

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia  
JUZGADO : 2º Juzgado Civil de Talcahuano  
CAUSA ROL : C-1410-2017  
CARATULADO [REDACTED]

Talcahuano, dos de Diciembre de dos mil veintidós

**VISTOS**

A folio 1, comparece **CRISTIAN PEDREROS LEAL**, abogado, en representación de [REDACTED], interponiendo demanda de nulidad absoluta de contrato de compraventa forzada o adjudicación en remate y la consecuente enajenación por objeto ilícito en contra de [REDACTED], empleada, domiciliada en [REDACTED], Población [REDACTED], Concepción, y de [REDACTED], empleado, domiciliado en [REDACTED], Hualpén.

Al respecto, indicó que con fecha 04 de mayo de 2016, [REDACTED], se adjudicó, en causa Rol C-8312 -2013, caratulada “Banco Santander con [REDACTED]”, tramitada ante el Tercer Juzgado Civil de Concepción, a nombre de su representada, el inmueble ubicado en la Comuna de Concepción, [REDACTED], ubicado en una parte de las [REDACTED], sitio doscientos tres (203), de Plano de loteo de la [REDACTED] de la comuna de Concepción, inmueble inscrito a fojas 3712, Nro. 3271, del Registro de Propiedad del año 2007, del Conservador de Bienes Raíces de Concepción, en la suma de \$9.800.000.

Prosigue, señalando que con fecha 2 de Septiembre de 2016, se firmó la respectiva escritura pública de adjudicación, ante el Notario Ernesto Valenzuela



Foja: 1

Norambuena, solicitándose, con fecha 6 de octubre el alzamiento de los embargos que gravaban la propiedad y posteriormente la inscripción en el Conservador respectivo, sin embargo, éste último efectuó reparos consistentes en existir embargos pendientes y de no haberse indicado el oficio o profesión de la adjudicataria.

Expresa, que el día 10 de noviembre de 2016, el Conservador de Bienes Raíces de Concepción informa a su representada, que se debe rechazar la solicitud ingresada, puesto que la propiedad objeto de la adjudicación en escritura de fecha 2 de Septiembre de 2016, se encontraba inscrita a Fojas 7253, número 5904 del año 2016, a nombre de persona distinta.

Agrega, que el día 2 de abril del año 2014 se inscribe un nuevo embargo sobre el inmueble de autos, ésta vez a favor de Tesorería de Concepción en expediente Rol N° 10.179-2014, a Fojas 878 N° 808, del Registro de Prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces de Concepción año 2014.

Posteriormente, y luego de efectuar averiguaciones, constató que el inmueble referido, había sido inscrito, con fecha 09 de noviembre de 2016, a nombre de [REDACTED], quien se lo adjudicó en remate realizado el día 17 de abril del año 2014, en causa ejecutiva Rol C- 134-2013, caratulada "[REDACTED] con [REDACTED]", tramitada ante este Tribunal, por la suma total de \$ 6.277.590.

Hace presente, que en la citada causa no se solicitó la autorización requerida al efecto por el artículo 1464 N° 3 del Código Civil.

Indica que en primera instancia se suscribió con fecha 22 de agosto de 2014, ante el Notario Público Interino de la Primera Notaria de Talcahuano, Luis Armando Carrillo Caro, la respectiva escritura pública de adjudicación, suscrita por quien a la fecha era el juez del Segundo Juzgado Civil de Talcahuano, Manuel Segundo Muñoz Astudillo, en representación de los demandados, y posteriormente, con fecha 08 de julio de 2016, la escritura de adjudicación rectificatoria, esta vez entre Antonella Farfarello Galletti, juez del Segundo



Foja: 1

Juzgado Civil de Talcahuano, en representación de [REDACTED] y [REDACTED].

Precisa, que los demandados procedieron a celebrar un contrato de compraventa forzado, respecto de un bien cuya enajenación prohibía la ley, el que a la fecha de la subasta y suscripción de la respectiva escritura pública de remate, se encontraba embargado a favor de Tesorería de Concepción, lo que trae como consecuencia que dicho contrato adolezca de objeto ilícito.

Ahondando en lo anterior, manifiesta que la adjudicataria sólo solicitó el alzamiento de uno de los dos embargos que gravaban el bien rematado, motivo por el cual el Conservador de Bienes Raíces negó en su oportunidad la inscripción pertinente.

Así entonces, y con la finalidad de subsanar el reparo de la inscripción, se solicitó ante el tribunal el alzamiento del segundo embargo, el cual fue rechazado ordenándose que se notificara a Tesorería General de la Republica, resolución que fue recurrida, y confirmada por la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Concepción, en causa Rol 1106-2015.

