

# Algunas reflexiones acerca de la oportunidad en la cual el deudor puede enervar la acción resolutoria

FERNANDO JOSÉ RABAT CELIS

Profesor de Derecho Civil

UNIVERSIDAD DEL DESARROLLO

FRANCESCA MAURIZIANO CONCHA

Profesora ayudante de Derecho Civil

UNIVERSIDAD DEL DESARROLLO

## I.- Introducción:

Es posible constatar que desde hace ya un par de años la doctrina más reconocida de nuestro país, de la mano con nuestra jurisprudencia y en consonancia con el derecho comparado, han desplegado un importante esfuerzo con el objeto de reinterpretar ciertas figuras jurídicas, que durante mucho tiempo parecieron ser intocables.

Lo anterior ha sido impulsado también por el nuevo rol que muchos han atribuido a los jueces, en el sentido que su labor actual no se limitaría simplemente a la aplicación de la ley, sino más bien a conquistar una finalidad superior de justicia, muchas veces prescindiendo del texto normativo y derogando la voluntad legislativa.

Esta nueva labor creacionista de los jueces no está exenta de riesgos y en este sentido Pablo Rodríguez Grez ha expresado: *“si llegara a prevalecer la concepción según la cual es el juez quien, aplicando directamente su íntima noción de los valores expresados en la norma, debe corregir relaciones supuestamente injustas, se habrá diluido la grandeza del derecho como único artífice de la seguridad jurídica, desconociendo la función de la potestad legislativa y, definitivamente, politizado la jurisdicción”*.<sup>1</sup>

Dentro de este contexto, no cabe duda que la figura de la condición resolutoria tácita contemplada en el artículo 1489 del Código Civil ha sido objeto de una serie de cuestionamientos en orden a replantearse algunos aspectos de su estructura jurídica, como son, a guisa de ejemplo, la pregunta acerca de si

<sup>1</sup> Rodríguez, P. (22 de marzo de 2014). Diario *El Mercurio*.

cualquier tipo de incumplimiento permite impetrar la resolución del contrato, o bien si es procedente la resolución cuando ambas partes han incumplido la convención.

El presente trabajo tiene por objeto analizar, a través del comentario a una sentencia pronunciada por la Excma. Corte suprema<sup>2</sup>, uno de los aspectos que han sido revisados de la condición resolutoria tácita, en particular aquel referido al momento hasta el cual el deudor puede pagar, cumpliendo con su obligación y enervando, a consecuencia de ello, la acción resolutoria.

### **Causa caratulada: “Agrícola María Inés Limitada contra Fuentes Araya y Cisternas Rojas”.**

#### **Los hechos:**

Con fecha 15 de abril de 2008, Agrícola María Inés Limitada celebró un contrato de compraventa, por el cual vendió a don Londres Fuentes Araya y a doña Natalia Magdalena Cisternas Rojas la nuda propiedad del lote dos del predio agrícola “Las Quintas” y los derechos de aprovechamiento de aguas destinados al uso, cultivo y beneficio del mismo.

En la cláusula tercera del contrato, se estipuló que el precio total de la compraventa ascendía a \$15.000.000, de los cuales \$5.000.000 se pagaron de contado, al momento de suscribirse la escritura de venta, acordándose que el saldo se pagaría 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 el domicilio de la vendedora.

No habiendo los compradores cumplido con su obligación de pagar el saldo del precio dentro del plazo estipulado, la vendedora dedujo demanda de resolución del contrato de compraventa con indemnización de perjuicios. Los compradores, una vez notificados de la demanda, procedieron a consignar en la cuenta corriente del tribunal el saldo de precio, oponiendo en el escrito de contestación la excepción perentoria de pago.

El tribunal de primera instancia acogió la excepción de pago opuesta por los demandados, rechazando la acción resolutoria. Sostuvo el tribunal que el artículo 1873 del Código Civil no es más que la singularización, al contrato de compraventa, de la condición resolutoria tácita contemplada en el artículo 1489 y que la misma no opera de pleno derecho, sino que requiere de una

<sup>2</sup>*Agrícola María Inés Limitada contra Fuentes Araya y Cisternas Rojas.*

sentencia judicial que la declare, por lo que en el ínterin puede enervarse la acción, cumpliendo con la obligación.

La Corte de Apelaciones de Talca, en fallo de mayoría, conociendo del recurso de apelación interpuesto por el actor, revocó la sentencia apelada, fundada en que admitir que es correcta la decisión del tribunal *a quo* implicaría privar al contratante diligente de su opción consistente en pedir el cumplimiento o la resolución del contrato.

