

Concepción, veintiséis de diciembre de dos mil veinticuatro.

VISTOS:

Se reproduce la sentencia enalzada, con excepción del penúltimo y último párrafos del considerando décimo quinto, décimo séptimo, décimo octavo y décimo noveno, que se eliminan.

Y TENIENDO EN SU LUGAR, Y ADEMÁS, PRESENTE:

Primero: Que, en este proceso Rol C-1410-2017 del Segundo Juzgado Civil de Talcahuano, la parte demandada, se alzó en contra de la sentencia definitiva de dos de diciembre de dos mil veintidós, por la cual se rechazan las tachas de los testigos, deducidas por la parte demandada y II.- Se acoge, sin costas en todas sus partes la demanda de nulidad absoluta de contrato de compraventa forzada o adjudicación en remate y la consecuente enajenación por objeto ilícito, deducida por el abogado Cristian Pedreros Leal a folio 1, en contra de [REDACTED] y de [REDACTED], por lo cual se declara: a) La nulidad absoluta del contrato de compraventa forzado o escritura pública de adjudicación en remate de fecha 22 de agosto de 2014, suscrita ante el Notario Público Interino de la Primera Notaria de Talcahuano, Luis Armando Carrillo Caro, y asimismo, de la respectiva escritura rectificatoria de fecha 8 de julio de 2016, otorgada ante el Notario Público de Talcahuano, Omar Retamal Becerra.

b.- A consecuencia de lo anterior, se deja sin efecto alguno la inscripción de fojas 7253, bajo el número 5904, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concepción, correspondiente al año 2016, que figura inscrita a nombre de [REDACTED], la que deberá ser cancelada por el Conservador de Bienes Raíces de Concepción.

Impetra en su arbitrio que se revoque la sentencia recurrida y la enmiende conforme a derecho en el sentido de rechazar, con costas, la demanda deducida.



En la fundamentación del recurso, refiere en primer término que de los expedientes solicitados tener a la vista por la parte demandante de las causas rol C- 134-2013 del Segundo Juzgado Civil de Talcahuano y el expediente rol C-8312-2013 del Tercer Juzgado Civil de Concepción, conforme lo expone el demandante se ha realizado remate del inmueble disputado ante el Tercer Juzgado Civil de Concepción el 4 de mayo de 2016 (foja 92 de dicho expediente).

Refiere además que el embargo practicado en C-8312-2013 del Tercer Juzgado Civil de Concepción sobre el inmueble disputado (inscrito en ese momento a fojas 3712, n°3271, año 2007) fue realizado el 15 de junio de 2015.

Expone que en virtud del acta de remate confeccionada en causa rol C-134-2013 del Segundo Juzgado Civil de Talcahuano, consta que con fecha 17 de abril de 2014, fue adjudicado a doña [REDACTED], el inmueble disputado en estos autos en fecha muy anterior a la adjudicación de la demandante, e incluso anterior a la de la fecha del reembargo señalado, siendo por lo tanto inoponible para ella todo el proceso del Tercer Juzgado Civil de Concepción.

Señala que es un hecho aceptado por esta parte que no se otorgó la autorización la Tesorería General de la República, emanada de la causa rol C-134-2013 del Segundo Juzgado Civil de Talcahuano, del expediente administrativo Rol 10.179-2014 y que consta en el proceso. A continuación, la sentencia recurrida le atribuye el peso de la tramitación del juicio ejecutivo a mi parte (adjudicatario en dicho proceso) de no haber tramitado dicha autorización, cuando es claramente obligación del ejecutante y luego del mismo Tribunal verificar que concurren todos los requisitos para que se efectúe válidamente un remate. Lo anterior se complementa perfectamente con la doctrina ampliamente aceptada que el Tribunal debe otorgarle la posesión inscrita al adjudicatario.



Indica que doña [REDACTED] era una persona natural que actuó de buena fe amparada por el debido proceso ante el Segundo Juzgado Civil de Talcahuano.

