor tampoco ha cumplido, etc. Entonces el fallo declarará si están o no reunidas todas las exigencias para la resolución y, si es así, constatando todos los supuestos, declarará que el contrato está resuelto. Esta solución, que nos parece justa y lógica, no encuentra tropiezo legal alguno, antes bien, se ajusta al texto del art. 1489, que confiere la opción al cumplidor. Resta hacerse cargo del citado art. 310 del CPC. Podría objetarse que esta solución contradice al art. 310. Pero no es así. Lo que el art. 310 dispone es que la excepción de pago puede oponerse en cualquier estado del juicio, no que se pueda pagar en cualquier estado del juicio (la excepción es tan trascendente que la ley persigue evitar que por no oponerse durante el breve plazo de la contestación de la demanda se produzca la injusticia de que el deudor se vea obligado a un doble pago, por lo que le permite oponer esa excepción en cualquier tiempo durante el pleito). Esto significa simplemente que si el deudor había pagado (antes de la demanda), puede oponer la excepción de pago durante todo el litigio, pero no significa que pueda pagar después de la demanda, porque entonces la opción, como se dijo, la tendría él, lo que es contrario al texto legal; él es el incumplidor; y habiéndose optado por la resolución por quien tenía la opción, ya no es tiempo de que pague”. (Daniel Peñailillo Arévalo. Obligaciones. Teoría General y Clasificaciones. La resolución por incumplimiento. Editorial Jurídica de Chile. 2008. Páginas 417 y 418”).

SEXTO: Que la interpretación desarrollada en los considerandos Cuarto y Quinto precedentes ha sido sostenida por esta Corte en los recursos de casación Rol N° 6.676–2009, 291–2013 y 3956–2015.



SÉPTIMO: Que en definitiva el pago del saldo insoluto del precio de la compraventa de marras efectuado por la demandada [REDACTED] con posterioridad a la notificación de la demanda, mediante el cual se buscó enervar la acción resolutoria, no pudo enervar la decisión de la vendedora de resolver el contrato. Así, manifestada la decisión de resolver el contrato, salvo que no se satisfagan las condiciones de este remedio extrínseco, el deudor no puede cumplir la obligación en desmedro del interés del acreedor en resolver el vínculo contractual. Diversa es la situación si el pago se hubiere verificado con anterioridad a que la acción resolutoria fuere incoada o su notificación, lo que permitiría de manera correcta oponer la excepción de pago fundada en un antecedente previo al juicio. Pero no es eso lo que ocurrió en estos autos, en que se intentó pagar parte de la deuda ya iniciado el juicio resolutorio. En consecuencia, el error denunciado en la sentencia se verifica, pues al haberse acogido la excepción de pago interpuesta de forma extemporánea y desechado la resolución del contrato encontrándose acreditado el incumplimiento y siendo improcedente su cumplimiento, se infringió el artículo 1489 del Código Civil al no haberse aplicado en forma adecuada, vicio que además tuvo influencia en lo dispositivo del fallo ya que fue rechazada la acción resolutoria en circunstancias que debió ser acogida, lo que llevará a acoger el recurso.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en los artículos 764, 767, 785 y 805 del Código de Procedimiento Civil, **se acoge** el recurso de casación en el fondo deducido por el abogado Marcelo Cevas Fuentes, en representación de la parte demandante, contra la sentencia de treinta y uno de marzo de dos mil veinticinco, dictada por la Corte de Apelaciones de Rancagua, la que por consiguiente es nula y se la reemplaza por la que a continuación, sin nueva vista, pero separadamente, se dicta.

Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Redacción a cargo del ministro señor Mario Carroza.

Rol N° 13.766-2025

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Mauricio Silva C., señor Mario Carroza E., señora María Soledad Melo L. y los Abogados integrantes señor Raúl Patricio Fuentes M. y señor Carlos Urquieta S.

No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firma el Ministro señor Carroza, por haber cesado sus funciones.



MAURICIO ALONSO SILVA CANCINO
MINISTRO
Fecha: 08/07/2026 13:39:56

MARIA SOLEDAD MELO LABRA
MINISTRA
Fecha: 08/07/2026 13:39:56

RAÚL PATRICIO FUENTES
MECHASQUI
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 08/07/2026 13:51:35

CARLOS ANTONIO URQUIETA
SALAZAR
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 08/07/2026 13:51:48



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

