

Santiago, diecisiete de febrero de dos mil veintiséis.

VISTO:

En este procedimiento ordinario de mayor cuantía de nulidad absoluta de contrato de compraventa forzada o adjudicación en remate, tramitado ante el Segundo Juzgado Civil de Talcahuano, bajo el Rol C-1410-2017, caratulado “[REDACTED] con [REDACTED]”, el tribunal *a quo*, por sentencia de dos de diciembre de dos mil veintidós, acogió la demanda sin costas.

Apelada la decisión de primer grado por la demandada, una Sala de la Corte de Apelaciones de Concepción, por fallo de veintiséis de diciembre de dos mil veinticuatro, la revocó y, en su lugar, rechazó la demanda.

En contra de este último pronunciamiento, la demandante dedujo recurso de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que el recurrente denuncia que la sentencia impugnada, al rechazar la demanda de nulidad absoluta de contrato de compraventa forzada o adjudicación en remate y consecuente enajenación por objeto ilícito, infringió los artículos 19, 1464 número 3, 1810, 1681, 1682 y 1683 del Código Civil, porque interpretó erradamente el ámbito de aplicación de tales normas, toda vez que en sus fundamentos cuarto, quinto y sexto, no obstante afirmar que pueden 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 presenta el acto; la demandada se adjudicó el inmueble en disputa en virtud del remate realizado en causa Rol N°134-2013 del Segundo Juzgado Civil de Talcahuano, sobre el cual pesaba un embargo practicado en el expediente administrativo Rol N° 10.179-2014, inscrito el 2 de abril de 2014 a fojas 828 N° 808 del año 2014, en el Registro de Prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces de Concepción, sin autorización expresa del acreedor, Tesorería General de la República, como quedó acreditado en el proceso.

Reprocha que los sentenciadores aplicando erradamente estas disposiciones, concluyeron que la enajenación fue consecuencia de un remate realizado por orden de un tribunal en el marco de un proceso judicial, situación que no se encuentra contemplada en el artículo 1464 número 3 y menos aún por



lo dispuesto en el artículo 1810, ambos del Código Civil, considerando que tanto la subasta como la adjudicación se ajustó a derecho.

Continúa señalando el reclamante que el contenido de la sentencia de segundo grado ampararía y favorecería a la demandada sobre la demandante, aun cuando su representada en la causa Rol C-8312-2013 del Tercer Juzgado Civil de Concepción participó en el remate, adjudicándose el inmueble en disputa, en forma legal, con autorización expresa del acreedor Tesorería General de la República, gestionó su inscripción, solicitó el alzamiento de los embargos, por haberlo reparado el Conservador; todas cuestiones que la demandada no hizo en su oportunidad, pero que fue aprovechada por ésta al inscribir su adjudicación, privando a la legítima adjudicataria de su inscripción.

En definitiva, pide que se acoja el recurso, se anule la sentencia recurrida y se dicte una de reemplazo que confirme la de primer grado, decidiendo que se acoge en todas sus partes la demanda, con costas.

SEGUNDO: Que, para una acertada resolución del recurso de nulidad sustancial, resulta conveniente dejar constancia de las siguientes actuaciones del proceso:

1) A folio 1, [REDACTED], dedujo demanda en juicio ordinario en contra de [REDACTED], a fin de que se declare la nulidad absoluta del contrato de compraventa forzada o adjudicación en remate y la consecuente enajenación por objeto ilícito, respecto del inmueble ubicado en la comuna de Concepción, inscrito a fojas 3712 N° 3271 del Registro de Propiedad del año 2007, del Conservador de Bienes Raíces de Concepción.

Como fundamento de tal petición, señaló que la demandada se adjudicó el citado inmueble el 17 de abril de 2014 en virtud de remate realizado en causa Rol C-134-2013 del Segundo Juzgado Civil de Talcahuano; encontrándose vigente el embargo del expediente administrativo Rol N° 10.179-2014 de la Tesorería General de la República, trabado el 19 de julio de 2013, y que fue inscrito el 2 de abril de 2014, a fojas 878 N° 808 del año 2014 en el Registro de Prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces de Concepción, sin autorización de la Tesorería General de la República. En tanto que en la causa Rol C-8312-2013 del Tercer Juzgado Civil de Concepción, el 4 de mayo de 2016 la demandante subastó el inmueble, respecto del que se había trabado embargo en virtud del expediente administrativo Rol N° 10.179-2014 de la Tesorería General de la República, pero autorizada para ello, como consta de oficio de 6 de



octubre de 2015 de la mencionada entidad administrativa. Una vez requerida la inscripción del inmueble subastado al Conservador de Bienes Raíces, no pudo realizarse, por hallarse inscrito a favor de la demandada [REDACTED], desde el 9 de noviembre de 2016.