Sostiene que el ordenamiento jurídico ampara al subastador de un bien en un procedimiento ejecutivo y puede exigir el alzamiento de los gravámenes que afecten la propiedad subastada y la cancelación de los mismos. No estableciendo el legislador límite temporal para tramitar la solicitud de alzamiento, hasta llegar a la conclusión natural de que el subastador quede como poseedor inscrito.

Como consecuencia, el tribunal tiene la obligación de entregar la cosa a aquella persona que lo adquiere o adquirente, y además la obligación de sanear los vicios de la cosa vendida toda vez que en la especie ha operado un modo de adquirir el dominio cual es la tradición, obligación que no se altera por ser una venta forzada.

Señala que el Conservador de Bienes Raíces de Concepción dio estricto cumplimiento al artículo 27 del Reglamento Conservatorio de Bienes Raíces.

Sostiene además que las diligencias realizadas en causa C-134-2013 del tribunal a quo son las únicas validas desde que se firmó el acta de remate, puesto que fue este Segundo Juzgado Civil de Talcahuano el que autorizó la venta forzada del bien embargado, excluyéndose, de esta manera, la posibilidad de que pueda existir objeto ilícito en dicha enajenación en los términos que señala el N°3 del artículo 1464 del Código Civil. A esto se añade que es consenso jurisprudencial y doctrinario que es responsabilidad del tribunal subastador conferir la posesión inscrita al adjudicatario una vez ha autorizado el remate de dicho bien.

Señala que hay que estarse a lo dispuesto en el artículo 495 del Código de Procedimiento Civil, que dispone que el acta de remate valdrá como escritura pública para los efectos de lo dispuesto en el artículo 1801 del Código Civil, sin perjuicio de extenderse con posterioridad otra escritura definitiva en la que habrán de insertarse los



antecedentes necesarios y con los demás requisitos legales. En relación con este tema, la Corte de Apelaciones de Santiago, en sentencia de 1º de julio de 1984, (R. t LXXXI, sec. 2ª).

Refiere que, tratándose de ventas forzadas de inmuebles, de acuerdo con el artículo 495 del Código de Procedimiento Civil, se entiende perfecto el contrato desde que se extiende el acta de remate, y desde este momento el bien desaparece de la esfera de atribución de los acreedores del deudor, pues ésta vale como escritura pública, exigiendo el artículo 497 del mismo Código la escritura pública definitiva, para los efectos de la inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces.

Da cuenta en su arbitrio de la doctrina del profesor Luis Claro Solar, respecto al N° 3º del artículo 1464 del Código Civil en relación no a la enajenación forzada, en pública subasta, de las cosas embargadas por decreto judicial, sino a la enajenación que el deudor demandado pudiera realizar privadamente, a pesar de existir el decreto de embargo. Por medio de esa enajenación privada de la cosa embargada, mediante la cual el dominio de ella pasaría al adquirente, se habría venido a dificultar el ejercicio de la acción que tiene todo acreedor sobre los bienes de su deudor para perseguir sobre ellos el pago de sus créditos, ejecutando al deudor y embargándole bienes suficientes. (Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado, p. 272). A través de esa enajenación privada de una cosa que ya había sido aprehendida para asegurar el pago de una deuda, mediante la cual su dominio pasaría a manos del tercer adquirente, se dificultaría el derecho que tiene todo acreedor sobre los bienes de su deudor para perseguir sobre ellos la efectiva satisfacción de su crédito (art. 2465 del Código Civil). A ese fin se ordena la ejecución, el embargo de bienes y su posterior remate. Cabría agregar que, aunque desde la perspectiva inversa, hacia el mismo objetivo apunta la prohibición del art. 1578 N° 2º del Código Civil, que declara nulo el pago hecho al acreedor si se ha embargado la deuda o mandado retener el pago.



La prohibición del art. 1464 N° 3° del Código Civil pretende, por consiguiente, evitar que se eludan los legítimos derechos de los acreedores sobre los bienes de su deudor (art. 2465 del Código Civil). Para asegurar que esto no ocurra, es garantía suficiente la disciplina de la realización judicial de dichos bienes, por los medios de publicidad e impugnación con que viene revestida.

