SEPÚLVEDA LASEN, Vicente (2026). "Efectos civiles, registrales y tributarios de la denominada 'resciliación' cuando no hay obligaciones pendientes de cumplimiento". *Revista Fojas*. Disponible en: https://revistafs.cl/articulos/efectos-civiles-registrales-y-tributarios-de-la-denominada-resciliacion-cuando-no-hay-obligaciones-pendientes-de-cumplimiento/

EFECTOS CIVILES, REGISTRALES Y TRIBUTARIOS DE LA DENOMINADA "RESCILIACIÓN" CUANDO NO HAY OBLIGACIONES PENDIENTES DE CUMPLIMIENTO

Vicente SEPÚLVEDA LASEN[1]

INTRODUCCIÓN

La resciliación o mutuo disenso, también denominada en otras jurisdicciones como mutuo consentimiento, convención de extinción, anulación convencional o distracto, se encuentra recogida en el artículo 1567 inciso primero del *Código Civil* como un modo de extinguir las obligaciones. Dicha disposición señala lo siguiente: "Toda obligación puede extinguirse por una convención en que las partes interesadas, siendo capaces de disponer libremente lo suyo, consienten en darla por nula".

Bien sabemos que la resciliación constituye un modo de extinguir las obligaciones, y que no existe mayor discusión respecto de su procedencia cuando nos encontramos frente a contratos que mantienen obligaciones pendientes de cumplimiento.

La controversia se genera respecto de si esta convención extintiva de obligaciones puede también operar cuando el contrato se encuentra cumplido o consumado, esto es, cuando ya no existen obligaciones pendientes de cumplimiento.

Dicho lo anterior, la interrogante que planteamos es la siguiente: cuando las obligaciones emanadas del contrato ya han sido cumplidas en su totalidad y las partes pretenden volver al estado anterior a su celebración, ¿puede hablarse propiamente de resciliación y atribuirle efectos retroactivos, como sostiene una tesis minoritaria de la doctrina? O, por el contrario, ¿debe celebrarse un nuevo negocio jurídico inverso que produzca sus efectos hacia el futuro, como sostiene la denominada tesis tradicional?

La postura que se adopte sobre esta materia está lejos de ser solo conceptual, pues produce consecuencias civiles, registrales y tributarias de la mayor relevancia.

A continuación, procederemos a analizar ambas tesis junto con la del Servicio de Impuestos Internos (SII).

[1] Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales por la Universidad de Chile. Abogado. Estudiante del Magíster en Dirección y Gestión Tributaria de la Universidad Adolfo Ibáñez. Correo electrónico: sepulveda.lasen@gmail.com

SEPÚLVEDA LASEN, Vicente (2026). "Efectos civiles, registrales y tributarios de la denominada 'resciliación' cuando no hay obligaciones pendientes de cumplimiento". *Revista Fojas*. Disponible en: https://revistafs.cl/articulos/efectos-civiles-registrales-y-tributarios-de-la-denominada-resciliacion-cuando-no-hay-obligaciones-pendientes-de-cumplimiento/

I. POSTURAS DOCTRINALES SOBRE LA RESCILIACIÓN DE CONTRATOS CUMPLIDOS

1. Tesis tradicional

La postura tradicional –que adelantamos es aquella que compartimos, por las razones que se desarrollaremos a continuación–, defendida en lo principal por René Ramos Pazos y René Abeliuk Manasevich, sostiene que la resciliación únicamente puede operar mientras existan obligaciones pendientes de cumplimiento. Rene Abeliuk Manasevich sostiene que

> "para que sea posible el mutuo disenso es necesario que no estén íntegramente cumplidas las obligaciones derivadas del mismo negocio jurídico. Y la razón es obvia, porque el Art. 1.567 dispone que la obligación puede extinguirse por la convención de las partes, y sólo puede extinguirse aquello que aún existe, pero no lo que ha dejado de producir efectos. De manera que si ha operado ya otro modo de extinguir, no podría tener lugar el mutuo disenso"[2].

En el mismo sentido, René Ramos Pazos indica que

> "para que haya resciliación tiene que existir una obligación pendiente. Este requisito no aparece del artículo 1567, pero la generalidad de los autores lo exigen, pues no hay que olvidar que la resciliación es un modo de extinguir las obligaciones, por lo que si no hay obligaciones que extinguir la resciliación no tendría objeto"[3].