Concluyó que, por lo anterior, la enajenación efectuada es nula por cuanto el antecedente jurídico -el contrato de compraventa forzado que le sirvió de base a la inscripción- es nulo, lo que acarrea como necesaria consecuencia la nulidad absoluta de la inscripción, citando los artículos 10, 1464 N° 3, 1682, 1687 y 1810 todos del Código Civil.

Dado lo expuesto, solicitó acoger la demanda, declarando nulo de nulidad absoluta el contrato de compraventa forzado o escritura pública de adjudicación en remate, por objeto ilícito, asimismo, la nulidad absoluta de la respectiva escritura rectificatoria de fecha 8 de julio de 2016 otorgada ante el Notario Público de Talcahuano don Omar Retamal Becerra, y suscrita entre doña Antonella Franchesca Farfarello Galletti jueza del Segundo Juzgado Civil de Talcahuano, en representación de [REDACTED] y [REDACTED]; quedando de esta manera sin efecto alguno la inscripción de Fojas 7253 bajo el número 5904 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concepción correspondiente al año 2016, que figura inscrita a nombre de doña [REDACTED], la que deberá ser cancelada por el Sr. Conservador de Bienes Raíces de Concepción, con costas.

2) La demandada no contestó la demanda, pero en su escrito de réplica pidió el rechazo de la misma, argumentando que efectivamente se adjudicó el inmueble de autos, en causa Rol C-134-2013 del Segundo Juzgado Civil de Talcahuano, y la demandante, en causa Rol C-8312-2013 del Tercer Juzgado Civil de Concepción.

Refiere que en razón a lo dispuesto en el artículo 671 del Código Civil, el tradente de este bien raíz es el juez que ordena el remate, en representación del deudor. Así las cosas, pesan sobre el tribunal la obligación de entregar la cosa a aquella persona que la adquiere y 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 y que la única excepción que establece el legislador de esta garantía del proceso ejecutivo hacia el subastador se encuentra en el artículo 528 del Código de Procedimiento Civil, donde incluso establece una sanción penal al acreedor que



se atreva a embargar y designar depositario de un bien que se encuentra actualmente en proceso de ejecución.

En cuanto a la supuesta nulidad que habría incurrido, expresó que la demandante toma con ligereza un tema discutido, que mayoritariamente tiene una interpretación contraria a la expresada por ésta en su libelo, ya que el sentido del artículo 1464 N° 3° del Código Civil es prohibir la enajenación que el demandado pudiese realizar privadamente, a pesar de existir el decreto de embargo, mismo análisis realiza del artículo 1578 N° 2 del código aludido, como del mensaje del cuerpo normativo citado, en cuanto a la aplicación de las normas sobre nulidad y rescisión, que se aplican a los contratos y demás actos voluntarios.

3) La sentencia del tribunal *a quo*, pronunciándose sobre la controversia expuesta por las partes, resolvió acoger la demanda, sosteniendo en sus motivos décimo quinto a décimo noveno, en lo que interesa al recurso, que es efectivo lo aseverado por la actora, en cuanto a lo ocurrido en el proceso Rol C-134-2013 del Segundo Juzgado Civil de Talcahuano, esto es que habiéndose inscrito el 2 de abril de 2014, el embargo de la propiedad respecto de la cual se refiere este litigio, lo que fue dispuesto en el expediente administrativo Rol N° 10.179-2014 seguido ante la Tesorería General de la República, se procedió, sin previa autorización o notificación a la referida entidad, a efectuarse el remate del inmueble con fecha 17 de abril del mismo año, el cual fue subastado por la demandada; para a continuación extenderse a su favor, la correspondiente escritura 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.