### **La decisión de la excma. Corte suprema:**

El máximo tribunal, en sentencia de 15 de mayo de 2014, rechazó el recurso de casación en el fondo deducido por los demandados, argumentando que el pago efectuado por el contratante incumplidor después de notificada la demanda sería extemporáneo y, por lo tanto, no tendría la virtud de enervar la acción resolutoria.

En efecto, analizando el alcance del artículo 310 del Código de Procedimiento Civil, la excma. Corte razonó, apoyada en la obra del profesor Daniel Peñailillo, en el sentido que *"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 agrega que *"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"*.

Adelantemos, desde ya, que no compartimos el razonamiento esgrimido por nuestro máximo tribunal, conforme los argumentos que indicaremos más adelante.

### **La situación de la doctrina:**

De acuerdo con la síntesis efectuada en lo precedente, la cuestión debatida consiste en determinar si el pago efectuado por el comprador, después de

notificado de la demanda de resolución, es válido y si, por consiguiente, tiene o no la virtud de enervar la acción resolutoria.

Al respecto existen dos puntos de vista:

### **Postura tradicional:**

Desde antiguo, la doctrina y la jurisprudencia sostuvieron que el deudor puede, en conformidad a lo dispuesto en artículo 310 del Código de Procedimiento Civil, cumplir con su obligación 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 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 la declare.

Lo anterior fundado en que *"el contrato no se resuelve por el solo hecho de no cumplirse por una de las partes lo pactado, porque si así fuera, no podría demandarse el cumplimiento o la resolución de un contrato ya resuelto, extinguido"*<sup>3</sup>. Agregan que si la condición resolutoria tácita operara de pleno derecho *"le bastaría al deudor con no cumplir con cualquiera de las obligaciones establecidas en el contrato para que este quedara resuelto infringiendo la disposición del artículo 1545 del Código Civil"*.<sup>4</sup> En el mismo sentido se pronuncia Claro Solar<sup>5</sup>, quien luego de citar a Larombiere, Laurente y Ricci concluye que *"esta uniformidad de apreciación de las disposiciones de los códigos francés e italiano, iguales a las de nuestro código, precisan el alcance de ésta"*.

Esta corriente ha sido también sostenida por don René Abeliuk, para quien *"lo prueba la letra del precepto que comienza diciendo en su inciso 2° 'pero en tal caso', expresión que no tiene otro sentido que contraponer los efectos de la condición resolutoria tácita a la ordinaria. Es como decir: pero entonces la extinción no se produce de pleno derecho, sino que el acreedor puede pedirla u optar por el cumplimiento. Y al decir que el acreedor puede pedirla, está demostrando que no ha operado aún, pues de no ser así no habría necesidad de solicitarla"*<sup>6</sup>. A partir de ahí, afirma que como la resolución *"no se produce mientras no es declarada, el deudor puede, según decíamos, pagar la obligación impidiendo la resolución hasta el momento en que se dicte la sentencia respectiva"*<sup>7</sup>.

El profesor Cuneo confirma que la resolución del contrato solo se produce con la dictación de la sentencia y una vez que ella queda ejecutoriada. Apoyándose

<sup>3</sup> Alessandri, Somarriva, Vodanovic (2001), pág. 274.

<sup>4</sup> Alessandri, Somarriva, Vodanovic (2001), pág. 274.

<sup>5</sup> Claro Solar (1992), pág. 190.

<sup>6</sup> Abeliuk, R. (2008), pág. 519.

<sup>7</sup> Abeliuk, R. (2008), pág. 520.

en las normas del pago por consignación sostiene que *“mientras no ocurre lo anterior el demandado puede enervar la acción de resolución mediante el pago declarado suficiente, incluso contra la voluntad del vendedor, empleando el procedimiento del pago por consignación a que se refiere el inciso final del artículo 1600 del Código Civil”*.<sup>8</sup>

Adhiriendo a esta postura tradicional, la jurisprudencia, de manera uniforme, sostenía que *“a este respecto, esta corte no comparte lo razonado por los jueces del fondo en orden a tener por incumplida la obligación de la demandante principal y demandada reconvenida. Esto por cuanto no ha de olvidarse que el ejercicio de la acción resolutoria deja a salvo la posibilidad del demandado de enervarla, siempre que ello se haga dentro de los tiempos que le prescribe para ello el artículo 310 del Código de Procedimiento Civil”*.<sup>9</sup>

### **Posición moderna.**

La teoría moderna plantea que si bien la resolución no opera de pleno derecho, ello no significa que el deudor pueda pagar durante todo el transcurso del juicio. De esta forma, Daniel Peñailillo concluye que *“de ser así se estaría trasgrediendo el artículo 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 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”*<sup>10</sup>.