Señala que ejecutoriada la resolución que le adjudica al ejecutante el inmueble subastado, de acuerdo con el derecho que le confiere el artículo 499 del Código de Procedimiento Civil, produce efectos equivalentes a la extensión del acta de remate, quedando excluido desde ese momento del patrimonio del deudor, sin que pueda embargarse de nuevo el mismo bien. Excelentísima Corte Suprema de Justicia, de 2 de mayo de 1989 (R., t. LXXXVI sec. 1ª).

A esta conclusión, por otra vía, nos conduce el artículo 1817 del Código Civil que, en caso de venta a dos o más personas, da preferencia al título más antiguo, criterio que aplicó el Conservador de Bienes Raíces de Concepción en el caso y del que reclama la demandante.

En consecuencia, del análisis de la prueba documental rendida, solo se puede concluir que la demandante participó en una adjudicación viciada desde su inicio, por cuanto, al momento de su realización, el bien supuestamente adjudicado ya no estaba dentro del patrimonio del deudor, situación que ocurrió con la confección del Acta de remate del 17 de abril de 2014 ante este Tribunal.

Alega además vicios graves en la tramitación del juicio especialmente en la recepción de la prueba confesional.

Agrega la buena fe de su representada y familia por cuanto a la fecha no han podido hacer toma material del inmueble por haber sido cerrada la propiedad de forma ilegal por la demandante. Señala entonces que su parte nunca ha entrado en posesión material del inmueble por haber ejercido la contraria actos de autotutela de los que hace parte de su acción como consta en la testimonial de folio 98 lo



que constituye a todas luces una injusticia y un obrar de mala fe, lo que se conjugo con un tribunal a quo que no tomó los resguardos de rigor, lo que conllevó al remate de un bien inmueble al que le faltaba una autorización provocando un juicio que hoy enfrenta a dos adjudicatarios,

Segundo: Que, conforme a lo expuesto por el recurrente, queda claro que lo objetado de la sentencia de primer grado, para instar a su revocación es que no haya considerado que la demandada [REDACTED], se adjudicó en causa C-134-2013 con fecha 17 de abril de 2014, el inmueble disputado y que la demandante en la presente causa, recién embargo el referido inmueble el 15 de junio de 2015, y se lo adjudicó con fecha 04 de mayo de 2016, en la causa C-8312-2013. Y respecto a su representada, que ésta ha obrado de acuerdo a la buena fe, como también el tribunal no valoró o ponderó la posesión inscrita a la adjudicataria.

Ahora también, se refiere al acta del remate y a las ventas forzadas de inmuebles, respecto del cual el bien desaparece de la esfera del patrimonio del deudor.

Tercero: Que, así las cosas, con la finalidad de resolver adecuadamente la cuestión litigiosa que presenta el presente arbitrio, resulta necesario y conveniente precisar los hechos que sustenta la pretensión y para ello cabe, considerar lo expuesto por las partes en la etapa de discusión y los documentos aportados al proceso, que se precisan en la sentencia que se revisa, de los cuales se concluye que:

a) Tanto en el Rol 134-2013 del Segundo Juzgado Civil de Talcahuano, como en el expediente Rol C-8312-2013 del Tercer Juzgado Civil de Concepción, se trabó embargo respecto del inmueble inscrito a fojas 3712 número 3271, del Registro de Propiedad del año 2007, del Conservador de Bienes Raíces de Concepción.

b) Así, se desprende que el embargo en causa Rol C- 134-2013 del Segundo Juzgado Civil de Talcahuano, ocurrió con fecha 19 de



julio de 2013, mientras que en la causa Rol C-8312-2013 del Tercer Juzgado Civil de Concepción, se trabó con fecha 15 de junio de 2015.

