CONTENIDO

La hipoteca en el Código Civil chileno
Autor: Raúl Díez Duarte
Editorial Metropolitana /2023
www.librotecnia.cl

PRÓLOGO A LA EDICIÓN 2023 5

PREÁMBULO 11

PRIMERA PARTE
GENERALIDADES 13

CAPÍTULO I
EL DERECHO DE PRENDA GENERAL

1. Concepto y función de toda caución 15
2. Concepto y definición de hipoteca 17
3. Clasificación de las cauciones. Personales y reales 24
4. Alcance del término caución empleado por el legislador en el artículo 46 del Código Civil 27
5. La hipoteca en la legislación chilena con anterioridad a la vigencia del Código Civil 27
6. La hipoteca no excluye el derecho de prenda general 30
7. Los privilegios no constituyen caución real en nuestro Código Civil. Diferencias con el Código Civil francés 31
8. Diferencia entre enajenación e hipotecación 32

www.librotecnia.cl

9. Las prohibiciones judiciales de celebrar actos y contratos, decretadas como medida precautoria, quedan comprendidas en el N° 3 del artículo 1464 del Código Civil 37

CAPÍTULO II
PERSPECTIVA HISTÓRICA DE LA HIPOTECA

10. Concepto de cauciones reales en el derecho romano 39

11. La hipoteca en el derecho visigodo, derecho español y en la legislación chilena anterior a la publicación del Código Civil 42

CAPÍTULO III
CARACTERÍSTICAS PUNTUALES DE LA HIPOTECA

12. Explicación 45

13. La hipoteca es contrato y derecho real 46

14. La hipoteca es contrato accesorio conforme al artículo 1442 que distingue entre contratos principales y contratos accesorios 50

15. El contrato hipotecario no es contrato accesorio, conforme al artículo 1442 del Código Civil en relación con el artículo 2413.
Tesis de Germán Riesco 54
Jurisprudencia 54

16. Autonomía del contrato principal y autonomía del contrato accesorio de hipoteca 56
Jurisprudencia 56

17. La hipoteca confiere una preferencia para el pago en caso de insuficiencia del patrimonio del deudor. Naturaleza jurídica de la preferencia. Concepto de posposición de hipoteca 57
Jurisprudencia 57

18. Indivisibilidad de la hipoteca 60

www.librotecnia.cl

Jurisprudencia 60

19. La hipoteca constituye una limitación al dominio.....61

20. La hipoteca constituye un principio de enajenación.....62

CAPÍTULO IV
FORMAS JURÍDICAS PROCEDENTES PARA ADQUIRIR EL DERECHO REAL DE HIPOTECA

21. Generalidades. Hipoteca convencional e hipoteca legal.....65

22. El contrato de hipoteca como título traslativo del derecho real hipotecario y la inscripción como tradición simbólica del derecho real de hipoteca.....66

23. La tradición del derecho real de hipoteca se efectúa simbólicamente por la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces 67

24. El derecho real de hipoteca se adquiere por prescripción.....68

25. El derecho real de hipoteca se adquiere por sucesión por causa de muerte.....69

26. El derecho real hipotecario se adquiere por cesión del crédito garantizado con hipoteca 69
Jurisprudencia 69

27. El derecho real hipotecario se adquiere por subrogación en el crédito hipotecario.....70

28. La voluntad unilateral puede constituir título suficiente para adquirir el derecho real hipotecario.
Tesis de la Corte de Apelaciones de Santiago.....71

29. Diferencia entre derecho real y derecho personal o crédito.....73

www.librotecnia.cl

CAPÍTULO V
EL CONTRATO HIPOTECARIO

30. El contrato hipotecario como título traslativo. La tesis del título traslativo y de la tradición es creación del derecho romano vulgar o bonitario, que adoptó nuestro Código Civil del Código de las Siete Partidas 75

31. Interdependencia entre título traslativo y tradición de todo derecho real.....77

32. El contrato hipotecario se celebra entre partes, pero puede intervenir un tercero 78

33. El contrato hipotecario es generalmente unilateral pero puede ser contrato bilateral.....78

34. El contrato hipotecario es contrato accesorio. Tesis de Germán Riesco, que lo considera contrato autónomo 79

35. El contrato hipotecario puede ser contrato gratuito y contrato oneroso. Si es gratuito es unilateral y si es oneroso es bilateral.....80

36. El contrato hipotecario es solemne. La escritura pública es solemnidad del contrato y la inscripción es tradición del derecho real de hipoteca.....80

37. El contrato hipotecario es de naturaleza mueble 83

38. Efecto sólo obligacional del contrato hipotecario y efecto real de la inscripción hipotecaria 84

39. La cesión del crédito hipotecario comprende las cauciones. Conveniencia práctica de efectuar anotación marginal en la inscripción hipotecaria 85
Jurisprudencia 85

40. Situación de los terceros que caucionan con hipoteca una obligación natural.....86

www.librotecnia.cl

www.librotecnia.cl

CAPÍTULO VI
TIPICIDAD DEL CONTRATO HIPOTECARIO EN RELACIÓN CON LA TEORÍA GENERAL DEL CONTRATO

41. Generalidades 89

42. El consentimiento en el contrato de hipoteca 90

43. El contrato hipotecario puede celebrarse por intermedio de mandatario. Crítica al texto del artículo 2143. Superioridad contextual del artículo 2142, que consigna el mandato para vender 93
Jurisprudencia 93

44. Capacidad para celebrar el contrato hipotecario. Generalidades sobre capacidad e incapacidad 95

45. El objeto en el contrato de hipoteca 97
Jurisprudencia 97

46. Solemnidades del contrato hipotecario. La escritura pública es la solemnidad del contrato de hipotecas y la inscripción es la tradición del derecho real de hipoteca 99

47. Concepto de causa. Crítica al texto del artículo 1467 del Código Civil. Su inciso primero consigna un concepto racionalista de causa y el inciso segundo un concepto subjetivo de causa 100

48. Nuestra jurisprudencia ha aceptado la tesis racionalista de Domat, la tesis economicista de Capitant y también la tesis volitiva o subjetiva de causa 101

49. Concepto de causa eficiente y causa final. El principio de causalidad en los fenómenos físicos y el principio de finalidad o teleológico de los fenómenos psíquicos 102

50. El acto jurídico o contrato abstracto es inconcebible en nuestro Código Civil por ser legislación subjetiva. La hipoteca no puede constituir ejemplo de contrato abstracto ni en caso que sea contrato gratuito 107

51. La causa psicológica del contrato ante la doctrina jurídica nuestra. Inferencias que se deducen de la definición subjetiva de causa,

www.librotecnia.cl

contemplada en el artículo 1467. La hipoteca no puede ser ejemplo de acto jurídico abstracto ni en el caso de ser contrato unilateral 109

52. Valoración crítica de la teoría de la causa en el Código Civil nuestro 113

CAPÍTULO VII
EL ARTÍCULO 1749 DEL CÓDIGO CIVIL Y EL CONTRATO DE HIPOTECA

53. El artículo 1749 del Código Civil ampara derechos de la mujer casada bajo régimen de sociedad conyugal 117

54. Análisis del artículo 1749. Concepto de enajenación 118

55. La prohibición de gravar los bienes raíces que contempla el artículo 1749 inciso 3, sin la autorización de la mujer, no es absoluta 118

56. La autorización de la mujer puede ser general o especial conforme al artículo 1749 inciso 7, que no hace distingos. Tesis discrepante sobre el tema.....119

57. Procede recurso de revocación contra la resolución del juez que accedió a suplir la autorización de la mujer para la venta o hipoteca de un inmueble de la sociedad conyugal mientras esté aún pendiente su ejecución.....120
Jurisprudencia 120

58. El artículo 1749 del Código Civil.....120

CAPÍTULO VIII
LA ESCRITURA PÚBLICA

59. La escritura pública. El artículo 2409 del Código Civil exige que el contrato de hipoteca debe otorgarse por escritura pública.....123

60. Significado de las firmas de las partes, de los testigos y del Notario 125

www.librotecnia.cl

61. Escritura pública autorizada tardíamente por el notario 125

62. Espacios en blanco en la escritura pública 125

63. La autorización del notario frente a la retractación unilateral de una de las partes 126

64. Protocolo o registro público 126

65. Conservación del protocolo o registro público 126

66. Propiedad o dominio del protocolo o registro público 127

67. El contrato de hipoteca puede ser impugnado por simulación por las partes y por terceros, sin la limitación que contempla el artículo 1876 que es exclusivo del contrato de compraventa 127