Finalmente, y luego de que su representada, solicitara el alzamiento de los embargos del bien adjudicado en causa Rol C-8312 -2013, del Tercer Juzgado Civil de Concepción, incluido el de Tesorería General, la demandada [REDACTED] [REDACTED] inscribe, con fecha 09 de noviembre de 2016, el inmueble a su nombre, a Fojas 7253, número 5904 del año 2016 del Registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concepción.

Añade, que por lo anterior, la enajenación efectuada, es igualmente 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 o tradición.

En cuanto a derecho, cita y reproduce los artículos 10, 1464 N°3, 1466 y 1810 todas del Código Civil. Asimismo transcribe doctrina y jurisprudencia al efecto.



Foja: 1

Por tanto, previas citas legales, solicita tener por interpuesta demanda en juicio ordinario de nulidad absoluta de contrato de compraventa forzado o escritura pública de adjudicación en remate y nulidad de la respectiva enajenación por objeto ilícito, en contra de [REDACTED] y [REDACTED], ya individualizados, admitirla a tramitación, acogerla en todas sus partes, y en definitiva declarar:

a).- La nulidad absoluta de contrato de compraventa forzado o escritura pública de adjudicación en remate, celebrado por el juez del Segundo Juzgado Civil de Talcahuano, Manuel Segundo Muñoz Astudillo, en representación de [REDACTED] y [REDACTED], con fecha 22 de agosto de 2014 ante el Notario Público Interino de la Primera Notaria de Talcahuano, Luis Armando Carrillo Caro, y declarar asimismo, la nulidad absoluta de la respectiva escritura rectificatoria de fecha 8 de julio de 2016 otorgada ante el Notario Público de Talcahuano, Omar Retamal Becerra, y suscrita entre Antonella Franchesca Farfarello Galletti, jueza del Segundo Juzgado Civil de Talcahuano, en representación de [REDACTED] y [REDACTED].

b).- Declarar, asimismo, la nulidad de la respectiva enajenación, 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 [REDACTED], la que deberá ser cancelada por el Conservador de Bienes Raíces de Concepción.

c).- Que los demandados deben pagar las costas de la causa.

A folio 2 se da curso a la solicitud de auto.

A folio 53, consta certificación, de haberse notificado el libelo a [REDACTED], mediante publicación en el Diario Oficial el día 2 de septiembre de 2019 y en el Diario La Estrella de Concepción en los días 6, 8 y 12 de agosto de 2019.



Foja: 1

Sin perjuicio de no constar en autos notificación expresa del libelo a la demandada, [REDACTED], en folio 5, figura que la misma constituyó patrocinio y poder al abogado Cristian Delgado Ancalef, por lo que en virtud de lo dispuesto en el artículo 55 del Código de Procedimiento Civil, se tuvo por notificada tácitamente de la demanda incoada en su contra.

A folio 62, se tuvo por evacuada la réplica y se confirió traslado para la dúplica.

A folio 63, **Cristian Delgado Ancalef**, abogado por la parte demandada, [REDACTED], evacua la dúplica, esgrimiendo que su representada se adjudicó el inmueble de autos, en causa Rol 134-2013 de este tribunal, y que sin perjuicio que hubo inconvenientes en la inscripción conservatoria del mismo, el ordenamiento jurídico ampara al subastador de un bien en un procedimiento ejecutivo, no estableciendo límite temporal tramitar los alzamientos.

Señala, que la demandante se adjudicó en inmueble en causa Rol C-8312-2013 del Tercer Juzgado Civil de Concepción, en el mes de abril de 2016, y que el embargo en la referida causa, se practicó con fecha 15 de junio de 2015, esto es temporalmente posterior, configurándose el reembargo, el cual se encuentra en el artículo 528 del Código de Procedimiento Civil.

En cuanto a derecho, refiere a lo dispuesto en el artículo 671 del Código Civil, razón por la cual necesariamente 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 lo 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 art. 528 de Código de Procedimiento Civil, donde incluso establece una sanción penal al acreedor que se atreva a embargar



Foja: 1

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

Prosigue definiendo el embargo y los efectos en el proceso.

Añade, que la demandante, en la causa C 8312-2013, se aprovechó del alzamiento del embargo tramitado en causa C-134-2013 ante este tribunal, para embargar y nombrar nuevo depositario.

Indica que su representada y su familia han estado de buena fe en este proceso, y que no han podido tomar posesión material del inmueble, por haber sido ésta cerrada ilegalmente por la demandante, a quien no le ha bastado la medida prejudicial de autos como suficiente precautoria.