Por su parte, la demandada [REDACTED], se adjudicó el citado inmueble con fecha 17 de abril de 2014 en virtud de remate realizado en causa rol C-134-2013 del Segundo Juzgado Civil de Talcahuano; en tanto que con fecha 04 de mayo de 2016, la demandante lo subastó en la causa Rol C-8312-2013 del Tercer Juzgado Civil de Concepción

d) Luego, derivado del remate efectuado en la causa rol C-134-2013 del Segundo Juzgado Civil de Talcahuano, con fecha 22 de agosto de 2014, se suscribió la correspondiente escritura pública actuando como compradora, la demandada [REDACTED]

e) Con posterioridad, se efectuó una escritura rectificatoria de adjudicación en remate, con fecha 8 de julio de 2016, actuando como compradora, la demandada [REDACTED].

f) A su vez, es posible establecer que con fecha 09 de noviembre de 2016, el inmueble en disputa, figura inscrito a nombre de la demandada [REDACTED], a Fojas 7253, número 5904 del año 2016, del Conservador de Bienes Raíces de Concepción.

g) Consta, asimismo, que en el expediente administrativo Rol 10.179-2014 se practicó embargo respecto del mismo inmueble, que fue inscrito con fecha 02 de abril de 2014 a fojas 878 N°808 del año 2014, en el Registro de Prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces de Concepción.

h) A su turno, se consigna que en la causa rol C-134-2013 del Segundo Juzgado Civil de Talcahuano, el 4 de junio de 2015, se solicitó por la subastadora el alzamiento del embargo, lo cual fue denegado por el tribunal, ordenándose notificar a la Tesorería General de la República Concepción, resolución que fue confirmada por la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Concepción con fecha 21 de agosto de 2015.



i) Asimismo, se verifica que no existió autorización o notificación alguna a la Tesorería General de la República, emanada de la causa rol C-134-2013 del Segundo Juzgado Civil de Talcahuano, destinada a autorizar el remate o hacer cesar el embargo decretado en el expediente administrativo Rol 10.179-2014; lo cual, al contrario si se hizo en la causa Rol C-8312-2013 del Tercer Juzgado Civil de Concepción, como consta de oficio de fecha 6 de octubre de 2015, de la mencionada entidad administrativa.

j) Finalmente, al encontrarse ya inscrita la propiedad, no pudo la actora proceder a la correspondiente inscripción, no obstante haber subastado el inmueble en la causa Rol C-8312-2013 del Tercer Juzgado Civil de Concepción.

k) Que además se ha establecido que en el proceso rol C-134-2013 se inscribió el embargo de la propiedad con fecha 2 de abril de 2014, lo que fue dispuesto en el expediente administrativo Rol 10.179-2014, de la Tesorería General de la República, se procedió sin previa autorización o notificación de la referida entidad, a efectuarse el remate del inmueble con fecha 17 de abril del mismo año, el que fue subastado por [REDACTED], para a continuación extenderse a su favor, las correspondientes escrituras de adjudicación, el 22 de agosto de 2014, y posteriormente una escritura rectificatoria, el 8 de julio de 2016, que le permitieron, por último gozar de una inscripción de propiedad a su nombre con fecha 9 de noviembre de 2016.

l) Quedo de esta forma establecido que no se obtuvo la correspondiente autorización de la autoridad administrativa que determinó el embargo administrativo.

Cuarto: Que, esta Corte, estima útil recordar que el artículo 1464 N° 3 del Código Civil, dispone que “Hay un objeto ilícito en la enajenación. 3° De las cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello”. Si bien los autores, no están de acuerdo si la norma antes transcrita incluye a las



enajenaciones forzadas, desde que algunos estiman que la disposición solo se aplica a la enajenación que el deudor demandado y embargado pudiere realizar privadamente, lo cierto es que la regla contenida en la norma antes transcrita “se refiere tanto a las enajenaciones forzadas como voluntarias, ya que la ley no distingue entre ellas, y además, aceptando esta doctrina se cumple mejor la finalidad de la ley, cual es, la de proteger al máximo los intereses de los acreedores, los que podrían ver disminuidas sus seguridades si mediante subterfugios o debido simplemente a una mayor diligencia, otros pudieran obtener una enajenación por ministerio de la justicia antes que ellos” (Arturo Alessandri Besa, La Nulidad, la Recisión en el Derecho Civil Chileno, imprenta Universitaria, Pág. 159). De modo que puede enajenarse las cosas embargadas, sea privada o forzadamente, solo si el juez que ha decretado el embargo, lo ha autorizado expresamente o el acreedor lo ha consentido, con lo cual desaparece el carácter de ilicitud que presente el acto, única forma que permite preservar de forma igualitaria el derecho de prenda general, consagrado en el artículo 2465 del Código Civil, y que le asiste a todos los acreedores respecto de los bienes del deudor, mecanismo que garantiza –para el caso de existir varios acreedores persiguiendo el cumplimiento forzado de las obligaciones– contar con la información necesaria para hacer efectivo sus créditos en ejecuciones o cumplimientos diversos, en plena concordancia y coherencia con lo dispuesto en el artículo 528 del Código de Procedimiento Civil, que permite a los acreedores que han deducido acción ante diverso tribunal, solicitar se retenga de los bienes realizados la cuota que proporcionalmente le corresponda.