En consecuencia, bajo esta tesis, si el contrato se encuentra consumado y las partes pretenden restablecer la situación jurídica existente con anterioridad a su celebración, no bastaría una convención destinada a dejarlo sin efecto. Por el contrario, sería necesario celebrar un negocio jurídico inverso y practicar una nueva inscripción en el registro del conservador para que opere la tradición del derecho de dominio.

En otras palabras, tratándose de un inmueble cuyo dominio ya fue transferido mediante la correspondiente tradición, deberá celebrarse un nuevo contrato que constituya un nuevo título traslaticio de dominio y, luego, practicarse una nueva inscripción conservatoria que permita radicar nuevamente el dominio en el vendedor primitivo.

Lo anterior se encuentra en armonía con lo dispuesto en el artículo 686 del Código Civil, conforme al cual "se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en el Registro del Conservador", y con el artículo 52 de la Ley del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, que dispone que deberán inscribirse en el Registro Conservatorio los

> "títulos translaticios de dominio de los bienes raíces; los títulos de derecho de usufructo, uso, habitación, censo e hipoteca constituidos en inmuebles, y la sentencia ejecutoria que declare la prescripción adquisitiva del dominio o de cualquiera de dichos derechos".

[2] ABELIUK MANASEVICH (1983), p. 744.
[3] RAMOS PAZOS (1999), p. 322.

SEPÚLVEDA LASEN, Vicente (2026). "Efectos civiles, registrales y tributarios de la denominada 'resciliación' cuando no hay obligaciones pendientes de cumplimiento". *Revista Fojas*. Disponible en: https://revistafs.cl/articulos/efectos-civiles-registrales-y-tributarios-de-la-denominada-resciliacion-cuando-no-hay-obligaciones-pendientes-de-cumplimiento/

Esta tesis encuentra sustento, a nuestro juicio, en los siguientes argumentos:

a. El objeto de la resciliación son las obligaciones y no el contrato mismo

El primer argumento surge del propio tenor y de la ubicación geográfica del artículo 1567 del *Código Civil*. Esta disposición, que regula en su inciso primero la resciliación o mutuo consentimiento, se encuentra entre las normas relativas a los modos de extinguir las obligaciones.

En otras palabras, el objeto sobre el cual opera la resciliación o mutuo disenso son las obligaciones emanadas del contrato y no el contrato considerado en sí mismo.

El argumento se refuerza todavía más si atendemos a la ubicación geográfica de la norma. En efecto, el artículo 1567 es el primero del Título XIV del Libro IV del *Código Civil*, denominado "De los modos de extinguirse las obligaciones, y primeramente de la solución o pago efectivo".

No parece casual, entonces, que nuestro legislador haya ubicado la resciliación dentro de los modos de extinguir las obligaciones.

b. En un contrato cumplido las obligaciones ya se extinguieron por solución o pago efectivo

Este segundo argumento es consecuencia directa del anterior. Cuando un contrato ha sido cumplido, las obligaciones que nacieron de él ya se extinguieron a través de su forma normal y natural de extinción: la solución o pago efectivo.

Así, si el vendedor efectuó la tradición de la cosa y el comprador pagó de forma íntegra el precio, las respectivas obligaciones ya se encuentran extinguidas. No existirían, por tanto, obligaciones pendientes respecto de las cuales pudiera operar luego la resciliación.

Desde esta perspectiva, sostener que la resciliación puede operar una vez que el contrato ha sido consumado en su totalidad implicaría admitir que una convención extintiva puede recaer sobre obligaciones que jurídicamente ya no existen, puesto que fueron extinguidas por el cumplimiento.

c. La comparación con el *Código Civil* francés y la opción adoptada por Andrés Bello

La comparación resulta en particular interesante si consideramos que el *Código Civil* francés de 1804, también denominado "Código de Napoleón", constituyó una de las principales fuentes de inspiración de Andrés Bello en la elaboración del Libro IV de nuestro *Código Civil*, denominado "De las Obligaciones en General y de los Contratos".

En esta materia, sin embargo, Andrés Bello adoptó una solución distinta, cuya relevancia nos parece significativa: Andrés Bello innovó.

