

Santiago, quince de mayo de dos mil catorce.

VISTO:

En estos autos Rol 23.572-2010, seguidos ante el Segundo Juzgado Civil de Linares, compareció don Dulio Cisterna Urrea, en representación de Agrícola María Inés Limitada, quien dedujo demanda de resolución de contrato de compraventa con indemnización de perjuicios en contra de los señores Londres Fuentes Araya y Natalia Cisterna Rojas, solicitando se declarara resuelto por no pago del saldo de precio el contrato de compraventa celebrado entre las partes, ordenando la cancelación de la inscripción de dominio de la nuda propiedad a nombre de los demandados, con indemnización de perjuicios, cuya determinación se reserva para la etapa de cumplimiento del fallo, con costas.

Fundamentando su acción, explica que mediante escritura pública de fecha 15 de abril de 2008 celebró con los demandados un contrato de compraventa sobre la nuda propiedad del lote dos del predio agrícola Las Quintas y los derechos de aprovechamiento de aguas que sirven para el uso, cultivo o beneficio del mismo. Conforme con la cláusula tercera del contrato en cuestión, el precio de la compraventa se pactó en \$15.000.000, de los cuales \$2.000.000 corresponden al valor de los derechos de aprovechamiento de aguas.

Por su parte, se acordó el pago de \$5.000.000 al contado al momento de suscribir la compraventa y el saldo en dos cuotas anuales y sucesivas de \$5.000.000 cada una, pagaderas el día 13 de diciembre de los años 2008 y 2009, respectivamente, en efectivo, en el domicilio de la vendedora, debiendo otorgarse la escritura pública de cancelación pertinente.

A pesar de lo expuesto, los demandados se encuentran en mora de cumplir la obligación principal del contrato de compraventa, toda vez que no han dado satisfacción al pago del saldo del precio, razón por la que solicita la resolución del contrato, con indemnización de perjuicios.

Los demandados opusieron excepción de pago, con el objeto de enervar la acción resolutoria y, en subsidio, contestaron la demanda. Reconocen la efectividad de los hechos fundantes del libelo pretensor, no

obstante lo cual y de conformidad con lo preceptuado en el artículo 310 del Código de Procedimiento Civil, vienen en oponer la excepción perentoria de pago, para cuyos efectos acompañan dos comprobantes de depósito en la cuenta corriente del tribunal, uno por \$10.000.000 y otro \$2.500.000, con la finalidad de cubrir las dos cuotas impagas, más cualquier otro perjuicio provocado con ocasión del retardo, solicitando, en consecuencia, se tenga por enervada la acción deducida y se declare la suficiencia del pago realizado.

Expresan que los artículos 1489 y 1873 del Código Civil, si bien dan derecho al vendedor para exigir el cumplimiento forzado de la obligación o la resolución del contrato, en ambos casos con indemnización de perjuicios, el contrato de compraventa sólo termina una vez que se dicta la sentencia que así lo declara, por lo que no basta con que el acreedor ejercite la acción. La única excepción a esta regla se encuentra constituida por el pacto comisorio calificado.

En subsidio, contestaron la demanda, solicitando su rechazo por los fundamentos ya mencionados.

Por sentencia de fecha nueve de julio de dos mil doce, escrita a fojas 152, el señor juez titular del tribunal referido en el primer acápite de esta expositiva, rechazó íntegramente la demanda.

Apelado este fallo por el actor, una de las Salas de la Corte de Apelaciones de Talca, por determinación rolante a fojas 187, de doce de julio de dos mil doce, complementada los días siete y veintiuno de enero del presente año, a fojas 213 y 215, respectivamente, lo revocó y en su lugar, declaró resuelto el contrato de compraventa celebrado entre las partes, ordenando cancelar la inscripción de dominio y de aguas practicada a nombre de los demandados, recobrando vigencia las anteriores. Asimismo, reservó al demandante la determinación de la indemnización de perjuicios reclamada para la etapa de cumplimiento de la sentencia.

En contra de esta última resolución, la parte perdedora dedujo recurso de casación en el fondo.

Se ordenó traer los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que la casación sustantiva se apoya en la infracción que, a juicio del que recurre, se contiene en la sentencia impugnada de lo preceptuado en los artículos 310 del Código de Procedimiento Civil y 1489 y 1873 del Código Civil. En efecto, explica que la primera de las disposiciones citadas fue desoída por los sentenciadores al decidir rechazar la excepción de pago, no obstante que ésta puede oponerse en primera instancia hasta antes de la citación a oír sentencia, sin distinguir el legislador si se realiza antes, durante o después de la tramitación del juicio.