Bajo tales supuestos fácticos, el fallo procede a determinar si procede en el caso de autos la situación descrita en el artículo 1464 N° 3 del Código Civil, alegada por la actora, el cual dispone que hay objeto ilícito en la enajenación de las cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello.

Para ello, adopta la postura que el citado artículo 1464 N° 3 del Código Civil abarca tanto las enajenaciones voluntarias como las forzadas, por lo que -de esta manera -aceptando esta interpretación extensiva de la norma, resulta entonces que habría en la situación en estudio, objeto ilícito en la enajenación



forzada por la cual la demandada se adjudicó la propiedad, al no haberse efectuado ni antes del remate ni de las correspondientes escrituras de adjudicación y de rectificación, la correspondiente autorización a la entidad administrativa que decretó el embargo.

Continuó reflexionando que, al darse el supuesto previsto en el artículo 1464 N° 3 del Código Civil, ello trae aparejada, como necesaria consecuencia, la ineficacia de la compraventa forzada acaecida en causa Rol C-134-2013 del Segundo Juzgado Civil de Talcahuano, por adolecer de objeto ilícito la enajenación efectuada con motivo de dicho proceso a favor de la demandada, siendo la sanción por esta ilicitud, la nulidad absoluta, conforme lo dispone el artículo 1682 del mismo estatuto legal.

En consecuencia, el juez *a quo* decidió acoger la demanda en todas sus partes.

4) En contra de la decisión de primer grado, la demandada interpuso recurso de apelación y una Sala de la Corte de Apelaciones de Concepción la revocó y, en su lugar, rechazó la demanda.

TERCERO: Que la sentencia que se revisa, revocó la de primera instancia que acogió la demanda, fundada en que la subasta y adjudicación efectuada por doña [REDACTED], ante el Segundo Juzgado Civil de Talcahuano, en causa C-134-2013 el 17 de abril de 2014, se ajustó a derecho, por tratarse de enajenaciones que son consecuencia de un remate realizado por orden de un tribunal en el marco de un proceso judicial, no hallándose en consecuencia, en las hipótesis del artículo 1464 número 3, en relación al artículo 1810, ambos del Código Civil.

CUARTO: Que de los términos del recurso y de las razones contenidas en el fallo que se censura, es posible constatar que los reproches de ilegalidad se centran, finalmente, en si el remate realizado por orden del juez sustanciador de la causa Rol C-134-2013, seguida ante el Segundo Juzgado Civil de Talcahuano, encontrándose vigente el embargo sobre el inmueble decretado en el expediente administrativo Rol N° 10.179-2014, subsana o no la falta de autorización de quien lo había trabado, es decir, la autoridad administrativa radicada en la Tesorería General de la República; y si a consecuencia de aquello, se podía excluir esta enajenación de las causales previstas en el artículo 1464 N° 3, en relación al artículo 1810, ambos del Código Civil, sobre objeto ilícito.



Para dilucidar lo anterior, es conveniente dejar asentados los hechos establecidos por los jueces del fondo:

a) Tanto en el Rol C-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) 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.

c) 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) 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) 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, que en el expediente administrativo Rol 10.179-2014 se practicó embargo respecto del mismo inmueble, que fue inscrito con fecha 2 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) 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 de Concepción, resolución que fue confirmada por la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Concepción con fecha 21 de agosto de 2015.

i) 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, sí 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.

QUINTO: Que establecido lo anterior, cabe recordar sobre la materia, que la Corte Suprema ha expresado que, “Es cierto que la enajenación y la venta son jurídicamente conceptos distintos, pues en tanto aquélla importa la transferencia de cualquier título del dominio u otros derechos reales y se efectúa por la inscripción del título en el Registro Conservatorio respectivo cuando se trata de bienes raíces, la venta es sólo un contrato generador de obligaciones, que impone al vendedor la de entregar la cosa vendida al comprador, sin envolver la transferencia de ella y, por tanto, su enajenación. Pero esta distinción acerca del alcance y significado de la expresión enajenación empleada en el artículo 1464 no tiene importancia tratándose de una compraventa ya que, cualquiera que sea su alcance, al disponer el artículo 1810 del mismo Código Civil que no pueden venderse las cosas corporales cuya enajenación esté prohibida por la ley, hace extensivo el objeto ilícito a las cosas embargadas por decreto judicial, que se efectúa sin la autorización del juez o el consentimiento del acreedor (Repertorio de Derecho y Jurisprudencia chilena del Código Civil. Editorial Jurídica. Tomo IV, página 71). Según esto, no pueden venderse las cosas corporales o incorporeales cuya enajenación esté prohibida por la ley. Es así que las cosas embargadas por decreto judicial (y de las especies cuya propiedad se litiga) está prohibida por la ley, pues no otra cosa significa que, adolezca de objeto ilícito, dado lo dispuesto en el artículo 1466 del Código Civil, según el cual hay, generalmente, objeto ilícito en todo contrato prohibido por las leyes; luego, estas cosas no pueden venderse. Si se venden, sin cumplir con las formalidades que señalan los números 3° y 4° del artículo 1464, la venta es nula