Manifiesta que la teoría en que se funda la contraria para sostener la supuesta nulidad, es aquella que acepta el reembolso, cuestión ampliamente contrariada. Cita y reproduce jurisprudencia al efecto.

En cuanto a la supuesta nulidad que habría incurrido su representada, expresa que la demandada toma con ligereza un tema discutido, que mayoritariamente tiene una interpretación contraria a la expresada por esta en su libelo de demanda, 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 de la norma 1578 N° 2 del Código aludido, como del mensaje del cuerpo normativo citado, en cuanto a la aplicación de las normas sobre sobre nulidad y rescisión se aplican a los contratos y demás actos voluntarios.

Pide, tener por evacuado el trámite de la dúplica, rechazando la demanda de autos en todas sus partes con expresa condenación en costas, alzar la medida prejudicial precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos decretada por resolución de fecha 9 de mayo de 2017 y ordenar la toma de posesión de inmueble objeto del juicio a favor de su representada.



Foja: 1

A folio 70, se llevó a cabo la audiencia de conciliación, con la comparecencia personal de ambas partes, no prosperando acuerdo entre las mismas.

A folio 72, se recibe la causa a prueba, fijándose los hechos substanciales y pertinentes controvertidos.

A folio 99, rola observación a la prueba de la parte demandante.

A folio 107, la demandante realiza las observaciones a la prueba.

A folio 113, se citó a las partes a oír sentencia.

A folio 114 se decretó medida para mejor resolver de establecida en el artículo 159 N° 1 del Código de Procedimiento Civil, consistente en “La agregación de cualquier documento que estimen necesario para esclarecer el derecho de los litigantes”, en el caso específico correspondió a la agregación del pliego de absolución de posiciones, acompañado por la demandante a folio 86, clave de apertura “Coelemu79”, la cual se tuvo por cumplida a folio 116 de autos.

### **CONSIDERANDOS**

#### **I.- EN CUANTO A LA TACHA DE TESTIGOS.**

1°.- La demandada a folio 92, reiterado a folio 94 y 98, formula tachas a los testigos [REDACTED] y [REDACTED], en contra del primero de ellos por tener interés y por la relación que tiene con la demandante, y al segundo en razón de tener interés, vínculo laboral y amistad con la parte demandante.

2°.- Por su parte, la demandante solicita el rechazo de las tachas formuladas, en virtud de que del tenor de las declaraciones y dichos de los testigos no se reconoce ningún vínculo de amistad con ella. Asimismo, han manifestado que su interés en este juicio es que se establezca la verdad; y, finalmente, de sus dichos no aparece que, en este momento, tengan vinculación de dependencia laboral con la demandante como lo requiere la ley.

3°.- De lo escueto de los argumentos de las tachas deducidas, y considerando que la demandada no señala norma legal alguna en la cual funda



Foja: 1

las tachas, se colige que en primer término deduce aquella en basada en el artículo 358 N°6 del Código de Procedimiento Civil, esto es, carecer los testigos de imparcialidad por tener interés directo en el resultado del juicio.

Al respecto, para que proceda la causal indicada, de las declaraciones de los testigo debe deducirse en forma clara que de las results del juicio se desprenda un interés directo o indirecto, estimable en dinero, cierto y determinado en su favor, situación que no acontece en autos, por cuanto los testigos no han vertido expresión alguna que diga relación con un interés económico futuro derivado del hecho de acogerse la demanda, por lo que la tacha fundada en esta causal será rechazada.

**4°.-** En cuanto a la tacha basada en el artículo 358 N°5 del Código de Procedimiento Civil, esto es, ser dependiente de la persona que lo presenta, del tenor de lo consignado en las declaraciones, no es posible establecer dicho vínculo de dependencia que se alega, toda vez que de los dichos de los testigos se desprende que los trabajos que realizaron en el inmueble se paralizaron el año 2016, y que hace un par de años se fueron del sector.

**5°.-** Por su parte, en cuanto a la tacha fundada en el artículo 358 N°7 del Código de Procedimiento Civil, por carecer de la imparcialidad necesaria para declarar en juicio por tener íntima amistad, este tribunal estima que de las declaraciones de los testigos a inhabilitar, no aparece dicha íntima amistad, la que conforme al inciso 2° de la norma en comento, debe ser expresada o manifestada por hechos graves, lo que no ocurre en el caso de autos, por lo que dichas tachas deberán rechazarse.

## **II.- EN CUANTO AL FONDO:**

**6°.-** Que en folio 1, compareció **Cristian Pedreros Leal**, deduciendo demanda en juicio ordinario de nulidad absoluta del contrato de compraventa forzado o escritura pública de adjudicación en remate y la nulidad de la respetiva enajenación por objeto ilícito, en contra de [REDACTED] y



Foja: 1

████████████████████, todos ya individualizados, fundada en los argumentos de hecho y de derecho latamente señalados en lo expositivo del fallo.