Seguidamente, en lo que toca a la conculcación de los artículos 1489 y 1873 del Código Civil, refiere que para la procedencia de la resolución del contrato de compraventa, se requiere tanto que el deudor se encuentre constituido en mora así como que no haya pagado en el lugar y tiempo convenido.

En este contexto, refiere el arbitrio que la condición resolutoria tácita no se rige por los artículos 1479 y 1487 del Código de Bello, sino que exclusivamente por el artículo 1489. De modo que la condición resolutoria ordinaria opera de pleno derecho y, no así la resolutoria tácita, puesto que el vendedor puede pedir a su elección la resolución o el cumplimiento con indemnización de perjuicios, requiriendo para ello de sentencia judicial que así lo declare. Luego, el principio que rige respecto de la condición resolutoria tácita, dice que el contrato no se resuelve sino una vez que ha sido pronunciada la sentencia declarativa que establece la resolución del mismo, pudiendo el comprador pagar el precio hasta ese mismo momento, enervando la acción resolutoria.

Es este mismo sentido y criterio el que aplica el artículo 1879, que estatuye para el caso del pacto comisorio calificado, que igualmente pueda subsistir el contrato, en la medida que el comprador pague el precio dentro de las 24 horas siguientes a la notificación de la demanda.

Conforme a lo dicho, y contrariamente a lo razonado por la sentencia rebatida, no es suficiente la sola notificación de la demanda para privar al pago de sus efectos. En este sentido, debe interpretarse el artículo 310 del

Código de Procedimiento Civil en relación con lo dispuesto en los artículos 1620 del Código Civil y 478 del primer cuerpo legal mencionado;

SEGUNDO: Que son hechos de la causa, que adquieren el carácter de inamovibles por no haberse denunciado la infracción de las normas que regulan la prueba y, sobre cuya base corresponde resolver el problema planteado a esta Corte, los siguientes:

a) Las partes celebraron un contrato de compraventa, en los términos expuestos en la demanda;

b) Los demandados se encontraban en mora en el pago de las cuotas del saldo del precio de la convención aludida al momento de notificarse la demanda;

c) La demanda se notificó el 22 de marzo de 2011 y el pago con que se ha pretendido impugnar la acción resolutoria se efectuó el 7 de abril de 2011, cuando el acreedor ya había manifestado su decisión de no perseverar en el contrato;

TERCERO: Que los jueces de alzada para revocar la sentencia del tribunal a quo, y en consecuencia, acoger la demanda, sostuvieron que el pago realizado por los demandados resulta extemporáneo, puesto que de admitir que ese pago realizado una vez trabada la litis tuvo el mérito de enervar la acción, se vulneran los artículos 1489 y 1873 del Código Civil, privando de esta manera al actor del derecho de opción que otorga la primera disposición citada;

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 les denominan “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 dúplica 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 quién “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, quién 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 ejercita 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 el recurso de casación en el fondo Rol N° 6.676- 2009.

En consecuencia, la sentencia impugnada por el recurso de nulidad de fondo interpuesto a fojas 191, complementada a fojas 213 y 215, no ha incurrido en error de derecho al declarar resuelto el contrato de compraventa celebrado el 15 de Abril de 2008 entre la demandante Agrícola María Inés Limitada y los demandados Londres Antonio Fuentes Araya y Natalia Magdalena Cisterna Rojas, no existiendo infracción a lo dispuesto en el artículo 310 del Código de Procedimiento Civil que denuncia la recurrente, ni a la aplicación e interpretación de las demás leyes presuntamente infringidas.

Por estas consideraciones y de conformidad además con los artículos 764 y 767 del Código de Procedimiento Civil, se rechaza el recurso de casación en el fondo interpuesto por el abogado don Andrés Zagal Campos, en representación de los demandados en lo principal de fojas 191, en contra de la sentencia definitiva de fojas 187 de fecha 12 de Noviembre de 2012

complementada los días 7 y 21 de enero del presente año, a fojas 213 y 215, respectivamente.

Regístrese y devuélvase

Redacción del abogado integrante don Alfredo Prieto.

Rol N° 291-13.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema, por los Ministros Sr. Carlos Künsemüller L., Guillermo Silva G., Sra. Rosa Maggi D., y Abogados Integrantes Sres. Jorge Lagos G. y Alfredo Prieto B.

No firman los Abogados Integrantes Sres. Lagos y Prieto, no obstante haber concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por estar ambos ausentes.

Autorizado por la Ministro de fe de esta Corte Suprema.

En Santiago, a quince de mayo de dos mil catorce, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.