En el mismo sentido advierte De la Maza, que la tesis tradicional *“transforma al contratante incumplidor en el verdadero árbitro supremo del destino contractual: si no paga, consiente en la resolución, y si paga, ordena su plena eficacia”*<sup>11</sup>.

En palabras de Elgueta, la opción del contratante diligente es un derecho potestativo, los que corresponden, como término correlativo, a un estado de sujeción *“en virtud del cual los afectados por el ejercicio de un tal derecho no pueden realizar acto alguno para impedir que el ejercicio del derecho potestativo se consuma, esto es, se produzcan todos los efectos jurídicos queridos por su titular”*<sup>12</sup>. A raíz de ello, agrega este autor, que *“siendo el derecho resolutorio un derecho potestativo (y) más precisamente un derecho de configuración extintivo, se impone la conclusión de que el demandado de resolución nada puede hacer para impedir ésta”*.

<sup>8</sup> Cuneo, A. (2004), pág. 121.

<sup>9</sup> Canales Lavín contra Riveros Bianchi.

<sup>10</sup> Peñailillo, D. (2008), pág. 417.

<sup>11</sup> De la Maza, I. (2011), pág. 250.

<sup>12</sup> Elgueta A. (1981), pág. 114.

La postura moderna hace hincapié en el hecho que en ninguna parte el Código Civil estipula que el demandado pueda enervar la acción resolutoria mediante la excepción de pago, sino que esta posibilidad se desprendería del artículo 310 del Código de Procedimiento Civil, el cual, al regular las llamadas excepciones anómalas, dispone *“no obstante lo dispuesto en el artículo anterior, las excepciones de prescripción, cosa juzgada, transacción y pago efectivo de la deuda, cuando ésta se funde en un antecedente escrito, podrán oponerse en cualquier estado de la causa; pero no se admitirán si no se alegan por escrito antes de la citación para sentencia en primera instancia, o de la vista de la causa en segunda”*.

Conforme a lo anterior, Vial manifiesta: *“se me hace difícil aceptar que a una norma claramente procesal se le atribuya un carácter sustantivo, más aún si con ello se echa por tierra el principio de que es la contraparte de aquella que contraviene la obligación la que decide si persevera en el contrato o se desiste de él, y que si en último caso entabla la acción resolutoria el juez debe necesariamente declararla”*<sup>13</sup>. También el profesor Hernán Corral opina que *“no procede interpretar el art. 1489 CC conforme el art. 309”*<sup>14</sup> CPC, ya que esta última norma es muy posterior al Código Civil y con seguridad no estaba pensada para los casos de resolución contractual, sino de ejecución de una obligación.<sup>15</sup>

Don Fernando Fueyo, en términos mucho más drásticos, plantea que *“además, dejar la puerta abierta para que un deudor –a veces de mala fe– pague en el transcurso del tiempo, a lo mejor cuando quiere y le conviene, es caer francamente en ingenuidad. En dos palabras repugna el derecho”*<sup>16</sup>.

Finalmente, la jurisprudencia ha venido recogiendo la tesis moderna sosteniendo *“que la correcta interpretación del artículo 310 del Código de Procedimiento Civil supone que efectivamente la excepción de pago se puede oponer en cualquier estado del juicio, pero ello no implica que el deudor pueda pagar en cualquier momento del juicio.”*<sup>17</sup> En otras palabras, el artículo 310 del Código de Procedimiento Civil, solo se referiría a la oportunidad procesal en que puede oponerse la excepción de pago, pero, para que dicha excepción sea fundada, es necesario que el pago se haya efectuado antes de la notificación de la demanda.

## **Nuestro punto de vista.**

Reseñados los argumentos de los autores y tal como lo adelantamos, no compartimos el razonamiento del fallo de la excma. Corte Suprema, en cuanto,

<sup>13</sup> Vial, V. (2009), pág. 216.

<sup>14</sup> Debiera decir artículo 310.

<sup>15</sup> Corral, H. (2010), pág. 228.

<sup>16</sup> Fueyo, F. (2004), pág. 318.