El antiguo artículo 1234 del *Código Civil* francés de 1804, relativo a los modos de extinguir las obligaciones, contemplaba diversas formas de extinción, pero no incluía entre ellas la resciliación o mutuo consentimiento. La posibilidad de que las partes dejaran sin efecto una convención encontraba

SEPÚLVEDA LASEN, Vicente (2026). "Efectos civiles, registrales y tributarios de la denominada 'resciliación' cuando no hay obligaciones pendientes de cumplimiento". *Revista Fojas*. Disponible en: https://revistafs.cl/articulos/efectos-civiles-registrales-y-tributarios-de-la-denominada-resciliacion-cuando-no-hay-obligaciones-pendientes-de-cumplimiento/

su fundamento, en cambio, en el antiguo artículo 1134 -equivalente, en términos generales, a nuestro artículo 1545-, relativo a la fuerza obligatoria de los contratos y al principio *pacta sunt servanda*.

Andrés Bello no se limitó a reconocer la fuerza del mutuo consentimiento dentro de la norma relativa a la obligatoriedad de los contratos, sino que decidió incorporarlo de modo expreso en el artículo 1567, dentro del título destinado a regular los modos de extinguir las obligaciones.

Esta opción legislativa resulta relevante para la tesis que sostenemos. Si Andrés Bello decidió incorporar expresamente el mutuo consentimiento dentro de los modos de extinguir las obligaciones, resulta razonable sostener que el presupuesto para que esta figura pueda operar es, precisamente, la existencia de obligaciones susceptibles de ser extinguidas.

2. Tesis minoritaria

La tesis contraria, desarrollada principalmente por Pablo Rodríguez Grez y, con especial profundidad, por María José Naudon Dell'Oro, sostiene que la resciliación podría operar con efecto retroactivo incluso respecto de contratos cuyas obligaciones se encuentren cumplidas en su totalidad.

Según esta tesis, lo que se resciliaría sería el contrato, entendido como la causa eficiente de aquellas. El objeto de la resciliación sería, entonces, el contrato y no solo las obligaciones que emanan de él, como sostiene la tesis tradicional a la cual adherimos.

María José Naudon Dell'Oro señala que

> "lo que se rescilia no son las obligaciones que como bien se ha sostenido ya están extinguidas, sino el contrato, es decir, su causa eficiente. De esta manera al invalidarse el contrato por el consentimiento mutuo, como expresamente lo permite el artículo 1545, se invalidarán con él las obligaciones, pues el efecto que las partes pretenden es volver al estado anterior a la celebración"[4].

Este planteamiento lleva la autonomía de la voluntad a un punto relevante: privar de efectos a un contrato cuyas obligaciones ya se extinguieron por cumplimiento y cuyos efectos patrimoniales ya se produjeron.

Es aquí donde encontramos, a nuestro juicio, una de las principales dificultades de esta tesis. ¿Cómo puede dejarse sin efecto, en sentido extintivo, una obligación que ya fue cumplida y, por tanto, jurídicamente ya no existe? Más aún, ¿puede la sola autonomía privada borrar de forma retroactiva una transferencia de dominio que ya se perfeccionó? Dicho de una forma simple, admitir que la resciliación puede operar en ese escenario sería algo parecido a pretender revivir a un muerto para, acto seguido, volver matarlo. Son preguntas que, al menos, creemos que merecen ser planteadas.

[4] NAUDON DELL'ORO (1998), pp. 907-908.

SEPÚLVEDA LASEN, Vicente (2026). "Efectos civiles, registrales y tributarios de la denominada 'resciliación' cuando no hay obligaciones pendientes de cumplimiento". *Revista Fojas*. Disponible en: https://revistafs.cl/articulos/efectos-civiles-registrales-y-tributarios-de-la-denominada-resciliacion-cuando-no-hay-obligaciones-pendientes-de-cumplimiento/

Ahora bien, esta tesis encuentra sustento, en lo principal, en los siguientes argumentos:

a. Artículo 1545 del *Código Civil*: fuerza obligatoria de los contratos

Según los autores que adhieren a esta postura, el artículo 1545 del *Código Civil* permitiría fundar la resciliación de los contratos sin distinguir si las obligaciones emanadas de ellos se encuentran pendientes o ya fueron cumplidas.