Quinto: Que además, esta Corte, estima que lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 1464 del Código Civil, es una norma de protección de los acreedores que pretende evitar la mala fe o el fraude del deudor manifestada en la venta de un bien de su propiedad previamente embargado por decreto judicial y que al señalar que hay objeto ilícito en la enajenación de las cosas embargadas por decreto



judicial, está tratando de amparar el derecho de éstos a ser pagado de su crédito con el valor de las cosas simbólicamente aprehendidas por decreto judicial, protección que pierde sentido tratándose de la enajenación forzada de una cosa embargada, por cuanto son ordenadas por el juez en el ejercicio de sus facultades no requieren el consentimiento del deudor y se producen contra su voluntad.

Sexto: Que, conforme a lo anterior, estimando esta Corte, que las enajenaciones son consecuencia de un remate realizado por orden de un tribunal en el marco de proceso judicial, no se encuentra contemplado en el artículo 1464 n° 3 y menos aún por lo dispuesto en el artículo 1810 ambos del Código Civil, no puede menos que concluir que la subasta y adjudicación efectuada por doña [REDACTED], ante el Segundo Juzgado Civil de Talcahuano, en causa rol C-134-2013 con fecha 17 de abril de 2014, se ajustó a derecho.

Séptimo: Que, a mayor abundamiento, esta Corte sostiene que tratándose de una venta forzada, quien da su consentimiento en el contrato, es por una parte el tribunal y por la otra, el adjudicatario y en consecuencia, éste último puede exigir el alzamiento de los gravámenes que afecten la propiedad subastada y la cancelación de los mismos, de esta forma surge para el tribunal la necesidad de entregar la cosa a aquella persona que lo adquiere o adquirente, bajo la obligación de sanear los vicios de la cosa vendida toda vez que en la especie ha operado un modo de adquirir el dominio cual es la tradición.

Octavo: En consecuencia, lo razonado por esta Corte permite conducir a revocar la sentencia como dirá en lo resolutivo del presente fallo.

Por estas consideraciones y conforme a lo que disponen los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, SE REVOCA, sin costas la sentencia de primer grado dictada con fecha dos de diciembre de dos mil veintidós, en cuanto declara;



I. Que se rechazan las tachas de los testigos deducidos por la parte demandada

II. Que se rechaza, en todas sus partes la demanda de nulidad absoluta de contrato de compraventa forzada o adjudicación en remate y la consecuente enajenación por objeto ilícito, deducida por el abogado Cristian Pedreros Leal, a folio 1, en contra de [REDACTED] y de [REDACTED]

III. Que no se condena en costas al demandante por cuanto ha tenido motivo plausible para litigar.

Regístrese y devuélvase

Redactor señor Sergio Guillermo Córdova Alarcón, quien no firma, no obstante haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, por haber concluido su suplencia y retornado a su tribunal de origen.

Asimismo, no firma el ministro señor Fabio Jordán Díaz, no obstante haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, por encontrarse con feriado legal.

N°Civil-2476-2023.



María Francisca Durán Vergara
Fiscal
Corte de Apelaciones
Veintiséis de diciembre de dos mil veinticuatro
13:24 UTC-3



Proveído por la Presidenta de la Quinta Sala de la C.A. de Concepción.

En Concepcion, a veintiseis de diciembre de dos mil veinticuatro, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



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

Código: CQLEXRTNWXW