7°.- Por su parte, la demandada, encontrándose legalmente emplazada, no contestó la demanda.

8°.- En cuanto al trámite de la réplica, éste se evacuó por la demandante sin esgrimir nuevos antecedentes.

9°.- Al duplicar, el apoderado de la demandada ██████████ ██████████, controvirtió cada una de las alegaciones plasmadas en el libelo, por los argumentos de hecho y de derecho reseñados en lo expositivo de esta sentencia, los que se dan por replicados.

10°.- En cumplimiento a la obligación impuesta por el artículo 1698 del Código Civil, y en orden a acreditar los supuestos de su acción, la demandante acompañó los siguientes medios de convicción:

**I.-Documental:**

a.- Copia autorizada de escritura de adjudicación en remate, Repertorio N°1214-2014, de fecha 22 de agosto de 2014, otorgada ante Notario Público Interino de la Primera Notaría de Talcahuano, Luis Armando Carrillo Caro, y suscrita entre el juez del Segundo Juzgado Civil de Talcahuano, Manuel Segundo Muñoz Astudillo, en representación de ██████████ y ██████████ ██████████ en virtud de remate decretado en causa Rol C-134-2013, de ingreso de este tribunal.

b.- Copia autorizada de escritura rectificatoria de adjudicación en remate, Repertorio N°790-2016, de fecha 8 de julio de 2016, otorgada ante el Notario Público de Talcahuano, Omar Retamal Becerra, y suscrita entre Antonella Farfarello Galletti, jueza del Segundo Juzgado Civil de Talcahuano, en representación de ██████████ y ██████████.

c.- Copia autorizada de inscripción de embargo de Fojas 878, Número 808, de fecha 02 de abril de 2014, del Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del Conservador de Bienes Raíces de Concepción del año 2014,



Foja: 1

correspondiente a embargo trabado por Tesorería General de la República en virtud de expediente administrativo Rol 10.179-2014.

En el referido documento, consta anotación marginal de fecha 02 de noviembre de 2016, la cual indica que por resolución de fecha 07 de octubre de 2016 del Tercer Juzgado Civil, se alzó embargo inscrito al centro, todo lo cual consta en expediente 8312-2013.

**d.-** Copia autorizada de inscripción de embargo de Fojas 2904, Número 2057, del Registro de Interdicciones y prohibiciones de Enajenar del Conservador de Bienes Raíces de Concepción del año 2013, trabado en virtud de causa Rol C-134-2013 del Segundo Juzgado Civil de Talcahuano.

Al margen del mencionado documento consta anotación de fecha 13 de febrero de 2015, en razón de resolución de fecha 09 de enero de 2015 del Segundo Juzgado Civil de Talcahuano, por la que se alzó embargo inscrito al centro.

**e.-** Copia autorizada de inscripción de dominio, (adjudicación en remate) Fojas 7253, Número 5904, Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concepción, de fecha 09 de noviembre de 2016, que da cuenta que en virtud de escritura otorgada en la Primera Notaría e Talcahuano, rectificada por otra de fecha 08 de julio de 2016, de la misma Notaría referida, suscrita entre [REDACTED], representado por Manuel Segundo Muñoz Astudillo, adjudicó y transfirió a [REDACTED], el inmueble de autos, quien compró y aceptó para sí, en virtud de remate llevado a efecto en causa Rol C-134-2013 del Segundo Juzgado Civil de Talcahuano.

**f.-** Copia autorizada de escritura de adjudicación en remate, Repertorio N°3635-2016, de fecha 2 de septiembre del año 2016, otorgada ante Notario Público de Concepción, Ernesto Valenzuela Norambuena y suscrita entre la jueza suplente del Tercer Juzgado Civil de Concepción, Paulina Bermúdez Sáenz, en representación de [REDACTED] y [REDACTED]



Foja: 1

[REDACTED], en virtud de remate decretado en causa Rol C-8312-2013, de ingreso del Tercer Juzgado Civil de Concepción.

**g.-** Observaciones efectuadas por Jorge Condeza Vaccaro, Conservador de Bienes Raíces de Concepción, de fecha 27 de octubre del año 2016, rechazando solicitud de inscripción de escritura de adjudicación en remate, Repertorio 3635-2016, de fecha 2 de septiembre del año 2016, sindicada en la letra precedente, por encontrarse la propiedad inscrita a fojas 7253 N°5904 del año 2016, a nombre distinto de quien comparece vendiendo en la escritura señala, negativa practicada en virtud de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Conservatorio.