de nulidad absoluta, conforme a los artículos 10 y 1682 del Código Civil. La ilicitud del objeto en la compraventa de estas cosas no proviene del artículo 1464 sino del artículo 1810, al hablar de cosas cuya enajenación esté prohibida por la ley, incorporó a él, entre otros, las disposiciones del citado artículo 1464 (Arturo Alessandri Rodríguez. Comentario a la sentencia de la Corte Suprema, pronunciada el 19 de octubre de 1931. Revista de Derecho y Jurisprudencia. Tomo 29, sección 1ª, página 274 a 279)”.

En el mismo sentido se pronuncian los roles de esta magistratura N°3.612-2010 de 08 de julio de 2010, N°17.230-2013 de 10 de noviembre de 2014, N°29.691-2014 de 13 de julio de 2015 y N°25.063-2018 de 09 de febrero de 2021.

Con lo dicho entonces, queda claro que, si se venden cosas embargadas por decreto judicial sin cumplir con las formalidades que señala el número 3° del artículo 1464, la venta es nula de nulidad absoluta, conforme a los artículos 10 y 1682 del Código Civil.

Ahora, para elucidar la controversia planteada en el recurso, será necesario establecer quién es el llamado a autorizar la venta de las cosas embargadas por decreto judicial, y aquí, necesariamente habrá de distinguirse entre el juez sustanciador del proceso en el que se verificó la venta, o aquel que decretó el embargo. Es decir, en el caso sublite, entre el juez de la causa rol C-134-2013, seguida ante el Segundo Juzgado Civil de Talcahuano, o la autoridad que decretó el embargo sobre el inmueble en expediente administrativo Rol N° 10.179-2014, radicada en la Tesorería General de la República.

Para los autores Enrique Alcalde R. y Cristián Boetsch G., sobre la base del pronunciamiento de esta Corte, contenido en el fallo dictado en causa Rol N° 32.473-2014 el 2 de noviembre de 2015, “el juez que debe dar la autorización es el mismo que decretó la prohibición o el embargo, ya que es él quien, por los antecedentes del juicio, puede evaluar exactamente las proyecciones de la enajenación con relación a las seguridades con que debe contar el acreedor para la satisfacción de su crédito. De aquí resulta que, si una cosa ha sido embargada o prohibida su enajenación por varios jueces, la autorización deben darla todos; de lo contrario subsiste el objeto ilícito en la enajenación. El juez debe dar la autorización con conocimiento de causa, o sea, tomando en consideración los antecedentes que motivaron dicha prohibición”



(Enrique Alcalde R. y Cristián Boetsch G., Teoría General del Contrato, T.I., Ed., Jurídica de Chile, 1ª., Ed., 2021, págs. 253-254).

En atención a esta línea argumental, se hace imperioso invocar la sentencia de esta Corte pronunciada en Rol N°31.961-2019 de 9 de febrero de 2022, que, en su considerando décimo, atribuye la calidad de órgano jurisdiccional, como juez substanciador, al Tesorero Regional y al Tesorero Comunal, conforme a los artículos 2, N° 2, y 13 letra e) del D.F.L. N° 1, de 16 de mayo de 1994, del Ministerio de Hacienda que fija el texto refundido, coordinado, sistematizado y actualizado del Estatuto Orgánico del Servicio de Tesorerías.