Recordemos que dicha disposición señala: "Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales".

La expresión "no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo" constituiría, bajo esta interpretación, un reconocimiento directo de la facultad de las partes para dejar sin efecto el contrato por acuerdo recíproco, sin que la norma distinga entre contratos pendientes de ejecución y contratos cumplidos.

A nuestro juicio, sin embargo, el artículo 1545 no puede interpretarse en forma aislada, sino que debe relacionarse con el artículo 1567 del mismo *Código*, disposición que regula en términos expresos el mutuo consentimiento dentro de los modos de extinguir las obligaciones.

b. Artículo 728 del *Código Civil*

Según María José Naudon Dell'Oro, la posibilidad de resciliar contratos ya cumplidos estaría "explícitamente"[5] reconocida en el artículo 728 del Código Civil, en cuanto dicha disposición señala que la inscripción de dominio puede ser cancelada por "voluntad de las partes". En una línea similar, Pablo Rodríguez Grez sostiene que la resciliación de contratos cumplidos operaría con "efecto retroactivo"[6] y agrega que esta situación incluso "está recogida en el artículo 728 del Código Civil, al reglamentar los casos en que es posible cancelar una inscripción"[7].

Para una mayor claridad, transcribimos el artículo 728 del Código Civil:

> "Para que cese la posesión inscrita, es necesario que la inscripción se cancele, sea por voluntad de las partes, o por una nueva inscripción en que el poseedor inscrito transfiere su derecho a otro, o por decreto judicial. // Mientras subsista la inscripción, el que se apodera de la cosa a que se refiere el título inscrito, no adquiere posesión de ella ni pone fin a la posesión existente".

A nuestro juicio, sin embargo, esta disposición no constituye un argumento de texto concluyente para sostener dicha tesis. Lo anterior, porque, cualquiera sea la figura jurídica que se adopte, la inscripción deberá ser cancelada. Si nos encontramos frente a una resciliación propiamente tal, respecto de un contrato que aún mantiene obligaciones pendientes de cumplimiento, la cancelación será consecuencia de dicha convención extintiva. Por el contrario, si el contrato se encuentra cumplido,

[5] NAUDON DELL'ORO (1998), p. 908.
[6] RODRÍGUEZ GREZ (2006), p. 114.
[7] RODRÍGUEZ GREZ (2006), p. 115.

SEPÚLVEDA LASEN, Vicente (2026). "Efectos civiles, registrales y tributarios de la denominada 'resciliación' cuando no hay obligaciones pendientes de cumplimiento". *Revista Fojas*. Disponible en: https://revistafs.cl/articulos/efectos-civiles-registrales-y-tributarios-de-la-denominada-resciliacion-cuando-no-hay-obligaciones-pendientes-de-cumplimiento/

conforme a la tesis que sostenemos será necesario celebrar un nuevo negocio jurídico inverso, que dará lugar a una nueva inscripción y, como consecuencia de ella, a la cancelación de la anterior.

Por lo mismo, el artículo 728 no parece resolver la controversia que aquí interesa. La norma regula las formas en que puede cesar la posesión inscrita, pero no determina cuál es el negocio jurídico que debe servir de fundamento a dicha cancelación, ni si un contrato cumplido puede dejarse sin efecto retroactivamente mediante una resciliación.

II. POSTURA DEL SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS

El SII ha seguido la denominada tesis tradicional, postura que compartimos.

La cuestión tiene una importancia tributaria evidente, pues nuestro ordenamiento contempla diversos beneficios cuya procedencia depende, entre otros requisitos, del tiempo durante el cual el contribuyente ha sido propietario de un determinado inmueble.

Un ejemplo ilustrativo se encuentra en el artículo 17 n.° 8 letra b) de la Ley sobre Impuesto a la Renta, que contempla, bajo el cumplimiento de determinados requisitos, un tratamiento de ingreso no constitutivo de renta respecto del mayor valor obtenido por personas naturales en la enajenación de bienes raíces, hasta el límite legal de 8.000 unidades de fomento. Para acceder a dicho tratamiento, la ley exige, entre otras condiciones, que haya transcurrido un determinado período entre la adquisición y la posterior enajenación del inmueble. Como regla general, debe haber transcurrido, a lo menos, un año entre ambas fechas. Este plazo se extiende a cuatro años tratándose de la enajenación de bienes raíces resultantes de una subdivisión de terrenos, urbanos o rurales, o derivados de la construcción de edificios por pisos o departamentos, incluidas las bodegas y estacionamientos, contado desde la adquisición o construcción, según corresponda.