**h.-** Acta 77-2016, emitida por Jorge Condeza Vaccaro, Conservador de Bienes Raíces de Concepción de fecha 17 de noviembre del año 2016, en la cual se señala que no es posible practicar la inscripción requerida, respecto de solicitud de inscripción de la escritura de adjudicación en remate suscrita con fecha 02 de septiembre de 2016, debido a que el inmueble no es de dominio del ejecutado.

**i.-** Digitalización completa del cuaderno de apremio caratulado "Banco Santander Chile- [REDACTED]", causa **Rol C-8312-2013 del Tercer Juzgado Civil de Concepción**, agregado en autos, debido a su volumen y capacidad de plataforma, en tres archivos, (fojas 1 a 110), correspondiente a lo atinente a este proceso lo contenido lo siguiente.

En lo medular, aparece del sindicado cuaderno, que éste comienza a fojas 1, con el respectivo mandamiento de ejecución y embargo en contra del demandado [REDACTED], por la suma de \$107.436.856 y su correspondiente notificación.

Se desprende de dicho proceso, a fojas 16, que la ejecutante, señaló tres bienes para la traba del embargo, entre ellos el inmueble objeto de este litigio, inscrito a fojas 3712 número 3271 del Registro de Propiedad del año 2007 del Conservador de Bienes Raíces de Concepción, cuya copia de inscripción se agregó a fojas 6, de fecha 29 de mayo de 2015, y en la cual consta anotación marginal de embargo inscrito a fojas 2904 número 2057 del año 2013, el cual



Foja: 1

corresponde, como se ha indicado, al trabado en virtud de causa Rol C-134-2013 del Segundo Juzgado Civil de Talcahuano.

En fojas 25 del citado cuaderno, se acompañó Certificado de Hipotecas y Gravámenes, Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar, Dominio, Litigios y Bien Familiar, emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Concepción, de fecha 14 de julio de 2015, respecto del inmueble de autos, indicándose que a la fecha indicada sólo tiene dos inscripciones vigentes a saber: Embargo 878, N°808 del año 2014, Expediente Administrativo Rol N°10.179-2014 de Tesorería de Concepción, y Embargo1698, N°1620 año 2015, causa Rol 8312-2013 del Tercer Juzgado Civil de Concepción.

Por su parte, en la copia de inscripción de dominio, acompañada con el certificado precedente, de fecha 15 de julio de 2015, a fojas 26, hay constancia de anotación marginal de, entre otros, de embargo inscrito a fojas 2904 número 2057 del año 2013, transferencia y adjudicación remate.

Prosiguiendo con la tramitación, en fojas 41, rola oficio N°2769, de fecha 6 de octubre de 2015, emitido por Tesorería General de la República, autorizando la subasta, entre otros del inmueble materia de este juicio.

En fojas 49 y siguientes se propusieron las bases para remate.

En fojas 80 y siguientes se acompañó Certificado de Hipotecas y Gravámenes y copia de inscripción de dominio actualizado (22 de marzo de 2016).

En folio 92, consta la respectiva acta de adjudicación en remate, de fecha 04 de mayo de 2016, por la cual [REDACTED] remata para [REDACTED] el inmueble inscrito a fojas 3712, número 3271 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces del año 2007.

**II. Testimonial:** Con las declaraciones de los siguientes testigos, [REDACTED] y [REDACTED], quienes tachados y previamente juramentados, expusieron al tenor de la interlocutoria de prueba de folio 72, presentándose ambos sólo respecto del punto fijado en el numerando séptimo de la misma.



Foja: 1

Señalaron, en lo medular, ser maestros, que realizaron trabajos en el inmueble, tanto de construcción como de gasfitería, además de vecinos del sector en aquel entonces.

Indican, que saben que el inmueble lo adquirió la demandante en remate, por la suma de \$9.800.000, que debieron de suspender los trabajos que estaban realizando por encontrarse la propiedad inscrita a nombre de otra persona, viéndose de esta forma truncados los planes que la demandante y su familia tenía en el inmueble adquirido.

Añaden que la demandante ha invertido en el inmueble unos 10 a 12 millones en el inmueble

**III.- Confesional**, de [REDACTED], según pliego de posiciones acompañado por la demandante a folio 86, incorporado en autos a folio 115, en lo concreto, de su declaración se aprecia conteste, en términos generales, con los hechos narrados en autos.

Sin embargo, en cuanto a hechos específicos de fechas, inscripciones de embargos, recursos deducidos, y en general cuestiones netamente procedimentales, las desconoce, señalando en lo concreto que lo relativo a esos temas los ve el abogado.