68. Triple carácter excepcional del artículo 1876 que sólo es aplicable al contrato de compraventa 129

69. Actos jurídicos relacionados con la hipoteca que requieren escritura pública 129

70. El consentimiento del acreedor hipotecario requiere escritura pública 129

71. Renuncia a la hipoteca 130

72. Posposición de la hipoteca 131

73. Cancelación de la hipoteca 132
Causales 132

www.librotecnia.cl

CAPÍTULO IX
LA INSCRIPCIÓN HIPOTECARIA

74. La inscripción hipotecaria constituye la tradición del derecho real de hipoteca 134

75. Efecto sólo obligacional del contrato de hipoteca y efecto real de la inscripción hipotecaria 135

76. Inscripción hipotecaria practicada con posterioridad a la caducidad de la anotación presuntiva 136

www.librotecnia.cl

77. Efectos de la cancelación de la inscripción hipotecaria por error del Conservador de Bienes Raíces 137

78. La cesión de crédito garantizado con hipoteca comprende la caución real y no requiere nueva inscripción hipotecaria 137

79. La inscripción de la hipoteca legal no requiere que sea simultánea a la inscripción de la partición 138
Jurisprudencia 138

80. Requisitos que debe consignar la inscripción hipotecaria 138

81. Requisitos que se pueden omitir en la inscripción hipotecaria 139

82. Efectos del fallecimiento del deudor hipotecario antes de practicarse la inscripción hipotecaria 139

83. Modificaciones y rectificaciones en la inscripción hipotecaria 139

84. Hipoteca sobre bienes embargados 140

85. Hipoteca sobre edificios 141

86. La subinscripción hipotecaria no puede reemplazar a la inscripción hipotecaria 141

87. La hipoteca sólo importa enajenación desde el momento de la inscripción 141

88. Efecto de la cancelación de la inscripción hipotecaria por error del Conservador de Bienes Raíces 142

89. Procedencia de la inscripción de la hipoteca celebrada con anterioridad al contrato principal 142

90. La norma del artículo 81 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces es aplicable a la inscripción de hipoteca 142

91. Efecto de la falta de firma del constituyente en la inscripción de la hipoteca 143

92. Se requiere juicio especial para solicitar la nulidad de la cancelación de la inscripción hipotecaria 143

93. El contrato de hipoteca que celebre el heredero sin practicar previamente las inscripciones que consigna el artículo 688

www.librotecnia.cl

del Código Civil no es nulo. La sanción está señalada en el artículo 696 del mismo Código 143

94. Análisis crítico de la cláusula por la cual se faculta al portador de copia autorizada para requerir la inscripción pertinente en el Conservador de Bienes Raíces.....144

95. Efectos de la simple anotación y anotación presuntiva en el repertorio.....145
Jurisprudencia 145

96. La vía no contenciosa no es forma procesal procedente para dejar sin efecto una inscripción vigente en el Conservador de Bienes Raíces.....147

CAPÍTULO X
ESTUDIO DE TÍTULOS

97. Necesidad de estudio de títulos de dominio de los inmuebles en Chile.....149

98. Conceptos de títulos saneados 150
Jurisprudencia 150

99. Compendio de normas prácticas para la confección de estudio de títulos de dominio 150

100. El Repertorio del Conservador de Bienes Raíces tiene por finalidad que las peticiones de inscripción sean atendidas siguiendo una estricta prelación horaria 152
Jurisprudencia 152

CAPÍTULO XI
LA CLÁUSULA EN QUE EL COMPRADOR SE HACE CARGO DE LA DEUDA HIPOTECARIA

101. Planteamiento del problema 155
Generalidades.....155

www.librotecnia.cl

102. El comprador evicto no puede pedir la resolución del contrato sino únicamente el saneamiento de la evicción conforme lo dispone el artículo 13 del Código Civil 160

103. El comprador sólo puede pedir la resolución del contrato cuando del vendedor se obliga, en forma expresa, a entregar el inmueble exento de todo gravamen hipotecario 161

104. Efecto de la resolución del contrato respecto de terceros relativos. Análisis del artículo 1491 del Código Civil.....161

105. Qué se entiende que la condición resolutoria conste en el título respectivo 162

106. Si la condición no consta en el título no procede acción contra terceros 162

107. Basta que la condición conste en el título traslativo y no requiere que la condición misma se inscriba 163

108. El artículo 1491 es aplicable a las ventas forzadas.....163

109. Aspectos procesales del artículo 1491 del Código Civil.....163

www.librotecnia.cl

CAPÍTULO XII
LA CLÁUSULA DE GARANTÍA GENERAL HIPOTECARIA

110. Generalidades.....165
Jurisprudencia 165

111. Perspectiva histórica de la garantía general hipotecaria.....168

112. La cláusula de garantía general hipotecaria es válida en nuestro Código Civil 173

113. Evolución de la doctrina jurídica y jurisprudencia francesa en relación con la cláusula de garantía general hipotecaria 174

114. La cláusula de la garantía general prendaria 174
Improcedencia en los contratos comerciales.....174

www.librotecnia.cl

115. Última jurisprudencia dictada sobre garantías generales hipotecarias de carácter bancario 177

116. El contrato de cuenta corriente puede ser caucionado con hipoteca general. Los sobregiros quedan comprendidos en la garantía general 178
Jurisprudencia 178

CAPÍTULO XIII
EL PACTO COMISORIO EN EL CONTRATO DE HIPOTECA

117. Concepto de pacto comisorio 181

118. El artículo 2397, referente al contrato de prenda y el artículo 2424, referente al contrato de hipoteca, prohíben el Pacto Comisorio 182

119. Tesis discrepantes sobre procedencia o improcedencia del pacto comisorio en el contrato hipotecario 183
Jurisprudencia 183

www.librotecnia.cl

CAPÍTULO XIV
HIPOTECACIÓN DE BIENES DE INCAPACES

120. Hipotecación de bienes del hijo de familia 187

121. Hipoteca de bienes del pupilo sometido a tutela o curatela 188

122. Hipoteca de bienes de la mujer casada bajo régimen de sociedad conyugal, que es el régimen normal de matrimonio en nuestro Código Civil 189

123. Hipotecación de bienes de mujer casada bajo régimen de separación de bienes 191

124. Hipotecación de bienes de mujer casada y separada judicialmente 191

www.librotecnia.cl

125. Hipotecación de bienes reservados de mujer casada en régimen de sociedad conyugal conforme al artículo 150 del Código Civil. Es el caso de la mujer casada en régimen normal, pero que tiene o ha tenido un empleo, profesión, oficio o industria separada de su marido 192

CAPÍTULO XV
LA AUTORIZACIÓN JUDICIAL PARA HIPOTECAR

126. Generalidades.....196

127. Alcance de la Autorización Judicial.....197

128. Especificación de los bienes que comprende la autorización judicial 198

129. Concepto de enajenación. Acepción restringida y acepción amplia. Tesis de Luis Claro Solar y Tesis de José Dionisio Correa Fuenzalida.....198
Jurisprudencia 198

130. Tesis de José Dionisio Correa Fuenzalida sobre acepción restringida a la locución enajenación que sólo connota la idea de transferir dominio exclusivamente 200

131. Contra las resoluciones de jurisdicción voluntaria proceden los recursos de reposición, aclaración y rectificación.....201

132. Autorización para hipotecar bienes embargados.....201
Jurisprudencia 201

133. Tribunal competente para conceder autorización judicial para hipotecar.....202

134. Procedimiento de la autorización judicial para hipotecar 202

135. La autorización judicial para hipotecar debe solicitarla el representante legal del incapaz 203

136. El conocimiento de causa es requisito esencial para la concesión de la autorización judicial para hipotecar.....203

137. La prueba pertinente debe acreditar las razones que exige la autorización para hipotecar.....204

www.librotecnia.cl

138. Causas que justifican la autorización judicial 204
Jurisprudencia 204

139. La autorización judicial para hipotecar puede ser condicionada 205

140. Efectos de la autorización judicial concedida sin causa legal.....205

141. Efectos de la autorización judicial concedida por error de hecho. Doctrina de los propios actos concretada en el artículo 1683 del Código Civil.....205