<sup>17</sup> Gallardo Lara contra Roa Torres

ratificando la postura moderna, entiende que el deudor no puede enervar la acción resolutoria pagando en cualquier estado del juicio. En efecto, la sentencia en comento establece en su considerando cuarto que *"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 oír 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"*<sup>18</sup>.

Reconocemos que el hecho de que el deudor esté facultado para enervar la acción en cualquier estado del juicio, puede originar situaciones injustas, en especial cuando se trata de obligaciones que no consisten en pagar una suma de dinero, como sería el caso en que el contratante diligente se viera forzado a recibir una cosa que ya de nada le sirve. Empero, estimamos que la solución a ello no está en torcer el correcto sentido de la ley, sino que recurrir a otras instituciones, como, por ejemplo, la indemnización de perjuicios.

Teniendo en cuenta lo anterior, nos parece que la interpretación efectuada por la teoría tradicional es la única que admite nuestra legislación vigente:

La condición resolutoria tácita, a diferencia de la condición resolutoria ordinaria, no opera de pleno derecho, si así fuera 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. En efecto, el fallo en análisis se limita a afirmar *"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"*<sup>19</sup>.

Nos parece que este aserto del fallo, cuando se analiza la materia en debate, no ha sido dimensionado en su totalidad. En efecto, 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.

Desde esta perspectiva, pareciera que para los autores que procuran la tesis moderna el sólo ejercicio de la acción resolutoria implicará que el contrato terminó a consecuencia del evento de la condición resolutoria tácita derivada del incumplimiento contractual y por ende que el deudor ya no puede satisfacer la obligación. ¿Pero qué sucedería si la demanda es rechazada? La pregunta no es baladí, porque en tal evento, al impedirse el pago, el deudor estará constituido en mora y, por ende, entre otros aspectos, será responsable del caso fortuito

<sup>18</sup> *Agrícola María Inés Limitada contra Fuentes Araya y Cisternas Rojas*

<sup>19</sup> *Agrícola María Inés Limitada contra Fuentes Araya y Cisternas Rojas*

o fuerza mayor, deberá soportar el riesgo de la cosa, se le impedirá alegar la imposibilidad en la ejecución, etc.

En el mismo sentido, debe tenerse en cuenta que muchos de los autores citados admiten el denominado *ius variandi*, esto es, la posibilidad que tiene el acreedor que ha ejercido la acción resolutoria de modificar el camino iniciado y pedir el cumplimiento del contrato. Así se pronuncian, entre otros, Claro Solar<sup>20</sup>, Fernando Fueyo<sup>21</sup> y Hernán Corral<sup>22</sup>. Y entonces la inquietud salta a la vista: ¿qué tratamiento se le dará a este deudor “incumplidor” en contra de quien, ahora, se ejerce la acción de cumplimiento? ¿Deberá, por ejemplo, los perjuicios derivados del retardo en el cumplimiento?

Creemos que ni la opinión de los autores ni los razonamiento del fallo que comentamos analizan este aspecto, esto es, la situación en que queda el deudor a quien se le ha impedido cumplir con la obligación después de ejercitada la opción del artículo 1489, en el evento que la demanda sea rechazada o el acreedor se desista de ella. En general los comentaristas parten del supuesto que el deudor actuará de mala fe (ver la cita al profesor Fueyo y el considerando quinto de la sentencia), pero no hacen lo mismo con el acreedor, quien, por ejemplo, puede desistirse, de mala fe, de la acción resolutoria, modificándola por la acción de cumplimiento y exigir los perjuicios moratorios al deudor.

En el fondo, para soslayar los inconvenientes que hemos planteado, lo que trasunta del razonamiento de la Corte es que el acreedor estaría en condiciones de poner término unilateral al contrato, con la sola presentación de la acción resolutoria y ello por cierto que infringe palmariamente el artículo 1545 del Código Civil.

De esta forma, como primera idea, nos parece que es útil determinar el verdadero alcance que tiene la circunstancia que la condición resolutoria tácita no opere de pleno derecho. Ello tiene consecuencias tanto para el acreedor como para el deudor y no para una sola de las partes, como parece desprenderse del tenor de la sentencia.

En relación con lo anterior, debe tenerse presente que, a nuestro juicio, se incurre en un error en el análisis gramatical de la norma, porque el artículo 1489 lo que concede al contratante diligente es el derecho a **pedir** el cumplimiento o la resolución, pero en ningún caso puede entender, como se explicó en lo que antecede, que el sólo ejercicio de esa facultad, implique que el contrato se haya resuelto.