**11°.-** Que la demandada por su parte no rindió medio probatorio alguno.

**12°.-** Que, a su vez, en virtud de medida para mejor resolver decretada con fecha 1 de diciembre de 2022, y cumplida con la misma fecha se procedió a la digitalización íntegra, del cuaderno de apremio, de causa Rol C- 134-2013 del Segundo Juzgado Civil de Talcahuano, caratulada "[REDACTED] con [REDACTED]", solicitada traer a la vista, e incorporada en autos, del cual en lo medular y en lo relacionado con este proceso se desprende:

Que el referido cuaderno comienza a fojas 3, con el respectivo mandamiento de ejecución y embargo en contra del demandado [REDACTED], por la suma de \$35.000.000 más intereses y costas, y su correspondiente notificación por cédula de folio 13.



Foja: 1

Consta, asimismo en el referido expediente, que en folio 68, se trabó embargo sobre 3 inmuebles de propiedad del ejecutado, incluido el que es objeto de este juicio, avaluado en \$6.128.560, inscrito a fojas 3712 número 3271 del registro de Propiedad del año 2007 del Conservador de Bienes Raíces de Concepción, y cuya inscripción en el Registro de Prohibiciones rola a fojas 2904 número 2057 del año 2013 del mismo Conservador.

A folio 76, constan las respectivas bases de remate, las que se tuvieron por presentadas por el tribunal a folio 77 con citación, y no objetadas dentro de plazo legal.

Se desprende, que en folio 78, constan las publicaciones de remate respectivas, practicadas con fechas 11, 13 y 14 de 2014, y en folio 81 constan las publicaciones del nuevo y día hora fijadas para el remate, practicadas los días 17, 18 y 19 de mayo de 2014.

A continuación, en las páginas 108 y 109 del *e book* de la causa, consta el acta de remate respecto del inmueble, el cual fue adjudicado a [REDACTED]

Prosiguiendo con la tramitación, en folio 99, consta la respectiva escritura pública de adjudicación en remate, de fecha 22 de agosto de 2014, Repertorio 1214-2014, suscrita ante el Notario Público Interino de Talcahuano Armando Carrillo Caro, por Segundo Muñoz Astudillo, en su calidad de Juez Titular del Segundo Juzgado Civil de Talcahuano, en representación de [REDACTED] y doña [REDACTED] en calidad de adjudicataria, y en folio 144, figura la respectiva escritura de rectificación, esta vez suscrita con fecha 11 de julio de 2016, ante Notario Público de Talcahuano Omar Retamal Becerra, por Antonella Farfarello Galletti en representación del ejecutado [REDACTED] y [REDACTED], como adjudicataria.

Por su parte a folio 104, consta notificación de fecha 13 de febrero de 2015, a Conservador de Bienes Raíces de Concepción de alzamiento de embargo inscrito a fojas 2.904, bajo el número 2.057, del año 2013, del Registro de



Foja: 1

Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del Conservador de Bienes Raíces de Concepción, a nombre del ejecutado [REDACTED].

A folio 111, consta Certificado de Hipotecas y Gravámenes, Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar, Litigios y Bien familiar, de fecha 09 de abril de 2015, donde se desprende que el inmueble de autos (inscrito a fojas 3712, número 3271 del Registro de Propiedad del 2014), mantiene inscripción de embargo vigente de fojas 878, número 808 del año 2014, expediente administrativo Rol 10.179-2014 de Tesorería de Concepción.

En el mismo folio 111, de 4 de junio de 2015, se solicitó por la subastadora el alzamiento del embargo, lo cual fue denegado por el tribunal, a folio 112, ordenándose notificar a la Tesorería General de la Republica Concepción, resolución confirmada por la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Concepción con fecha 21 de agosto de 2015 (fojas 91).

Del mismo modo, en folio 129, consta autorización de subasta solicitada por el Tercer Juzgado Civil de concepción.

A folio 153, consta notificación a Tesorería General de la República, de solicitud de alzamiento de embargo, practicada en virtud de lo ordenado a folio 112 y confirmado por la Corte de Apelaciones de Concepción.

En el mismo sentido, la respuesta de Tesorería General de la República, rola a folio 165, mediante Ordinario N°255, emitido con fecha 24 de agosto de 2014, el cual, en resumen, señala, que con fecha 26 de marzo de 2014, y en virtud de expediente administrativo Rol 10.179-2014, se trabó embargo sobre inmueble inscrito a fojas 3712 número 3271 del Registro de Propiedad del año 2007, del Conservador de Bienes Raíces de Concepción, el cual fue inscrito con fecha 02 de abril de 2014, a fojas 878, número 808 del año 2014 en el Registro de Prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces de Concepción.