La cuestión adquiere especial relevancia dependiendo de la tesis que se adopte. Si entendiéramos que la denominada resciliación de un contrato cumplido produce efectos retroactivos y permite cancelar la primera inscripción de dominio, la fecha de adquisición del inmueble podría reconducirse a aquella adquisición primitiva.

Por el contrario, conforme a la tesis tradicional que sostenemos, si un contrato cumplido no puede ser resciliado y, para restablecer la situación patrimonial anterior, las partes deben celebrar un nuevo negocio jurídico de sentido inverso, la restitución del inmueble no supone simplemente "deshacer" de modo retroactivo la adquisición anterior. Desde un punto de vista jurídico, se produce una nueva adquisición.

Precisamente en este sentido, el SII, mediante el Oficio n.° 2167 de 2021, ha seguido la denominada tesis tradicional y, respecto de sus consecuencias tributarias, concluyó:

> "Conforme a lo anterior, el hecho gravado con el impuesto global complementario, según lo dispuesto en la letra b) del N°8 del artículo 17 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR), ocurrido con motivo de la enajenación del bien raíz en abril del año 2020, quedó afirme para efectos tributarios y el posterior acuerdo tendiente a dejar

Sepúlveda Lasen, Vicente (2026). "Efectos civiles, registrales y tributarios de la denominada 'resciliación' cuando no hay obligaciones pendientes de cumplimiento". *Revista Fojas*. Disponible en: https://revistafs.cl/articulos/efectos-civiles-registrales-y-tributarios-de-la-denominada-resciliacion-cuando-no-hay-obligaciones-pendientes-de-cumplimiento/

> sin efecto el contrato de compraventa del bien raíz, constituye una nueva enajenación desde la empresa a la persona natural"[8].

Conclusiones

La pregunta acerca de si un contrato cumplido puede o no ser resciliado no constituye una discusión solo dogmática. Dependiendo de la tesis que se adopte, podremos encontrarnos frente a un acto con pretendidos efectos retroactivos o a un nuevo negocio jurídico con efectos futuros; frente a la subsistencia de una antigua inscripción o a la necesidad de practicar una nueva; y, por último, ante distintas fechas de adquisición para efectos tributarios.

En caso de seguirse la tesis minoritaria, surge además una última interrogante: ¿cuál sería el límite temporal para recurrir a esta figura? La ausencia de un límite claro podría afectar la seguridad jurídica e incluso prestarse para abusos en materia tributaria, permitiendo recurrir a la resciliación con la única finalidad de acceder a beneficios tributarios cuya procedencia depende del tiempo durante el cual un inmueble se ha mantenido en el dominio del beneficiario

Es esta conexión entre el derecho civil, registral y tributario la que hace interesante el estudio de esta figura.

Bibliografía citada

Abeliuk Manasevich, René, "*Las obligaciones"*, Santiago, Ediar Editores Ltda., 1983.

Naudon Dell'Oro, María José, "*La resciliación en los contratos cumplidos*", Revista Chilena de Derecho, vol. 25, n.º 4, 1998.

Ramos Pazos, René, "*De las obligaciones*", Editorial Jurídica de Chile, 1999.

Rodríguez Grez, Pablo, "*Extinción convencional de las obligaciones*", Editorial Jurídica de Chile, 2006.

Servicio De Impuestos Internos, Oficio n.° 2167, de 23 de abril de 2021.

[8] Servicio de Impuestos Internos (2021).

SEPÚLVEDA LASEN, Vicente (2026). "Efectos civiles, registrales y tributarios de la denominada 'resciliación' cuando no hay obligaciones pendientes de cumplimiento". *Revista Fojas*. Disponible en: https://revistafs.cl/articulos/efectos-civiles-registrales-y-tributarios-de-la-denominada-resciliacion-cuando-no-hay-obligaciones-pendientes-de-cumplimiento/





https://revistafs.cl