Por otra parte, se debe consignar que ha concluido también que, “es la propia ley la que reiteradamente le asigna la calidad de juez sustanciador al Tesorero Comunal y le entrega la resolución de materias propias de dicha calidad y ajenas al ámbito administrativo, haciendo supletorias las disposiciones comunes a todo procedimiento”. (Corte Suprema, Rol N° 1730-13 de 16 de mayo de 2013), y que el proceso de cobranza tramitado en el expediente administrativo seguido ante el Tesorero comunal respectivo y luego ante el Abogado Provincial pertinente, es de naturaleza jurisdiccional, y “está sometido al tribunal competente llamado por ley a conocer de tal asunto” (Corte Suprema Rol N°12.362-11 de 28 de enero de 2013. v.t. SCS Rol N° 4356-10 de 13 de diciembre de 2012)”. Consideraciones que la Corte Suprema reiteró en los antecedentes Rol N° 22.624-14 de 3 de noviembre de 2015. De esta forma, no cabe cuestionar el carácter de resolución judicial que ostenta el embargo contemplado en el artículo 170 del Código Tributario.

Por tal razón, tampoco puede discutirse la existencia de objeto ilícito en la enajenación de las cosas sujetas a tal cautela real, realizada sin autorización del tribunal, o sin que el acreedor consienta en ella, tal como dispone el artículo 1464 N° 3 del Código Civil en relación con el artículo 1810 del mismo Código, fundada en el referido embargo tributario”, tal como acontece en la especie.

SEXTO: Que los razonamientos precedentes evidencian que la sentencia objeto de esta impugnación, al revocar la sentencia de primer grado, rechazando la nulidad absoluta del contrato de compraventa forzada o adjudicación en remate, en las condiciones que se han descrito, incurrió en las infracciones normativas que le atribuye el recurso, en particular, de los artículos 1464 N° 3 y 1810, ambos del Código Civil, por no haber sido autorizada la subasta y



adjudicación en la causa Rol C-134-2013, seguida ante el Segundo Juzgado Civil de Talcahuano, encontrándose vigente el embargo sobre el inmueble decretado en el expediente administrativo Rol N°10.179-2014; por la autoridad radicada en la Tesorería General de la República, quien a la sazón, era el Tribunal competente para hacerlo y no el juez del Segundo Juzgado Civil de Talcahuano; infracción de ley que ha tenido influencia en lo dispositivo del fallo, por cuanto en su mérito se rechazó la demanda debiendo haber sido acogida en todas sus partes.

SÉPTIMO: Que las reflexiones desarrolladas en los considerandos que preceden son suficientes para acoger el recurso de casación en el fondo que se ha analizado, siendo innecesario pronunciarse sobre las demás normas invocadas como vulneradas.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 764, 765 y 767 del Código de Procedimiento Civil, se acoge el recurso de casación en el fondo interpuesto por el abogado Cristián Pedreros Leal, en representación de la parte demandante, en contra de la sentencia de veintiséis de diciembre de dos mil veinticuatro, dictada por la Corte de Apelaciones de Concepción, la que se invalida y reemplaza por la que se dicta acto continuo, pero separadamente y sin nueva vista de la causa.

Regístrese.

Redacción a cargo del ministro señor Mauricio Silva C.

Rol N° 1.933-2025.

Pronunciado por la Primera Sala de esta Corte Suprema, integrada por los Ministros señor Mauricio Silva C., señora María Angélica Repetto G., señora María Soledad Melo L., y los Abogados integrantes señor Álvaro Vidal O. y señor Carlos Urquieta S. Santiago, 17 de febrero de 2026.

MAURICIO ALONSO SILVA CANCINO
MINISTRO
Fecha: 17/02/2026 13:25:32

MARIA ANGELICA CECILIA REPETTO
GARCIA
MINISTRA
Fecha: 17/02/2026 13:25:32



MARIA SOLEDAD MELO LABRA
MINISTRA
Fecha: 17/02/2026 13:25:33

CARLOS ANTONIO URQUIETA
SALAZAR
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 17/02/2026 10:13:31

ALVARO RODRIGO VIDAL OLIVARES
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 17/02/2026 10:13:32



Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Mauricio Alonso Silva C., María Angélica Cecilia Repetto G., María Soledad Melo L. y los Abogados (as) Integrantes Carlos Antonio Urquieta S., Álvaro Rodrigo Vidal O. Santiago, diecisiete de febrero de dos mil veintiséis.

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