Prosigue indicando que el inmueble referido, se adjudicó a [REDACTED]

[REDACTED], en causa Rol C 134-2013, del Segundo Juzgado Civil de



Foja: 1

Talcahuano con fecha 17 de abril de 2014, y a [REDACTED] en virtud de causa Rol C-8312-2013 con fecha 04 de mayo de 2016.

Hace presente, en el documento en comento, que la autorización respectiva sólo fue otorgada en causa del Tercer Juzgado Civil de Concepción, Rol C8312-2013.

En el mismo sentido anterior, se acompaña a folio 167, por la adjudicataria, inscripción de embargo inscrito a fojas 878, número 808 del Registro de Prohibiciones del año 2014, en la cual consta anotación marginal de su alzamiento a solicitud de causa rol 8312-2013 del Tercer Juzgado Civil de Concepción.

En folio 151, se acompaña por la adjudicataria, certificado de dominio vigente e inscripción de dominio de fojas 7253 número 5904 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concepción, donde consta que el inmueble de autos figura inscrito a nombre de [REDACTED].

**13°.-** Así las cosas, como primera cuestión, cabe precisar que la demandante ha fundado su acción en la existencia de la ilicitud del objeto, circunscrita a impugnar la validez y eficacia del contrato de compraventa forzada, al cual le afectaría, según pretende, la sanción de ineficacia contenida en el artículo 1464 N° 3 del Código Civil, lo cual sustenta en que se refería a un bien cuya enajenación estaba prohibida la ley, ya que a la fecha de la subasta y suscripción de la respectiva escritura pública de remate, se encontraba embargado a favor de Tesorería de Concepción.

**14°.-** Luego, para dilucidar el asunto controvertido, en primer término, conforme a lo expuesto por las partes en los escritos de discusión, sea por haberse reconocido expresamente, sea por no haberse controvertido, permiten dar por establecidos una serie de hechos atinentes a lo debatido en la causa

Además, lo anterior aparece refrendado en la prueba documental aportada, en particular aquella consistente en instrumentos públicos, que deben ser valorados en los términos que indica el artículo 1700 del Código Civil; y a lo cual deben agregarse los expedientes tenidos a la vista, Rol 134-2013 del Segundo



Juzgado Civil de Talcahuano y el expediente Rol C-8312-2013 del Tercer Juzgado Civil de Concepción.

De esta forma, puede darse por asentado lo siguiente:

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.

c.- 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]  
[REDACTED], a Fojas 7253, número 5904 del año 2016, del Conservador de Bienes Raíces de Concepción.



Foja: 1

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.

**15°.-** En resumen, conforme lo expuesto, desde un ámbito fáctico, parece evidente 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 10.179-2014, de 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 que fue subastado por la demandada; para a continuación extenderse a su favor, las correspondientes



Foja: 1

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.

Asimismo, como se anotó con antelación, en ningún momento en el mencionado proceso, se ha obtenido la correspondiente autorización de la autoridad administrativa que determinó el embargo administrativo, y, es más, incluso se le instó judicialmente a la demandada a proceder a la correspondiente notificación, lo cual no se realizó.

A su turno, parece ostensible que pese a lo anterior, se favoreció la demandada [REDACTED], con la gestión que se efectuó en la causa Rol C-8312-2013 del Tercer Juzgado Civil de Concepción, referente al mencionado embargo, y que fue lo que le permitió, a fin de cuentas, proceder a la correspondiente inscripción conservatoria a su nombre, y con lo cual, a su vez, impidió que, pudiera concretar tal inscripción la demandante.

**16°.-** Hechas estas consideraciones, lo que debe determinarse es el efecto que tiene esta falta de autorización referida al embargo decretado en sede administrativa, en el acto de remate y respecto de las consecuentes escrituraciones destinadas a adjudicarle el inmueble a la demandada [REDACTED]

Esto es, si procede en el caso la situación descrita en el artículo 1464 N° 3 del Código Civil, alegada por la actora, la 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.

**17°.-** Al efecto si bien se han planteado opiniones diversas en cuanto a si el citado artículo 1464 N° 3 del Código Civil abarca sólo las enajenaciones voluntarias o si se extiende a las forzadas, nuestra Excma. Corte Suprema ha asentado el criterio que la normativa incluye ambas posibilidades.