<sup>20</sup> Claro Solar (1992), pág. 194.

<sup>21</sup> Fueyo, F. (2009), pág. 320.

<sup>22</sup> Corral, H. (2010), pág. 321.

En este aspecto, se analiza el tenor literal de la disposición, olvidando que en la fase sustancial de la interpretación legal deben considerarse, también, los principios que sustentan el derecho privado.

Uno de ellos es el de la conservación del contrato, explicado por Hugo Rosende<sup>23</sup>, citando a Trabucchi, señalando que *“el hecho de que existan negocios eficaces no obstante su irregularidad, nos demuestra que el derecho procura evitar en lo posible la nulidad de los mismos”*.

En consecuencia, a la luz del principio citado, no basta para privar de toda eficacia al pago que hace el deudor después de notificado de la demanda de resolución con decir que el acreedor ha ejercido su opción, por cuanto, como se señaló, la preservación del contrato es un principio que debe guiar la interpretación. Por ello, tampoco compartimos lo expresado por Elgueta en orden a que la “opción” sea un “derecho potestativo”, ya que no puede ejercerse arbitrariamente, por cuanto debe reconocerse como límite la conservación de la convención, que es lo que trasunta en el artículo 310 del Código de Procedimiento Civil.

Por otro lado, y como lo anunciábamos en la “introducción” a este trabajo, el riesgo que tiene el trabajo de hermenéutica legal se encuentra, precisamente, en aquellos casos en que al materializar la norma general, en una regla particular, se tuerza el sentido de ley y se dejen de aplicar disposición expresas de ley.

En efecto, como lo planteábamos, el deudor no sólo tiene el deber de pagar, sino que, a raíz de las consecuencias jurídicas que trae aparejado el incumplimiento, tiene el derecho de hacerlo. Por ello, 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”*.

En consecuencia, para arribar a la conclusión del fallo en comento, menester es soslayar el tenor del artículo 1598 precitado, hacer como si éste no existiera y privar, sin más, de un derecho que tiene el deudor. No debe olvidarse que el artículo 1599 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)”*. ¿Y acaso no sucede ello cuando se ejerce la acción resolutoria?

Por ello, nos parece que la interpretación que se hace del artículo 310 del Código de Procedimiento Civil es voluntarista y obliga al intérprete a colocarse en situación teórica de difícil ocurrencia. En efecto, se señala que el artículo

<sup>23</sup> Rosende A., H (2002), pág. 171.

310 recibiría aplicación en aquellos casos en que el deudor pagó antes de notificarse la demanda. En tal supuesto surgen, por lo menos, dos inquietudes: ¿por qué, entonces, lo demanda el acreedor?, ¿Por qué el deudor no opuso la excepción de pago dentro del término de emplazamiento? Lo cierto es que esas dudas dejan en evidencia que la interpretación que se efectúa en el fallo analizado, en el fondo, lo que hace es simplemente derogar el artículo 310 del Código de Procedimiento Civil.

Adicionalmente, debe tenerse en cuenta que el razonamiento de la excma. Corte y de los autores que esgrimen la tesis moderna, deja establecido que no podría efectuarse el pago una vez notificada la acción resolutoria.

No obstante ocurre, nuevamente, que ese planteamiento no se aviene con la ley. Nos referimos a lo dispuesto en el artículo 1600 inciso segundo del Código Civil: *“sin embargo, si el acreedor demanda judicialmente el cumplimiento de la obligación o deduce cualquiera 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. Ni la sentencia en comento ni los autores citados explican cómo se puede soslayar en el ejercicio de interpretación esta norma cuyo tenor no deja dudas acerca de cuál es su alcance.

Si bien la norma recién transcrita se encuentra normativamente ubicada dentro de las disposiciones que regulan el pago, recurriendo al elemento sistemático de interpretación, es posible ilustrar nuestra posición con otras instituciones que dejan en evidencia que en 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, 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. Y si se admite en el pacto comisorio calificado, que constituye un elemento accidental al acto jurídico, con mayor razón deberá admitirse en los demás casos, ya que, en situación contraria, estará en mejor situación el deudor que convino el pacto que aquel que no lo estipuló.

En similar sentido, el artículo 10 inciso 1° de la Ley 18.101, Establece “cuando la terminación del arrendamiento se pida por falta de pago de la renta, de con-

formidad 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 la notificación de la demanda de terminación del contrato.