142. Naturaleza jurídica de la autorización judicial.....206

Corresponde a una sentencia definitiva. Requisito de esta sentencia.....206

143. La resolución judicial de autorización debe ser previa al contrato de hipotecación 206

144. Efectos de la omisión de la autorización judicial para enajenar o gravar 207

145. La autorización judicial debe ser específica y no genérica 208
Jurisprudencia 208

146. Recursos que proceden contra la resolución judicial no contenciosa. Revocación, modificación, apelación y casación.....208

147. Efectos de la autorización judicial concedida por tribunal incompetente.....209
Jurisprudencia 209

148. Los actos judiciales no contenciosos constituyen sentencias definitivas que deben reunir los requisitos de tales 209
Jurisprudencia 209

149. El artículo 823 del Código de Procedimiento Civil, consagra el derecho de oposición a estas resoluciones de jurisdicción voluntaria. Efectos de este derecho. Concepto de legítimo contradictor.....210
Jurisprudencia 210

150. Efectos de la inobservancia de las condiciones señaladas por el Tribunal de Familia en la autorización judicial 210

151. Vigencia y caducidad de la autorización judicial 211
Jurisprudencia 211

www.librotecnia.cl

152. Hipotecación de bienes de la mujer casada bajo régimen de sociedad conyugal 212

CAPÍTULO XVI
BIENES SUSCEPTIBLES DE HIPOTECA

153. Inmuebles que se poseen en propiedad 215

154. Hipoteca de la nuda propiedad y de la propiedad fiduciaria 216

155. La Hipoteca en edificio construido en suelo ajeno es improcedente en nuestro Código Civil 216

156. Hipoteca de inmuebles que se poseen en usufructo 217

157. La hipoteca naviera y minera 217

www.librotecnia.cl

CAPÍTULO XVII
HIPOTECA DE CUOTA

158. Generalidades 219

159. Subsistencia de la hipoteca de cuota después de extinguida la comunidad por muerte del comunero hipotecante 221

160. La hipoteca de cuota subsiste si el inmueble gravado es adquirido por un tercero 221

161. Acción de desposeimiento contra el tercero que adquirió el inmueble gravado con hipoteca de cuota 221

162. No puede considerarse vigente la hipoteca de cuota una vez adjudicada la propiedad común a un tercero en la ejecución forzada seguida contra los comuneros con motivo de una deuda común 222

163. El acreedor garantizado con hipoteca de cuota puede entablar la acción de desposeimiento contra el tercero que adquirió el inmueble sujeto a ese gravamen 222

www.librotecnia.cl

164. Validez de la hipoteca del comunero que se da por dueño exclusivo del inmueble 222

CAPÍTULO XVIII
LA HIPOTECA DE COSA AJENA

165. Generalidades.....223

166. La hipoteca de cosa ajena ante nuestra jurisprudencia.....228

CAPÍTULO XIX
HIPOTECAS ESPECIALES DE CARÁCTER CONTRACTUAL

www.librotecnia.cl

167. Explicación.....235

168. Contrato hipotecario celebrado en país extranjero 235

169. Hipoteca de unidades regidas por la Ley 19.537.....236

170. Hipoteca de aeronave 237

171. Hipoteca naviera 238

172. Hipoteca minera.....238

173. Hipoteca de Bancos e Instituciones Financieras. Franquicias procesales especiales de esta especie de créditos hipotecarios 240

CAPÍTULO XX
LA HIPOTECA LEGAL

174.- Generalidades.....243

175. Procedencia de la hipoteca legal.....244

www.librotecnia.cl

176. La hipoteca legal debe inscribirse en el Conservador de Bienes Raíces.....244

177. La apelación del laudo y ordenata debe limitarse al laudo, sin rectificar las operaciones hechas en la ordenata 245

178. Diferencias entre hipoteca legal e hipoteca convencional 245

179. Laudo y ordenata. Concepto y requisitos.....246

180. Nulidad relativa o rescisión en la sanción civil a la omisión de la aprobación judicial de la partición.....246
Jurisprudencia 246

CAPÍTULO XXI
EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA

www.librotecnia.cl

181. Generalidades. Naturaleza procesal de la cancelación judicial.....249

182. El pago convencional.....250

183. La novación.....251

184. La confusión 251

185. La compensación.....251

186. La resolución del derecho del constituyente de la hipoteca.....252

187. El cumplimiento del plazo o el evento de la condición resolutoria 252

188. La nulidad.....253

189. La pérdida total de la cosa hipotecada.....255

190. La prescripción.....255

191. La expropiación de la finca hipotecada 257

192. La consolidación del dominio en manos del acreedor hipotecario.....258

193. Cancelación de la hipoteca. Causales.....258

www.librotecnia.cl

194. Purga o caducidad de la hipoteca.....259

CAPÍTULO XXII
LA PURGA DE LA HIPOTECA

195. Concepto y presupuestos de la purga de hipoteca 261

196. Pública subasta 271

197. Citación personal de los acreedores hipotecarios 272

198. Derechos procesales de los acreedores hipotecarios citados. Procede que se opongan a la subasta de la finca 274

199. Efectos de la falta de citación legal de los acreedores hipotecarios al remate o subasta de la finca hipotecada. No procede la invalidación del remate.....274

200. Falta de interés del acreedor hipotecario no citado al remate para solicitar la nulidad de la subasta 274

201. Transcurso del término de emplazamiento entre la citación de los acreedores hipotecarios y el remate o subasta de la finca hipotecada.....275

202. El precio del remate o subasta de la finca hipotecada debe consignarse a la orden del juez.....276

203. El artículo 492 del Código de Procedimiento Civil ha modificado tangencialmente al artículo 2428 del Código Civil, que consigna la purga de la hipoteca.....276

204. La subasta pública en relación con los artículos 1464 y 1810 del Código Civil en su calidad de título traslativo.....277
Jurisprudencia 277

205. Paralelo entre la situación jurídica del acreedor hipotecario notificado de la subasta y el acreedor embargante. Análisis del artículo 1464 y el artículo 2428 inciso segundo, que contempla la purga o caducidad de la hipoteca 278

www.librotecnia.cl

206. La purga o caducidad de la hipoteca que contempla el artículo 2428 es improcedente cuando la subasta no tuvo lugar por falta de postores.....279

CAPÍTULO XXIII
DEL SEGURO DE LA FINCA HIPOTECADA

207. Planteamiento del problema jurídico. Sincronización de las normas del Código Civil con las del Código de Comercio 281

208. Derechos del acreedor hipotecario sobre el valor del seguro de la finca hipotecada 283

209. Casos forenses relevantes sobre artículos 2422 del Código Civil y 555 del Código de Comercio 283

210. Derechos del acreedor hipotecario cuando el deudor celebra el contrato de seguro de la finca.....284

211. Teoría que explica el fundamento de la atribución del seguro al acreedor hipotecario 284

212. Jurisprudencia dictada sobre el artículo 2422 del Código Civil.....285

www.librotecnia.cl

CAPÍTULO XXIV
DEL JUICIO EJECUTIVO DE DESPOSEIMIENTO

213. Presupuestos de la demanda ejecutiva de desposeimiento.....287

214. El mandamiento de desposeimiento 288

215. Formas para practicar la notificación de la demanda de desposeimiento. Notificación personal, notificación por cédula o por el estado diario 289

216. Del embargo que se solicita en la demanda ejecutiva de desposeimiento 289

www.librotecnia.cl

217. Ponderación de algunas excepciones posibles del tercer poseedor de la finca hipotecada en su calidad de ejecutado.....290

218. Efectos de la notificación de la pre demanda de desposeimiento. Interrupción de la prescripción en perjuicio del tercer poseedor.....292

219. Esquema de demanda de desposeimiento que tiene la calidad procesal de juicio ejecutivo.....294

220. Esquema de demanda de desposeimiento que tiene la calidad procesal de juicio ordinario.....296

CAPÍTULO XXV
DE LA REALIZACIÓN O REMATE DE LA FINCA HIPOTECADA

www.librotecnia.cl

221. Efectos de la intervención del deudor personal en la realización o remate de la finca hipotecada.....300

222. Tasación de la finca hipotecada por peritos 300

223. Las partes pueden renunciar a la tasación pericial 302

224. De la subrogación en caso de la subasta o remate de la finca hipotecada conforme al artículo 1610 del Código Civil.....302

225. No es necesario inscribir la subrogación para adquirir el derecho real de hipoteca 303

226. No es necesario citar a los poseedores de otros derechos reales que gravan la finca hipotecada.....305

227. Para la realización o remate de la finca hipotecada cuyo desposeimiento se ordena en juicio ordinario requiere juicio ejecutivo. Procedencia o improcedencia del cumplimiento incidental..... 305

228. Estipulaciones que es conveniente consignar en la escritura pública de remate 307

229. Efectos de la omisión de trámites procesales relevantes del remate. Diferencias entre nulidad procesal y nulidad civil 310

www.librotecnia.cl

230. Normas especiales del Código de Procedimiento Civil para el caso que no se presenten postores el día señalado para el remate o subasta de la finca 311

231. Nulidad procesal incidental. Jurisprudencia relevante sobre el tema. Nulidad procesal del remate de la finca....312

232. La declaración incidental de la nulidad procesal por parte del tribunal es sólo una facultad privativa 312

233. La nulidad procesal en su calidad de incidente debe reclamarse tan pronto como se tenga conocimiento de ella so pena de no poder plantearse después 312

234. La nulidad procesal que puede decretarse por el juez de oficio conforme al artículo 84 del Código de Procedimiento Civil es excepcional 313

235. La nulidad procesal puede renunciarse por las partes 313
Efectos jurídicos de esta renuncia 313

236. La nulidad procesal puede sanearse....313

237. La nulidad procesal de oficio procede también en segunda instancia....314

238. El nombramiento de árbitro por escritura pública no puede ser sancionado por la nulidad procesal por no constituir actuación procesal sino exclusivamente civil 314

239. La interpretación de las normas de los artículos 181, 84 y 85 del Código de Procedimiento Civil debe ser armónico y contextual 314

240. Alcance doctrinario de la norma consignada en el artículo 181 del Código de Procedimiento Civil....315

241. La reposición es un recurso ordinario 315

242. La resolución que niega lugar a una reposición es inapelable....315

243. El artículo 184 del Código de Procedimiento Civil y el acta de remate 315

244. Entrega inmediata de la finca subastada....316

www.librotecnia.cl

SEGUNDA PARTE
EFECTOS DE LA HIPOTECA.....326

CAPÍTULO I
EFECTOS DE LA HIPOTECA EN RELACIÓN AL DUEÑO DE LA FINCA HIPOTECADA O DEUDOR HIPOTECARIO

245. Generalidades.....327

246. Derechos del propietario de la finca hipotecada con anterioridad al hecho que el acreedor hipotecario ejercite sus derechos 328

247. Derechos del propietario de la finca hipotecada con posterioridad al hecho que el acreedor hipotecario ejercite sus derechos 330

www.librotecnia.cl

CAPÍTULO II
EFECTOS DE LA HIPOTECA CON RELACIÓN AL ACREEDOR HIPOTECARIO

248. Generalidades.....333

249. Derecho de venta.....334

250. Derecho de preferencia.....335

251. Derecho de persecución. Acción de desposeimiento 341

252. Concurso exclusivo de acreedores hipotecarios.....344

CAPÍTULO III
ASPECTOS PROCESALES DE LA TERCERÍA DE PRELACIÓN

253. Concepto 347

www.librotecnia.cl

254. Efectos de la interposición de la tercería de prelación.....349

255. La tercería de prelación debe fundamentarse en un título ejecutivo.....350

256. Tramitación de la tercería de prelación.....350

257. Las tercerías ante la jurisprudencia.....351
Criterios actuales de jurisprudencia 352

CAPÍTULO IV
ASPECTOS PROCESALES DEL JUICIO EJECUTIVO DE OBLIGACIÓN DE DAR EN RELACIÓN CON LA VENTA FORZADA O REMATE DE LA FINCA HIPOTECADA

258. Explicación.....356

259. El plazo para liberar los bienes embargados no vence con el remate mismo, sino hasta extenderse la escritura pública definitiva 356

260. La subasta o remate celebrado después de pagada la deuda es nula.....358

261. Efectos del remate celebrado al contado. Lo que debe entenderse por "al contado" que se consigna en las bases del remate.....358

262. Efectos de la falta de estipulación del plazo para enterar el precio y suscribir el acta de remate ante el Secretario del Tribunal. Efectos del plazo fijado en las bases para otorgar la escritura pública definitiva.....359

263. La venta en remate se perfecciona respecto de las partes con la suscripción del acta de remate otorgada ante el Secretario del Tribunal en un registro especial.....359

264. El acta de remate suscrita ante el Secretario del Tribunal tiene mérito ejecutivo para exigir que el subastador firme la escritura pública definitiva de la compraventa forzada 359

265. El acta de remate otorgada ante el Secretario del Tribunal es el título ejecutivo suficiente para obligar al subastador, ya que el Código de Procedimiento Civil le da el valor de escritura pública conforme al artículo 495 360

www.librotecnia.cl

266. Alcance jurídico procesal y civil de la locución "El acta valdrá como escritura pública" que consigna el inciso 2º del artículo 495 del Código de Procedimiento Civil.....360

267. Es nulo el remate de un bien embargado aun cuando con posterioridad se alce este embargo, conforme a la disposición excepcional del artículo 1810 del Código Civil, que sólo se refiere a la compraventa y permutación.....361

268. La individualización detallada del bien raíz subastado es materia de la escritura pública definitiva, que es el único título que se inscribe en el Conservador de Bienes Raíces. Para subastar basta un requisito mínimo de individualización. Diferencias, en este sentido entre el acta de remate y la escritura pública de adjudicación..... 362

269. Las leyes que norman los trámites del juicio ejecutivo son de orden privado y, por lo tanto, renunciables. Consecuencias procesales de este principio y que influyen en el remate o venta forzada en los juicios ejecutivos.....362
Jurisprudencia 362

270. La sentencia de remate sólo procede en los juicios ejecutivos en que se opuso el ejecutado. Si no hay oposición se omite la sentencia de remate. Basta el mandamiento de ejecución 363
Jurisprudencia 363

271. La subasta pública y el artículo 1464, N° 3 del Código Civil. Improcedencia de la autorización dictada por el juez que conoce del juicio ejecutivo en tramitación incidental.....365
Jurisprudencia 365

272. Dentro de la frase "cosas embargadas" debe entenderse comprendidas aquellas cosas cuya enajenación ha sido prohibida judicialmente como medida precautoria y esta ilicitud también comprende el artículo 1810 del Código Civil 365

273. El contrato de compraventa forzada y el artículo 1464 N° 3. Diferencias entre acta de remate y escritura pública de adjudicación.....366

www.librotecnia.cl

CAPÍTULO V
PARALELO ENTRE LA TEORÍA DEL CONTRATO Y LAS VENTAS FORZADAS

274. Conceptos generales 368
Jurisprudencia 368

275. Diferencias específicas entre contrato de compraventa común y venta forzada 368

276. El artículo 1810, en relación con el artículo 1464, también tiene aplicación en las ventas forzadas 369

277. Procede el saneamiento por evicción en las ventas forzadas, pero limitado a la sola restitución del precio 370

278. En las ventas forzadas es el vendedor ejecutado quien está obligado al saneamiento de evicción 370

279. La adjudicación hecha a un tercero en remate constituye compraventa 371

280. La validez de la venta de cosa ajena también procede en la venta forzada..... 371
Jurisprudencia 371

281. Subastas públicas voluntarias y subastas públicas forzadas. Diferencias 372
Jurisprudencia 372

282. El juez no es el representante legal de una de las partes en la venta voluntaria en pública subasta. Sólo lo es en la pública subasta forzada 372

283. El convenio entre las partes litigantes sobre las condiciones de la subasta pública forzada no altera la naturaleza propia de venta forzada 372

284. La representación legal del juez establecida en el artículo 671 del Código Civil, es una ficción legal que debe interpretarse restrictivamente 373
Jurisprudencia 373

285. El contrato de compraventa forzado y el juicio ejecutivo. Procedencia de la tasación del bien raíz a petición del ejecutado en cualquier estado del juicio, pero antes de la aprobación de las bases del remate 373

www.librotecnia.cl

286. Tesis de Manuel Urrutia Salas sobre el artículo 1464 del Código Civil. El artículo 1464 sólo puede referirse a la compraventa voluntaria y no a la compraventa forzada 373

CAPÍTULO VI
EFECTOS JURÍDICOS DEL REMATE DE LA FINCA HIPOTECADA

287. Síntesis del procedimiento de apremio cuando la sentencia es de remate de bienes raíces 376

288. El concepto de embargo y el artículo 1464 del Código Civil 378

289. Embargo y enajenación 379
Diferencias 379

290. Efectos de la inscripción del embargo. Diferencias respecto de las partes y respecto de terceros. Análisis del artículo 453 del Código de Procedimiento Civil 379

291. Respecto de terceros, el embargo de bienes raíces sólo produce efectos desde su inscripción en el registro respectivo del Conservador de Bienes Raíces 380

292. Concepto de reembargo. Procedencia del reembargo 380
Jurisprudencia 380

293. Sobre la tesis que el embargo no es un principio de enajenación, el reembargo es procedente en nuestra legislación 381
Jurisprudencia 381

294. El deudor ejecutado tiene plazo para pagar el monto de la ejecución, intereses y costas hasta que se otorgue la escritura pública de adjudicación. Jurisprudencia discordante de la Corte Suprema sobre el artículo 490 del Código de Procedimiento Civil 382

295. La subasta pública en relación con los artículos 1464 y 1810 del Código Civil 384
Jurisprudencia 384

www.librotecnia.cl

296. Diferencia entre la situación jurídica del acreedor hipotecario notificado de la subasta y el acreedor embargante. Análisis del artículo 1464, N° 3 y el artículo 2428, inciso 2°, que contempla la purga de la hipoteca 384

297. Remate y dación en pago. El artículo 2428 es improcedente cuando la subasta no tuvo lugar por falta de postores 385

298. Remate. Entrega de caución. Responsabilidad del notario 386

299. El ejecutado puede liberar sus bienes hasta el momento del otorgamiento de la escritura pública de adjudicación requerida por el artículo 1801 386

300. La escritura pública de remate o adjudicación debe otorgarse dentro de tercero día de suscrita el acta de remate, pero su infracción no acarrea la nulidad ni del acta de remate ni de la escritura pública de adjudicación 386
Jurisprudencia 386

301. En juicio ejecutivo, el deudor sólo puede liberarse pagando antes del remate 387
Jurisprudencia 387

www.librotecnia.cl

CAPÍTULO VII
DE LA NULIDAD PROCESAL EN RELACIÓN CON LA VENTA FORZADA O REMATE DE LA FINCA HIPOTECADA

302. Fundamentos de lógica jurídica de la nulidad procesal.....390
Jurisprudencia 390

303. El Código Civil no se refiere a las nulidades procesales en el Título XX del Libro IV 390
Jurisprudencia 390

304. Conceptos generales sobre nulidad procesal.....391
Diferencias entre nulidad civil y nulidad procesal 391

305. La nulidad procesal debe hacerse valer en forma incidental.....393

306. La nulidad procesal se puede hacer valer por medio del recurso de casación de forma 394

www.librotecnia.cl

307. La declaración de la nulidad civil y el principio procesal conocido como "Dadme los hechos y yo aplicaré el derecho".....395
Jurisprudencia 395

308. Generalidades sobre la nulidad civil y procesal que puede incidir en el remate público. Juicio ordinario de nulidad civil o incidente especial de nulidad procesal 397

309. Nulidad procesal declarada incidentalmente en juicio ejecutivo no afecta a la escritura pública de remate ni a su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces 398
Jurisprudencia 398

310. La nulidad procesal del remate en juicio ejecutivo se puede solicitar hasta antes que quede firme la resolución judicial que ordena extender la escritura pública de remate 399
Jurisprudencia 399

311. La facultad de declarar de oficio la nulidad absoluta de un acto jurídico procede también en juicio ejecutivo.....400
Jurisprudencia 400

312. Actuaciones procesales cuya infracción u omisión no acarrea la nulidad procesal del remate o subasta pública 401
Jurisprudencia 401

313. Efectos de la nulidad procesal del remate. Suerte de las transferencias emanadas del remate 402
Jurisprudencia 402

314. La nulidad procesal de todo lo obrado no conlleva la nulidad del poder conferido por el demandado ante el Secretario del Tribunal. Tesis discrepantes.....402

315. Esquema de escrito de nulidad procesal de todo lo obrado por falta de emplazamiento del demandado.....404

www.librotecnia.cl

www.librotecnia.cl

CAPÍTULO VIII
ASPECTOS PROCESALES DEL ARTÍCULO 2428 QUE CONTEMPLA LA PURGA O CADUCIDAD DE LA HIPOTECA

316. Generalidades 405

317. Para fijar la fecha de la subasta pública es menester considerar el término de emplazamiento que contempla el artículo 2428 del Código Civil, que reglamenta la caducidad de las hipotecas que gravan el bien subastado 407

318. Diligencias procesales del remate 408

319. La subasta subentiende la presencia de postores 409

320. Para que opere la caducidad de las hipotecas, conforme al artículo 2428 del Código Civil, se requiere que el predio sea adquirido por un tercero en pública subasta 409

321. Derechos procesales de los acreedores hipotecarios citados. Pueden oponerse a la subasta 410

322. Efectos de la falta de citación legal de los acreedores hipotecarios al remate 411
Jurisprudencia 411

323. La citación o notificación a que se refiere el inciso 3º del artículo 2428 del Código Civil, debe practicarse conforme a las normas pertinentes del Código de Procedimiento Civil 411
Jurisprudencia 411

CAPÍTULO IX
DE LA VENTA FORZADA O REMATE DE LA FINCA HIPOTECADA

324. El remate como acto jurídico procesal o actuación procesal 414

325. Acta de remate ante el Secretario del Tribunal 415

www.librotecnia.cl

www.librotecnia.cl

326. Escritura pública de remate otorgada ante Notario Público e incorporada en el protocolo 416

327. Características típicas de la nulidad procesal en relación con la venta forzada en su calidad jurídica de actuación procesal 417

328. Crítica a la práctica de los tribunales sobre fallo de incidentes.....418

329. El contrato de compraventa y la venta forzada de la finca. Paralelo 418

330. Efectos de la falta de constancia en la escritura pública de remate de haberse cumplido con ciertos requisitos.....419

331. Efectos del acta de remate y de la escritura pública de adjudicación en relación con los artículos 1464 y 1810 del Código Civil 419

332. Si el acreedor que tiene embargo pendiente toma conocimiento del remate que va a efectuarse en otro juicio ejecutivo y no formula oposición debe estimarse que tácitamente lo acepta.....420

333. El consentimiento del acreedor que señala el artículo 1464 en su N° 3 puede ser expreso o tácito.....420

334. Juez competente para conceder la autorización requerida por el artículo 1464 en su N° 3 421

335. El saneamiento por evicción procede también en las ventas forzadas.....421

336. La venta forzada es inoponible al demandado si el procedimiento es declarado nulo.....421
Jurisprudencia 421

337. Es improcedente la nulidad de oficio del remate de cosas embargadas.....421
Jurisprudencia 421

338. Entrega sumaria del inmueble subastado 422
Jurisprudencia 422

339. El artículo 1464 N°3 del Código Civil tiene aplicación sólo en las enajenaciones voluntarias.....422
Jurisprudencia 422

340. El embargo es una actuación procesal cuya nulidad sólo puede pedirse in limine litis 422
Jurisprudencia 422

www.librotecnia.cl

CAPÍTULO X
PROBLEMAS FORENSES SOBRE VENTA FORZADA O REMATE DE LA FINCA HIPOTECADA

341. La prohibición de celebrar actos y contratos afecta a las partes desde su dictación, pero respecto de terceros sólo los afecta una vez inscrita en el Conservador de Bienes Raíces. Esta distinción tiene importancia para los efectos señalados en el artículo1683 del Código Civil, que concreta el principio jurídico bonitario por el cual nadie puede aprovecharse de su propio dolo o culpa.....424
Jurisprudencia 424

342. Análisis del remate en relación con la inhabilidad que consigna el artículo 1683 para solicitar la nulidad absoluta.....425
Jurisprudencia 425

343. Habilidad o inhabilidad del ejecutado para solicitar la nulidad absoluta de la adjudicación celebrada entre el postor y el juez, como representante legal del ejecutado.....425

344. El artículo 1683 del Código Civil concreta el concepto que el dolo es acto personalísimo 426

345. La medida precautoria de prohibir celebrar actos o contratos sobre bienes raíces debe inscribirse para que produzca efecto respecto de terceros.....426

346. Acta de remate y adjudicación definitiva en relación con los artículos 1464 y 1810 del Código Civil 426
Jurisprudencia 426

347. El artículo 1491 del Código Civil es aplicable también a las ventas forzadas 427
Jurisprudencia 427

348. Naturaleza jurídica del acta de remate. No constituye contrato de compraventa 427

349. El acta de remate no es contrato de compraventa.....427

www.librotecnia.cl

350. La escritura pública definitiva o adjudicación es el verdadero contrato de compraventa y es el título traslativo de dominio que habilita a las partes para efectuar la tradición 428

351. La subasta pública puede tener la calidad jurídica de contrato o de adjudicación. Puede constituir título traslativo o simple título declarativo dentro de la teoría general del acto jurídico 429
Jurisprudencia 429

352. Compraventa forzada y tradición forzada. Análisis de los artículos 497 del Código de Procedimiento Civil y 671 del Código Civil 430
Jurisprudencia 430

353. Carácter excepcional de la representación legal, que contempla el art. 671 inciso 3°, del Código Civil y art. 497 del Código de Procedimiento Civil 431
Jurisprudencia 431

354. La venta forzada está excluida del artículo 688 del Código Civil, que reglamenta la tradición voluntaria de la herencia por los herederos y consigna su procedencia siempre que se cumplan los requisitos de publicidad que señala el propio precepto. Evolución gradual de la jurisprudencia.....431

355. La lesión enorme procede en la venta forzada de inmuebles sólo en el caso que el prometiente vendedor no cumple su obligación y es demandado en juicio de obligación de hacer. La lesión enorme procede en la venta hecha aun por ministerio de la justicia como cumplimiento forzado de la promesa de venta 433
Jurisprudencia 433

CAPÍTULO XI
ASPECTOS PROCESALES DE LA ACCIÓN DE DESPOSEIMIENTO DE LA FINCA HIPOTECADA

356. Naturaleza jurídica y fines de la acción de desposeimiento.....436
Jurisprudencia 436

357. El cesionario del crédito hipotecario puede ejercer la acción de desposeimiento contra el tercero poseedor de la finca hipotecada.....436

www.librotecnia.cl

Jurisprudencia 436

358. Es procedente la concurrencia del acreedor hipotecario a la subasta de la cosa hipotecada 437
Jurisprudencia 437

359. Ejercicio optativo de las acciones personal y real por parte del acreedor hipotecario.....437
Jurisprudencia 437

360. Al acreedor hipotecario de primer grado no le afectan las bases del remate relativas a la exigencia del pago del precio al contado.....438
Jurisprudencia 438

361. La confesión del deudor personal para establecer el saldo líquido adeudado constituye título ejecutivo contra el tercero poseedor de la finca hipotecada. Prescindencia absoluta del tercero poseedor en la diligencia de la confesión 438
Jurisprudencia 438

362. Mandamiento de desposeimiento. Procede pedir se despache contra el tercero poseedor de la finca hipotecada y no mandamiento de ejecución y embargo.....439
Jurisprudencia 439

363. La subrogación del Nº 2 del artículo 1610 del Código Civil, opera en beneficio del acreedor hipotecario que se adjudica el inmueble, inclusive en el caso de falta de posturas, conforme al artículo 2428.....439
Jurisprudencia 439

364. En un caso, la acción personal y la acción hipotecaria real se confunden....440
Jurisprudencia 440

365. La acción real de desposeimiento es la única acción procedente contra el tercero poseedor de la finca hipotecada 441
Jurisprudencia 441

366. Tramitación procesal compendiada de la acción de desposeimiento 441

367. La voluntad de las partes prevalece en la confección de las bases del remate..... 443
Jurisprudencia 443

www.librotecnia.cl

CAPÍTULO XII
CONCEPTO CIVIL Y PROCESAL DE CITACIÓN DE EVICCIÓN

368. Concepto de citación de evicción 445

369. Tesis que sostiene que el artículo 1843 del Código Civil sólo autoriza al comprador para citar de evicción a su vendedor, pero no para citar al vendedor de anteriores vendedores.....447
Jurisprudencia 447

370. Procedencia o improcedencia de la citación de evicción en juicio de desposeimiento 448
Discrepancia doctrinaria.....448

www.librotecnia.cl

CAPÍTULO XIII
LA CITACIÓN DE EVICCIÓN EN JUICIO DE DESPOSEIMIENTO DE LA FINCA HIPOTECADA

371. Procedencia de la citación de evicción en juicio de desposeimiento de la finca hipotecada 451

372. Improcedencia de la citación de evicción en juicio de desposeimiento de la finca hipotecada 452

373. Sinopsis procesal de la acción de desposeimiento o acción hipotecaria contra terceros poseedores de la finca hipotecada.....452

CAPÍTULO XIV
ASPECTO PROCESAL DE LA CITACIÓN DE EVICCIÓN

374. La citación de evicción es institución que tiene doble naturaleza jurídica. Es acto jurídico civil y actuación procesal o acto jurídico procesal.....456
Jurisprudencia 456

www.librotecnia.cl

375. La citación de evicción procede tanto cuando recae sobre bienes muebles o inmuebles, como cuando tiene por objeto cosas incorporales 457
Jurisprudencia 457

376. La citación de evicción procede si se entabla una acción que pueda concluir en una sentencia declarativa que pueda constituir antecedente de una acción reivindicatoria 458
Jurisprudencia 458

377. Algunas causales de oposición a la citación de evicción 458
Jurisprudencia 458

378. La citación de evicción es una acción esencialmente de carácter civil. Es improcedente en el proceso penal 458
Jurisprudencia 458

379. solicitar medidas precautorias, como ocurre en todo juicio 459
Jurisprudencia 459

380. La citación de evicción en juicio de desposeimiento interpuesto contra el comprador 460
Jurisprudencia 460

381. Procedencia de la citación de evicción en juicio de desposeimiento. Tesis de Arturo Alessandri Rodríguez.....461
Jurisprudencia 461

382. Improcedencia de la citación de evicción en juicio de desposeimiento Tesis de Gonzalo Barriga Errázuriz.....462
Jurisprudencia 462

383. Plazos que inciden en el aspecto procesal de la citación de evicción 463

384. Jurisprudencia dictada sobre aspectos procesales de la citación de evicción contemplada en los artículos 584 a 587 del Código de Procedimiento Civil 464

385. Sinopsis de la gestión procesal de la citación de evicción.....465

386. Improcedencia de la acción reivindicatoria deducida por los herederos del vendedor en contra del comprador, es una consecuencia del principio "quien deba sanear no puede turbar". El saneamiento de la evicción es obligación transmisible.....468
Jurisprudencia 468

www.librotecnia.cl

387. La citación de evicción es acción civil y como tal puede ser fundamento de una medida precautoria 469

388. Derechos procesales del tercero coadyuvante 470
Jurisprudencia 470

389. La citación de evicción procede en todo título traslativo de carácter oneroso. La evicción no es exclusiva del contrato de compraventa 471
Jurisprudencia 471

390. El comprador no puede ejercitar la acción de saneamiento cuando está en mora de cumplir sus obligaciones.....472

391. El comprador evicto no puede pedir la resolución del contrato sino únicamente el saneamiento de la evicción conforme lo dispone el artículo 13 del Código Civil 472

CAPÍTULO XV
LA TEORÍA DE LA NULIDAD EN NUESTRO CÓDIGO CIVIL

392. Diferencias entre inexistencia, nulidad absoluta y nulidad relativa 475
Doctrina y jurisprudencia.....475

393. Instrumento en que debe aparecer de manifiesto el vicio para que el tribunal pueda declarar de oficio la nulidad absoluta.....479
Jurisprudencia 479

394. La facultad de los tribunales para declarar la nulidad absoluta está limitada por la cosa juzgada 479

395. La norma sobre la declaración de oficio de la nulidad absoluta consignada en el artículo 1683 no es decisoria litis. Improcedencia del recurso de casación 479

396. Inhabilidad para alegar la nulidad absoluta del heredero del que celebró el contrato sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba.....480

397. Inhabilidad del ejecutado para alegar la nulidad absoluta del remate de la finca embargada 480
Jurisprudencia 480

www.librotecnia.cl

398. Las restituciones de dinero que ordena el artículo 1687, que consigna el efecto retroactivo de la nulidad, deben ser debidamente reajustadas 481

399. Las restituciones ordenadas por el artículo 1687 proceden tanto si la nulidad es declarada a petición de parte o de oficio por el tribunal 481
Jurisprudencia 481

CAPÍTULO XVI
ASPECTOS PROCESALES DE TODO JUICIO DE NULIDAD CIVIL

400. Procede deducir simultáneamente las acciones de nulidad y reivindicatoria.... 483

401. Necesidad que esté ejecutoriada la sentencia de nulidad en que se funda la acción reivindicatoria 484

402. La sentencia de nulidad no afecta a terceros si no se interpone acción reivindicatoria 484

403. Las restituciones que señala el artículo 1687, del título de la nulidad, proceden aun cuando se haya declarado de oficio por el tribunal 484

404. La disposición legal del artículo 1683 del Código Civil, no es norma decisoria litis 485

405. Carácter excepcional de la limitación contemplada en el artículo 1683 del Código Civil, para solicitar la nulidad absoluta del acto jurídico. Sólo incide en la causa ilícita y objeto ilícito. La limitación no afecta a la falta de consentimiento. Tesis de Víctor Santa Cruz Serrano 485
Jurisprudencia 485

406. Jurisprudencia dictada sobre conocimiento de prohibiciones por parte del vendedor que lo inhabilita para pedir la nulidad del contrato de compraventa en conformidad al artículo 1683 del Código Civil 486

407. La prohibición que establece el artículo 1683 del Código Civil, del título de la nulidad, empece también a los representados por la ley, conforme al artículo 1448 del mismo Código 487
Jurisprudencia 487

www.librotecnia.cl

CAPÍTULO XVII
LA NULIDAD PROCESAL DE LA VENTA FORZADA DE LA FINCA HIPOTECADA

408. Conceptos generales sobre nulidad procesal 489
Diferencias entre nulidad civil y nulidad procesal 489

409. Métodos procesales o recursos para hacer valer la nulidad procesal 492

410. La nulidad procesal puede hacerse valer en forma incidental 492

411. La nulidad procesal se puede hacer valer por medio del recurso de casación de forma 494

412. Generalidades sobre la nulidad civil y procesal que puede incidir en el remate público. Juicio ordinario de nulidad civil o incidente especial de nulidad procesal 494

413. La nulidad procesal del remate en juicio ejecutivo se puede solicitar hasta antes que quede firme la resolución judicial que ordena extender la escritura pública propiamente tal de remate 496
Jurisprudencia 496

414. Actuaciones procesales cuya infracción u omisión no acarrea la nulidad procesal del remate o subasta pública 497
Jurisprudencia 497

CAPÍTULO XVIII
ANÁLISIS DE LOS ARTÍCULOS 1490 Y 1491 DEL CÓDIGO CIVIL

415. Breve análisis de los artículos 1490 y 1491. Crítica al texto de Jorge González von Marees 499

416. Aplicabilidad del artículo 1491 501

417. Lo que se entiende que la condición resolutoria conste en el título 502

418. Si la condición resolutoria no consta en el título no hay acción contra terceros poseedores 503

www.librotecnia.cl

419. Título en que debe constar la condición resolutoria 503

420. No es necesaria la inscripción de la condición resolutoria misma sino que basta la inscripción del contrato donde consta la condición 504

421. Caso en que la condición resolutoria del contrato que hace de título conste en escritura pública distinta. Aplicabilidad del artículo 1707, que fija el alcance de la contraescritura 504

422. El artículo 1491 es aplicable a las ventas forzadas.....505

423. Alcance restringido del concepto de mala fe que contempla el artículo 1491 505

424. Aspectos procesales del artículo 1491 de Código Civil.....506

CAPÍTULO XIX
LOS ACREEDORES HIPOTECARIOS ESTÁN OBLIGADOS A RESPETAR EL ARRIENDO DE LA FINCA SÓLO SI EL RESPECTIVO CONTRATO HA SIDO INSCRITO EN EL CONSERVADOR ANTES DE LA INSCRIPCIÓN HIPOTECARIA

www.librotecnia.cl

425. El artículo 1962 sólo se refiere al arrendamiento celebrado con anterioridad a la enajenación.....507
Jurisprudencia 507

426. El artículo 1962, en su Nº 3, sólo afecta al acreedor hipotecario.....508
Jurisprudencia 508

427. El artículo 1962, en su Nº 3, es excepcional es norma inaplicable por regla general 508

428. El artículo 1962 exige doble publicidad como es la escritura pública e inscripción 508
Jurisprudencia 508

429. El acreedor hipotecario debe respetar el arriendo mientras el inmueble hipotecado está embargado y hasta el momento del remate 509

430. El subastador está obligado a respetar el arriendo celebrado con posterioridad a la constitución de La hipoteca.....509
Jurisprudencia 509

www.librotecnia.cl

CAPÍTULO XX
DERECHO DEL ACREEDOR HIPOTECARIO EN SU ASPECTO PROCESAL

431. Derecho de venta.....511

432. Derecho de persecución.....514

433. Derecho de preferencia.....517

TERCERA PARTE
CLÍNICA JURÍDICA SOBRE HIPOTECA.....521

CAPÍTULO I
GENERALIDADES

434. Explicación.....524

435. Función del repertorio del Conservador de Bienes Raíces. Concepto de anotación presuntiva. Prelación horaria prima en el repertorio..... 525

436. Alcance de la cláusula por la cual se confiere poder al portador de copia para inscribir en el Conservador de Bienes Raíces. La tradición, no obstante su calidad de modo de adquirir, es convención, o sea, acto jurídico bilateral.....525

437. Subsanados los reparos la "anotación presuntiva" se transforma en anotación, pero las propias partes deben reiterar la reinscripción. El Conservador no puede actuar de oficio.....526

438. Naturaleza jurídica de la gestión judicial para obtener la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces 526

439. Efecto retroactivo de la anotación en el repertorio 526

440. El Conservador de Bienes Raíces sólo debe limitarse a practicar las inscripciones ordenadas por la justicia 528

www.librotecnia.cl

441. Improcedencia de invalidar inscripción en el Conservador de Bienes Raíces por la vía no contenciosa.....530

442. Nulidad de la inscripción hipotecaria practicada con posterioridad a la caducidad de la anotación presuntiva 530

443. La inscripción es solemnidad del contrato hipotecario, pero existe tesis discrepante en el sentido que la inscripción es la tradición del derecho real de hipoteca 531

444. El artículo 1464 del Código Civil, contempla un sentido amplio del término enajenación 533

445. El Código Civil autoriza otorgar hipoteca para asegurar obligaciones futuras y por cantidades indeterminadas.....534

446. Normas procesales especiales que proceden en el cobro ejecutivo de los créditos hipotecarios de bancos y sociedades financieras.....534

447. Validez de la cláusula de garantía general hipotecaria 535

448. La garantía general hipotecaria para caucionar un contrato de cuenta corriente bancaria se extiende también a los sobregiros.....535

449. Validez de la dación en pago que el deudor hace al acreedor hipotecario con la misma finca hipotecada.....536

450. Validez de la cláusula pactada en el contrato de hipoteca en que deudor y acreedor convienen que en caso de remate se proceda sin previa tasación..... 536

451. La cesión de crédito garantizado con hipoteca comprende las cauciones 536

452. La hipoteca que celebra el heredero sobre hijuela que se adjudicó en la herencia sin haber efectuado las inscripciones especiales del artículo 688 del Código Civil es nula, de nulidad absoluta. Crítica de Manuel Somarriva 537

453. El derecho de persecución propio de la hipoteca como derecho real se ejercita por medio de la acción de desposeimiento contra el tercer poseedor de la finca 537

454. Constituye compraventa la adjudicación que se hace al acreedor hipotecario de la finca hipotecada en el respectivo juicio de desposeimiento..... 540

www.librotecnia.cl

455. La cesión de un crédito hipotecario comprende las hipotecas sin necesidad de nueva inscripción hipotecaria 541
Crítica de Manuel Somarriva 541

456. Si rematada la finca hipotecada no se cita al acreedor hipotecario, el acreedor hipotecario conserva su derecho hipotecario 541

457. El mandatario puede hipotecar conforme a lo que dispone el artículo 2143 del Código Civil 542

458. Al acreedor hipotecario de primer grado no le afecta las bases del remate relativas a la exigencia del pago del precio al contado 543

459. Sólo en un caso la acción personal y la acción hipotecaria se confunden procesalmente 543

460. El juicio de desposeimiento puede ser juicio ordinario o juicio ejecutivo 544

461. Presupuestos necesarios para que la escritura pública de hipoteca tenga valor procesal de título ejecutivo 544

462. La acción de desposeimiento es excepcional y sólo procede contra el tercero poseedor de la finca 544

463. El tercero poseedor de la finca hipotecada sólo puede ser demandado por una acción de desposeimiento 545

464. Entre acreedor hipotecario y deudor que es a la vez poseedor de la finca hipotecada es improcedente la acción de desposeimiento 546

465. Ejercicio optativo de las acciones personal y real por parte del acreedor hipotecario 546

466. Compatibilidad entre la acción personal del acreedor hipotecario y la acción hipotecaria o de desposeimiento contra el tercero poseedor de la finca 546

467. El ejecutado debe entregar sin más trámite la finca adjudicada en remate 547

468. Valor procesal de la locución "valdrá como escritura pública" consignada en el artículo 495 del Código de Procedimiento Civil, respecto al acta de remate 547

469. Circunstancias procesales que sirven de antecedentes para determinar si la acción entablada es la real hipotecaria o la acción personal 547

www.librotecnia.cl

470. Franquicias procesales aplicables al cobro de los créditos hipotecarios de bancos y sociedades financieras.....548

471. Trascendencia de la fecha y hora de la anotación en el repertorio del Conservador de Bienes Raíces y este estricto orden rige también para las medidas precautorias 549

472. Procedencia de la reconvención sólo en juicio ordinario de desposeimiento. En juicio ejecutivo es improcedente.....549

473. Renuncia de la hipoteca.....550

474. La renuncia a la prescripción hecha por el deudor personal no impide alegar esta misma prescripción al tercer poseedor de la finca hipotecada 550

www.librotecnia.cl

CAPÍTULO II
LA VENTA FORZADA O REMATE DE LA FINCA HIPOTECADA ANTE LA JURISPRUDENCIA

475. Generalidades.....552

476. Alcance jurídico de la locución "El acta valdrá como escritura pública" que contempla el artículo 495 del Código de Procedimiento Civil 553

477. La individualización de la finca subastada es Materia de la escritura pública y no del acta de remate.....554

478. La venta forzada o remate en relación con el artículo 1810 del Código Civil.....554

479. La autorización judicial que consigna el artículo 1464 del Código Civil debe practicarse en el expediente que decretó el embargo 555

480. La subasta de los bienes raíces que forman parte de una comunidad puede realizarse entre comuneros y extraños 555

481. Aspectos procesales de la tradición consignados en el artículo 681 del Código Civil, aplicable a la hipoteca en su calidad de título traslativo del derecho real hipotecario 555

www.librotecnia.cl

482. La entrega material de la finca subastada debe ser inmediata.....557

483. La voluntad de las partes prevalece en la confección de las bases de remate o subasta forzada 558

484. La facultad de declarar de oficio la nulidad civil absoluta de un contrato procede también en juicio ejecutivo.....558

485. La nulidad absoluta de un contrato traslativo por existir embargo pendiente no puede ser declarada de oficio por el magistrado por no ser manifiesta.....558

486. La subrogación del número segundo del artículo 1610 opera en beneficio del acreedor hipotecario que se adjudica el inmueble a falta de posturas admisibles.....559

487. El deudor hipotecario ejecutado no puede concurrir al remate 559

Tesis de Mauricio Flisfisch Elberg 559

488. Plazo para la consignación del precio del remate no es fatal 560

489. El juez no es representante legal de una de las partes en la venta voluntaria de una pública subasta. Sólo lo es en la pública subasta forzada 561

490. El convenio entre las partes litigantes sobre las condiciones de la subasta pública no altera la naturaleza propia de venta forzada.....561

491. La tasación de la finca hipotecada a petición del ejecutado procede en cualquier estado del juicio, pero en todo caso antes de la aprobación de las bases del remate 561

492. El acta de remate no constituye contrato de compraventa, tesis de Guillermo Andrade Bórquez. Sólo es actuación procesal con efectos propios.....562

493. Compraventa forzada y tradición forzada 562

494. La venta forzada está excluida del artículo 688 del Código Civil que ordena la inscripción especial de herencia 562

495. La voluntad de las partes prevalece en la confección de las bases de remate de la finca hipotecada 563

www.librotecnia.cl

496. Constituye compraventa la adjudicación que se hace al acreedor hipotecario en juicio de desposeimiento 563

497. En el remate puede incidir una nulidad civil y también una nulidad procesal por ser contrato de naturaleza mixta.....564

498. Actuaciones procesales cuya infracción u omisión no acarrea la nulidad procesal del remate o venta forzada.....565

499. Aspectos procesales de la tradición forzada consignados en el artículo 681 del Código Civil y aplicables a la hipoteca en su calidad de título traslativo del derecho real hipotecario.....565

500. Jurisprudencia sobre tradición forzada en relación con la representación legal que se confiere al juez y que es aplicable al juicio de desposeimiento contra el tercero poseedor de la finca hipotecada.....567

501. El repertorio del Conservador de Bienes Raíces tiene por finalidad fundamental que las peticiones de inscripciones sean atendidas siguiendo una estricta prelación horaria.....568

502. De la entrega material al adjudicatario de la finca subastada como consecuencia de la acción de desposeimiento contra el tercero poseedor 568

503. El artículo 492 del Código de Procedimiento Civil, ha modificado tangencialmente el artículo 2428 del Código Civil 569

504. Jurisprudencia sobre el artículo 492 del Código de Procedimiento Civil, que modificó el artículo 2428 del Código Civil 570

505. Los acreedores hipotecarios citados al remate conforme al artículo 2428 del Código Civil pueden intervenir en el juicio ejecutivo.....570

506. El acreedor hipotecario de grado preferente puede exigir el pago de su crédito o conservar su hipoteca cuando es adjudicada al ejecutante por los dos tercios de la tasación del predio.....571

507. Basta una citación a los acreedores hipotecarios aunque cambie la fecha del remate.....572

508. Características generales del juicio de desposeimiento.....572

509. Requisitos para que la escritura pública de hipoteca tenga valor ejecutivo. La hipoteca y la obligación principal deben ser líquida y actualmente exigible..... 573

www.librotecnia.cl

510. Características procesales generales de todo juicio ejecutivo 573

511. Sólo la ley puede crear títulos ejecutivos 574

512. El cumplimiento de sentencias dictadas por tribunales extranjeros se efectúa requiriendo el exequátur a la Corte Suprema 574

CUARTA PARTE
PRONTUARIO DEL CONTRATO DE HIPOTECA 575

CAPÍTULO I
PRONTUARIO CONTRACTUAL DE LA HIPOTECA

www.librotecnia.cl

513. Esquema de contrato de hipoteca sobre bien que se posee en propiedad 577

514. Esquema de contrato de hipoteca sobre usufructo 578

515. Esquema de escritura de división de deuda hipotecaria 579

516. Esquema de contrato de mutuo hipotecario 580

517. Esquema de contrato de fianza hipotecaria 581

518. Esquema de posposición de hipoteca 582

519. Esquema de cancelación y alzamiento de hipoteca 582

CAPÍTULO II
PRONTUARIO JUDICIAL DE LA HIPOTECA

520. Esquema de demanda de juicio de desposeimiento de la finca hipotecada en posesión actual de tercero.....583

521. Esquema de escrito para notificar a los herederos del estado de un juicio de desposeimiento.....585

522. Escrito solicitando se otorgue la adjudicación de la finca rematada 586

www.librotecnia.cl

523. Escrito solicitando se otorgue la adjudicación de la finca rematada por los dos tercios del avalúo....586

524. Esquema de petición de día y hora para la subasta de la finca 587

525. Esquema de citación de acreedor hipotecario en juicio ejecutivo conforme a los artículos 2428 del Código Civil y 492 del Código de Procedimiento Civil 588

526. Esquema de bases de remate de la finca hipotecada en juicio de desposeimiento 589

527. Esquema de adjudicación de la finca por los dos tercios de la tasación 591

528. Esquema para que se ponga por tercera vez a remate de la finca por el precio que el tribunal designe....591

529. Esquema de escritura de adjudicación de la finca en juicio ejecutivo....592

530. Esquema de escrito de nulidad de todo lo obrado por falta de emplazamiento del demandado....593

531. Esquema de avenimiento en juicio de desposeimiento 594

QUINTA PARTE
APÉNDICE DE FALLOS DESTACADOS AÑOS 2016-2020....597

I. Aspectos generales de la Hipoteca y del Derecho Prenda General 599

II. Del Contrato Hipotecario....605

III. Aspectos Procesales....617

BIBLIOGRAFÍA....635

CONTENIDO....645

www.librotecnia.cl