En tal sentido, ha señalado en los Rol 29.691-2014, que “hay objeto ilícito en la venta del inmueble embargado por decreto judicial hecha sin autorización del



Foja: 1

juez o el consentimiento del acreedor, toda vez que lo que la ley prohíbe y sanciona con nulidad absoluta es la enajenación, o sea, el acto por el cual se transfiere a otro, a cualquier título, la propiedad u otros derechos reales sobre las cosas embargadas por decreto judicial, entendiéndose por tales cosas los bienes retenidos o prohibidos de enajenar o gravar por orden del juez competente. De este modo el legislador, al emplear el término “enajenación”, no lo hace en sentido estricto de transferencia del dominio sino en un sentido amplio, o sea como un acto por el cual se transfiere a otro la propiedad u otro derecho real sobre una cosa a cualquier título (Repertorio de Legislación y Jurisprudencia. Editorial Jurídica, año 1969, p.69). Si bien es cierto que la enajenación y la venta son jurídicamente conceptos distintos, esta distinción no tiene importancia tratándose de una compraventa, ya que, cualquiera que sea su alcance, al disponer el artículo 1810 del citado cuerpo legal que “no pueden venderse las cosas corporales e incorporeales cuya enajenación esté prohibida por la ley”, hace extensivo el objeto ilícito a la compraventa de las cosas embargadas por decreto judicial que se efectúa sin la autorización del juez o el consentimiento del acreedor.” Lo anterior, ha sido reiterado en el Rol 25063-2018, también de nuestro Máximo Tribunal.

En tanto, en el mismo fallo, Rol 29.691-2014, se agrega “que para que haya objeto ilícito en la enajenación de las especies embargadas el embargo o prohibición debe existir al momento de la enajenación (así lo afirman los autores Avelino León Hurtado, en su obra “El Objeto En Los Actos Jurídicos”. Editorial Jurídica de Chile, año 1958, página 129 y Víctor Vial Del Río, en la “Teoría General del Acto Jurídico”. Editorial Jurídica de Chile. Quinta Edición, página 178.).”

**18°.-** De esta manera, aceptando esta interpretación extensiva de la normativa, resulta entonces que habría en la situación en estudio, objeto ilícito en la enajenación forzada por la cual la demandada se hizo de la propiedad, al no haberse efectuado ni antes del remate ni de la correspondientes escrituras de



Foja: 1

adjudicación y de rectificación, la correspondiente autorización a la entidad administrativa que decretó el embargo.

Es más, como se anotó más arriba, incluso se instó a la demandada en el rol C-134-2013 del Segundo Juzgado Civil de Talcahuano, a proceder a la correspondiente notificación a la Tesorería General de la República, sin embargo omitió derechamente tal gestión.

Sobre esto último, cabe de igual forma señalar que hasta era un trámite suficiente con dar el aviso correspondiente a la sede administrativa, considerando que, como se ha resuelto, “para efectos del artículo 1464 N 3 del Código Civil, no resulta necesario pedir autorización para rematar, sino sólo notificarlo de la eventualidad del remate del inmueble a cuyo respecto ha decretado embargo” (Rol N° 2044-2016, Iltma. Corte de Apelaciones de Concepción).

**19°.-** En suma, por todo lo hasta aquí expuesto, al darse el supuesto previsto en el artículo 1464 N° 3 del Código Civil, 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 haber objeto ilícito en la enajenación efectuada con motivo de dicho proceso a favor de la demandada [REDACTED], siendo la sanción por esta ilicitud, la nulidad absoluta, conforme lo dispone el artículo 1682 del Código de Bello.

Por tanto, se dispondrán las consecuencias que se dirán en la conclusión.

**20°.-** Por último, en cuanto a la demás prueba allegada a estos autos, analizada conforme a las disposiciones legales, en nada cambia lo hasta aquí razonado, sin aportar, en todo caso, antecedente alguno que permitan a este tribunal concluir lo contrario.

En particular, la testimonial y la confesional rendida, en nada contribuyen a la discusión, considerando que el sustrato fáctico vino determinado, en especial, con aquello que surgió de la revisión de los respectivos procesos judiciales.



Foja: 1

Por estas consideraciones, visto, además, lo dispuesto en los artículos 1464 N°3, 1698 y 1700 del Código Civil; 144, 160, 170, 174, 175, 254 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se resuelve:

**I.- Que se rechazan las tachas** de testigos deducidas por la parte demandada, a folio 92 reiterado a folio 94 y 98.

**II.- Que 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 Notaría 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.

Regístrese, notifíquese y archívese, en su oportunidad.

**Rol C-1410-2017.**

Resolvió **CRISTIAN DANIEL GUTIÉRREZ LECAROS**, Juez Titular del Segundo Juzgado Civil de Talcahuano.



Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en Talcahuano, dos de Diciembre de dos mil veintidós



**Cristian Daniel Gutiérrez Lecaros**  
Juez  
PJUD  
Dos de diciembre de dos mil veintidós  
12:38 UTC-3



