

PRÓLOGO A LA EDICIÓN 20235

PREÁMBULO11

PRIMERA PARTE

GENERALIDADES13

CAPÍTULO I
EL DERECHO DE PRENDA GENERAL

1. Concepto y función de toda caución15

2. Concepto y definición de hipoteca17

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 general30

7. Los privilegios no constituyen caución real en nuestro Código Civil. Diferencias con el Código Civil francés31

8. Diferencia entre enajenación e hipotecación32

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 romano39

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 real46

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 Riesco54
Jurisprudencia54

16. Autonomía del contrato principal y autonomía del contrato accesorio
de hipoteca.....56
Jurisprudencia56

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 hipoteca57
Jurisprudencia57

18. Indivisibilidad de la hipoteca.....60

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

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

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,	

LA HIPOTECA EN EL CÓDIGO CIVIL CHILENO

- contemplada en el artículo 1467. La hipoteca no puede ser ejemplo de acto jurídico abstracto ni en el caso de ser contrato unilateral109
52. Valoración crítica de la teoría de la causa en el Código Civil nuestro113

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 conyugal117
54. Análisis del artículo 1749. Concepto de enajenación118
55. La prohibición de gravar los bienes raíces que contempla el artículo 1749 inciso 3, sin la autorización de la mujer, no es absoluta118
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
Jurisprudencia120
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 Notario125

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

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

LA HIPOTECA EN EL CÓDIGO CIVIL CHILENO

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	

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

LA HIPOTECA EN EL CÓDIGO CIVIL CHILENO

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

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
Imprudencia en los contratos comerciales.....	174

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

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

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 marido192

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 judicial198
129. Concepto de enajenación. Aceptación restringida y aceptación amplia.
Tesis de Luis Claro Solar y Tesis de José Dionisio Correa Fuenzalida.....198
Jurisprudencia198
130. Tesis de José Dionisio Correa Fuenzalida sobre aceptación restringida a la locución enajenación que sólo connota la idea de transferir dominio exclusivamente200
131. Contra las resoluciones de jurisdicción voluntaria proceden los recursos de reposición, aclaración y rectificación.....201
132. Autorización para hipotecar bienes embargados.....201
Jurisprudencia201
133. Tribunal competente para conceder autorización judicial para hipotecar202
134. Procedimiento de la autorización judicial para hipotecar202
135. La autorización judicial para hipotecar debe solicitarla el representante legal del incapaz203
136. El conocimiento de causa es requisito esencial para la concesión de la autorización judicial para hipotecar203
137. La prueba pertinente debe acreditar las razones que exige la autorización para hipotecar204

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

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

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

164. Validez de la hipoteca del comunero que se da por dueño exclusivo del inmueble222

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

167. Explicación.....235

168. Contrato hipotecario celebrado en país extranjero235

169. Hipoteca de unidades regidas por la Ley 19.537236

170. Hipoteca de aeronave237

171. Hipoteca naviera238

172. Hipoteca minera.....238

173. Hipoteca de Bancos e Instituciones Financieras. Franquicias procesales especiales de esta especie de créditos hipotecarios240

CAPÍTULO XX
LA HIPOTECA LEGAL

174.- Generalidades.....243

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

LA HIPOTECA EN EL CÓDIGO CIVIL CHILENO

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

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

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

CAPÍTULO XXII
LA PURGA DE LA HIPOTECA

195. Concepto y presupuestos de la purga de hipoteca261

196. Pública subasta271

197. Citación personal de los acreedores hipotecarios272

198. Derechos procesales de los acreedores hipotecarios citados.
Procede que se opongán a la subasta de la finca274

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 subasta274

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 traslativo277
Jurisprudencia277

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 hipoteca278

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

**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

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

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

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

SEGUNDA PARTE	
EFFECTOS DE LA HIPOTECA.....	326

CAPÍTULO I
EFFECTOS 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

CAPÍTULO II
EFFECTOS 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
---------------------	-----

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 OBLI-
GACIÓN DE DAR EN RELACIÓN CON LA VENTA FOR-
ZADA 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

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

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

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

LA HIPOTECA EN EL CÓDIGO CIVIL CHILENO

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

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

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

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

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

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 artículo 1683 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

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 prometiende 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

LA HIPOTECA EN EL CÓDIGO CIVIL CHILENO

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. Prescendencia 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 N° 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

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

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

LA HIPOTECA EN EL CÓDIGO CIVIL CHILENO

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

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

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
Jurisprudencia481

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 reivindicatoria484
403. Las restituciones que señala el artículo 1687, del título de la nulidad, proceden aun cuando se haya declarado de oficio por el tribunal484
404. La disposición legal del artículo 1683 del Código Civil, no es norma decisoria litis485
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 Serrano485
Jurisprudencia485
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
Jurisprudencia487

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

LA HIPOTECA EN EL CÓDIGO CIVIL CHILENO

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

425. El artículo 1962 sólo se refiere al arrendamiento celebrado con anterioridad a la enajenación	507
Jurisprudencia	507
426. El artículo 1962, en su N° 3, sólo afecta al acreedor hipotecario.....	508
Jurisprudencia	508
427. El artículo 1962, en su N° 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

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. Subsana 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

LA HIPOTECA EN EL CÓDIGO CIVIL CHILENO

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 presuntiva530
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 hipoteca531
444. El artículo 1464 del Código Civil, contempla un sentido amplio del término enajenación533
445. El Código Civil autoriza otorgar hipoteca para asegurar obligaciones futuras y por cantidades indeterminadas534
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 hipotecaria535
448. La garantía general hipotecaria para caucionar un contrato de cuenta corriente bancaria se extiende también a los sobregiros535
449. Validez de la dación en pago que el deudor hace al acreedor hipotecario con la misma finca hipotecada536
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 cauciones536
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 finca537
454. Constituye compraventa la adjudicación que se hace al acreedor hipotecario de la finca hipotecada en el respectivo juicio de desposeimiento..... 540

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

LA HIPOTECA EN EL CÓDIGO CIVIL CHILENO

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

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

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

LA HIPOTECA EN EL CÓDIGO CIVIL CHILENO

496. Constituye compraventa la adjudicación que se hace al acreedor hipotecario en juicio de desposeimiento563
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 hipotecario565
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 hipotecada567
501. El repertorio del Conservador de Bienes Raíces tiene por finalidad fundamental que las peticiones de inscripciones sean atendidas siguiendo una estricta prelación horaria568
502. De la entrega material al adjudicatario de la finca subastada como consecuencia de la acción de desposeimiento contra el tercero poseedor568
503. El artículo 492 del Código de Procedimiento Civil, ha modificado tangencialmente el artículo 2428 del Código Civil569
504. Jurisprudencia sobre el artículo 492 del Código de Procedimiento Civil, que modificó el artículo 2428 del Código Civil570
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

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

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

LA HIPOTECA EN EL CÓDIGO CIVIL CHILENO

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
------------------------	------------