Por último, y a propósito del juicio ejecutivo, el ejecutado puede pagar hasta antes de verificarse el remate. Más aún, el artículo 490 del Código de Procedimiento Civil ha sido interpretado por la jurisprudencia con tal amplitud que se ha llegado a decir "pero ya desde la sentencia de la excelentísima Corte Suprema de 10 de marzo de 1943 (*Revista de Derecho y Jurisprudencia* t. 43, Pág. 474), La jurisprudencia ha venido ampliando el alcance de lo que ha de entenderse por remate, para hacer de él un acto complejo que, en los últimos años se da por terminado sólo con la tradición del bien subastado al adquirente, como resulta de las sucesivas extensiones que se ha dado al momento hasta el cual puede el deudor pagar la deuda para liberar sus bienes"<sup>24</sup>.

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

### **Conclusión:**

Como ya señalamos, efectivamente el hecho que el deudor pueda enervar la acción resolutoria en cualquier estado del juicio puede generar ciertas situaciones injustas que vayan en desmedro del interés del contratante cumplidor.

No obstante lo anterior, dicha situación tiene vías de corrección a través de la indemnización de perjuicios. Por ello no compartimos el razonamiento esgrimido por la excma. Corte suprema, en cuanto nos parece que la sentencia infringe los elementos esenciales de interpretación de la ley, como son el elemento literal, lógico y sistemático, más cuanto que esa conclusión omite la aplicación de normas legales vigentes.

### **Bibliografía citada:**

Abeliuk, René (2008): *Las obligaciones*. Tomo I (Santiago, Editorial Jurídica de Chile).

Alessandri Arturo, Somarriva Manuel y Vodanovic Antonio (2001): *Tratado de las obligaciones*. Volumen I. (Santiago, Editorial Jurídica de Chile).

<sup>24</sup> *Banco Santiago contra Roulet Pineda*.

Cuneo, Andrés (2004) *Informe en derecho. Sobre el momento en que tiene lugar la resolución del contrato cuando se ejercita la acción establecida en el artículo 1489 del código civil. Su consecuencia en cuanto a la oportunidad de pago*. Revista Chilena de Derecho Privado. N° 3. Páginas 107-121.

De la Maza, Iñigo (2011). *Contratos de compraventa, incumplimiento resolutorio y excepción de pago*. Revista Chilena de Derecho Privado n° 17. Páginas 247-259.

Elgueta, Augusto (1981): *Resolución de contratos y excepción de pago*. (Santiago, Editorial Jurídica de Chile).

Fueyo, Fernando (2004): *Cumplimiento e incumplimiento de las obligaciones*. Tercera edición actualizada (Santiago, Editorial Jurídica de Chile).

Vial, Víctor (2009): *Algunos problemas de interpretación en relación con la condición resolutoria tácita y sus efectos*. Estudios jurídicos en homenaje al profesor Pablo Rodríguez Grez (Santiago, Ediciones Universidad del Desarrollo).

Peñailillo, Daniel (2008): *Obligaciones. Teoría general y clasificaciones. La resolución por incumplimiento*. (Santiago, Editorial Jurídica de Chile).

Rodríguez, Pablo (22 de marzo 2014) *Aplicación de la ley*. Diario El Mercurio, Santiago.

Corral, Hernán (2010), *Contratos y daños por incumplimiento*. (Santiago, Abeledo Perrot).

Claro Solar, Luis (1992), *Explicaciones de derecho civil chileno y comparado*, volumen v (Santiago, Editorial Jurídica de Chile).

Rosende A., Hugo (2002), *Algunas consideraciones acerca de los principios que rigen a los actos jurídicos de derecho privado*. Revista Actualidad Jurídica n° 5 (Santiago, Ediciones Universidad del Desarrollo).

### **Jurisprudencia citada:**

*Agrícola María Inés Limitada contra Fuentes Araya y Cisternas Rojas*, (2014): Corte Suprema: 15 de mayo de 2014. Rol 291-2013.

*Banco Santiago contra Roullet Pineda*: Corte de Apelaciones de Concepción: 2 de noviembre de 2006. Rol 2163-2003.

*Canales Lavín contra Riveros Bianchi* (2010): Corte Suprema: 31 de marzo de 2010. Rol 3614-2008.

*Gallardo Lara contra Roa Torres* (2014): Corte Suprema.: 25 de mayo de 2014. Rol 6676-2009.

### **Normativa citada:**

Código Civil.

Código de Procedimiento Civil.

Ley 18.101. Fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos.