



2020

**REPÚBLICA DE CHILE**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

---

**Sentencia**

**Rol 8800-20-INA**

[8 de octubre de 2020]

---

**REQUERIMIENTO DE INAPLICABILIDAD RESPECTO DEL  
ARTÍCULO 1.891 DEL CÓDIGO CIVIL**

**SOCIEDAD VALOR DE MARCAS Y PATENTES LIMITADA**

EN EL PROCESO SOBRE ACCIÓN DE RESCISIÓN POR LESIÓN ENORME  
CARATULADO “VALOR DE MARCAS Y PATENTES LIMITADA CON  
INMOBILIARIA SUMEY LIMITADA”, SEGUIDO ANTE EL DECIMOSÉPTIMO  
JUZGADO DE LETRAS EN LO CIVIL DE SANTIAGO, BAJO EL ROL C-6212-2020,  
Y EN ACTUAL CONOCIMIENTO DE LA CORTE DE APELACIONES DE  
SANTIAGO, POR APELACIÓN DE INCIDENTE, BAJO EL ROL N° CIVIL-6212-  
2020

**VISTOS:**

**Introducción**

A fojas 1, con fecha 8 de junio de 2020, Sociedad Valor de Marcas y Patentes Limitada deduce requerimiento de inaplicabilidad por inconstitucionalidad respecto del artículo 1.891 del Código Civil, para que surta efectos en el proceso sobre acción de rescisión por lesión enorme caratulado “Valor de Marcas y Patentes Limitada con



Inmobiliaria Sumey Limitada”, seguido ante el Decimoséptimo Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, bajo el Rol C-6212-2020, y en actual conocimiento de la Corte de Apelaciones de Santiago, por apelación de incidente, bajo el Rol N° Civil-6212-2020, cuya sustanciación se encuentra suspendida conforme a lo decretado por la Segunda Sala de esta Magistratura por resolución de fojas 103.

### **Precepto legal cuya aplicación se impugna**

El precepto legal impugnado dispone:

*No habrá lugar a la acción rescisoria por lesión enorme en las ventas de bienes muebles, ni en las que se hubieren hecho por el ministerio de la justicia.*

### **Síntesis de la gestión pendiente**

Expone la sociedad requirente que dedujo ante el Juzgado Civil referido, demanda de rescisión de compraventa por lesión enorme en contra de Inmobiliaria Sumey Limitada, que se adjudicó en pública subasta un bien raíz de su propiedad, alegando lesión enorme conforme al artículo 1889 del Código, esto es, cuando el vendedor recibe un precio inferior a la mitad del justo precio de la cosa vendida.

Como antecedentes, da cuenta la sociedad actora de que previamente fue demandada ejecutivamente por Banco Itaú Corpbanca por el cobro de un mutuo ante el 16° Juzgado Civil de Santiago. La deuda, a julio de 2016 ascendía a \$852.000.000, y en dicho juicio se procedió al remate de un inmueble de la requirente, ubicado en la comuna de Las Condes, adjudicado en pública subasta a Inmobiliaria Sumey, en febrero de 2020, por la suma de \$927.000.000, conforme al acta de remate. Esta suma, indica, corresponde a menos de la mitad del valor comercial del bien raíz, lo que se constata en dos tasaciones, que en promedio fijaron un valor de 73.506 unidades de fomento, suma equivalente hoy a alrededor de \$2.100.000.000.

Luego, en abril de 2020, estando pendiente la suscripción de la escritura pública de adjudicación y la inscripción del inmueble a nombre del adjudicatario, interpone la actora demanda en juicio ordinario de rescisión del contrato de compraventa por lesión enorme del vendedor.



### **Conflicto constitucional sometido al conocimiento y resolución del Tribunal**

En cuanto al conflicto constitucional esgrimido, consigna la sociedad requirente que el precepto legal impugnado de inaplicabilidad es decisivo en la resolución del asunto y produce efectos inconstitucionales en su aplicación al caso concreto, toda vez que al impedir la acción rescisoria por lesión enorme en las ventas de bienes que se hubieren hecho por el ministerio de la justicia, vulnera los derechos y garantías constitucionales que se pasan a exponer:

En primer lugar, la actora estima infringida la igualdad ante la ley y la proscripción de diferencias arbitrarias, que le garantiza el artículo 19, N° 2°, constitucional, bajo el argumento de que frente a una situación material similar, esto es, concurriendo la lesión enorme en la venta de un bien inmueble conforme a los artículos 1888 y 1889 del Código Civil, y siendo la compraventa siempre un contrato conmutativo y oneroso, de acuerdo a los artículos 1.437, 1.438 y 1.793 del mismo Código, independientemente de que sea por el ministerio de la justicia, se rompe la necesaria equivalencia de las prestaciones, y la equidad que fundamenta precisamente la acción rescisoria por lesión enorme frente a un vicio objetivo que irroga perjuicio, y no a un vicio del consentimiento, de modo tal que el artículo 1.891 impugnado, al privar de la acción rescisoria al vendedor por tratarse de venta en subasta pública ordenada por la justicia, precisamente configura una discriminación arbitraria de la ley, al diferenciar sin fundamento razonable a los vendedores perjudicados por recibir un precio inferior a la mitad del justo precio de la cosa vendida, permitiendo resarcirse de dicho perjuicio a todo vendedor, salvo respecto de quienes, como en la especie, vendieron por el ministerio de la justicia, a quienes se les priva de la acción de resarcimiento, en flagrante infracción al principio de igualdad ante la ley, pues no se halla justificación alguna en la diferencia entre una venta, sea voluntaria o forzada, que irroga grave perjuicio a una de las partes.

En segundo lugar, la requirente señala la vulneración del derecho de propiedad en su esencia, infringiéndose el artículo 19 N°s 24° y 26° de la Carta Fundamental; al privársele de uno de los atributos esenciales del dominio, como lo es la facultad de disposición y los efectos económicos de la misma, sin ley expropiatoria ni indemnización por el daño patrimonial sufrido; agregando que el precio de la compraventa, que debe ser equivalente al valor comercial real del inmueble objeto del contrato, se vincula directamente con dicha facultad de disposición que integra en su esencia el derecho real de dominio, lo cual no se altera independientemente de que la disposición sea voluntaria o forzada judicialmente, siendo así contrario al derecho de propiedad garantizado constitucionalmente, que la ley autorice un perjuicio grave al vendedor impidiéndole, como ocurre en la especie, la protección que el mismo



Código da al dominio a través de la acción rescisoria por lesión enorme, generando así la pérdida de la retribución equitativa y, en consecuencia, perdiendo en vendedor el dominio en la parte no pagada del justo precio.

Y, en tercer lugar, la requirente afirma la vulneración de su derecho al debido proceso, consagrado en el artículo 19 N° 3° de la Constitución, en sus vertientes de derecho a la acción, acceso a la justicia y tutela judicial efectiva, de todos los cuales se priva a la actora al impedirle la ley entablar acción rescisoria por lesión enorme en la compraventa, no obstante verificarse una manifiesta desproporción entre el precio de la venta y el valor de mercado o justo precio del inmueble vendido, quedando así la actora en indefensión.

#### **Admisión a trámite, admisibilidad y observaciones de fondo al requerimiento**

La causa fue admitida a trámite y declarada admisible por la Segunda Sala de este Tribunal Constitucional.

Conferidos los traslados sobre el fondo a las demás partes y a los órganos constitucionales interesados, no fueron evacuadas presentaciones.

#### **Vista de la causa y acuerdo**

Traídos los autos en relación, en audiencia de Pleno del día 20 de agosto de 2020, se verificó la vista de la causa, oyéndose la relación pública y los alegatos certificados por el Relator. Con la misma fecha se adoptó el acuerdo, quedando la causa en estado de sentencia.

#### **Y CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Que, se ha requerido la inaplicabilidad del artículo 1.891 del Código Civil, en virtud del cual no hay lugar a la acción rescisoria por lesión enorme en las ventas hechas por el ministerio de la justicia, por cuanto, a juicio de la requirente, su aplicación en la gestión pendiente lesiona la igualdad ante la ley, “(...) porque de la regla general, de las partes que celebran un contrato de compraventa de un bien inmueble afecto a la lesión, a quienes concede la acción rescisoria, discrimina de aquellas partes que los celebran por ministerio de la justicia, a quienes priva de la acción rescisoria” (fs. 16 de estos autos constitucionales); el derecho a un procedimiento racional y justo, a la tutela



judicial efectiva y el derecho de acceso a la justicia, al privar de la acción rescisoria por lesión enorme a los deudores morosos sujetos a la ejecución de bienes inmuebles objeto de garantías que son vendidos por el ministerio de la justicia (fs. 32); y el derecho de propiedad, en relación con el artículo 19 N° 26° de la Constitución, habida consideración que “[e]n este caso la norma del Artículo 1891 del Código Civil, al prohibir el ejercicio de la acción de rescisión por lesión enorme crea condiciones de disposición del dominio manifiestamente adversas para las partes, en especial para el vendedor, otorgando de hecho al comprador una impunidad civil que le asegura que cualquiera que sea la diferencia que se produzca en el precio, el contrato, a diferencia de cómo ocurre de acuerdo a la regla general, no podrá ser revisado ni invalidado, ni estará tampoco el comprador obligado a enterar la diferencia” (fs. 26);

## I. OBJETO DE LA CONTROVERSIA

**SEGUNDO:** Que, en la gestión pendiente, la requirente de inaplicabilidad demandó de rescisión por lesión enorme al adjudicatario, en pública subasta, de un inmueble que era de su propiedad, por cuanto “(...) el contrato de compraventa en pública subasta, de que da cuenta el Acta de Remate, ya singularizada, debe ser rescindida y, en consecuencia, conforme con lo dispuesto en los artículos 1687 y 1895 del Código Civil, se le debe restablecer a mi representada en la posesión material e inscrita del inmueble vendido, obligándose al demandado a restituírseles y a purificarlos de las hipotecas u otros derechos reales que se hayan podido constituir en ellos, debiéndose cancelar las inscripciones hechas en los registros conservatorios respectivos” (fs. 45) ya que “(...) [e]l valor de adjudicación en pública subasta ascendió a la suma de \$ 927.000.000.-, suma inferior a la mitad del justo precio, es decir, del precio de mercado” (fs. 45);

**TERCERO:** Que, de esta manera, el objeto sobre el que recae la cuestión de constitucionalidad planteada por la requirente no se vincula con el origen, contenido, naturaleza y efectos del procedimiento ejecutivo, seguido ante el 16° Juzgado Civil de Santiago (Rol N° 18.359-2016), ya afinado, mediante el cual se accionó en su contra por una deuda bancaria y se embargó el inmueble, fue rematado y adjudicado, sino que dice relación con el precepto legal que le impide, con posterioridad y en una causa distinta, alegar la lesión enorme, atendido el monto en que se subastó el bien;



**CUARTO:** Que, sin embargo, no resulta posible desatender del todo aquel procedimiento ejecutivo que, si bien no constituye la gestión pendiente, conforma parte de las circunstancias que la configuran, pues el valor del inmueble que se cuestiona fue fijado en aquel procedimiento ejecutivo, conforme a las normas legales que regulan su determinación en el Código de Procedimiento Civil;

**QUINTO:** Que, en este sentido, es importante considerar que, en dicho procedimiento, las ejecutadas, conforme a lo dispuesto en el artículo 486 de aquel Código, objetaron la tasación del inmueble conforme a su avalúo fiscal y solicitaron que se hiciera una nueva tasación por peritos.

Sin embargo y luego de objetar los honorarios fijados por el perito, por lo que fueron rebajados por el Tribunal a la suma de \$ 800.000, el 28 de septiembre de 2017, el banco ejecutante pidió tener por desistidas a las ejecutadas de la pericia solicitada, atendido que no habían dado cumplimiento a la consignación mínima para responder por esos honorarios, lo que así fue resuelto el 5 de octubre. Posteriormente, constan diversas incidencias en que las ejecutadas objetaron las tasaciones presentadas por el banco, conforme al avalúo fiscal, y solicitaron nueva tasación, pero unas y otras fueron desestimadas, éstas últimas, atendido que ya había precluido el plazo para solicitarla y, dado que cuando lo hicieron, se las tuvo por desistidas (por ejemplo, a fs. 409 del cuaderno de apremio);

**SEXTO:** Que, por último, cabe igualmente tener en cuenta que, en septiembre de 2019, las ejecutadas también objetaron -mediante un incidente de nulidad de todo lo obrado- la resolución que fijó el mínimo para la segunda subasta del inmueble, dado que a la primera no se presentaron postores, sosteniendo que el monto determinado había aumentado ese valor mínimo en la suma de \$ 18.753.017 con relación al que, a su juicio, correspondía, porque lo estimaban perjudicial tanto para ellas, puesto que permitía que participaran menos interesados en el remate, como para la ejecutante, ya que podía afectar que fuera saldada la deuda que motivaba el juicio (escrito de fecha 17 de septiembre de 2019, cuaderno 7, sobre incidente de nulidad de todo lo obrado), lo cual fue desestimado por el tribunal, habiéndose apelado dicha resolución;



## II. DERECHO DE PROPIEDAD, LESION Y EJECUCION FORZADA

**SEPTIMO:** Que, la Constitución, en su artículo 19 N° 24°, asegura a todas las personas el derecho de propiedad, en sus diversas especies y sobre toda clase de bienes, corporales e incorporales, habilitando al legislador en los términos dispuestos en su inciso segundo y prescribiendo, en el inciso tercero, que “[n]adie puede, en caso alguno, ser privado de lo suyo (...)”, salvo mediante procedimiento expropiatorio, con las fases y requisitos que allí se contemplan y los que se agregan en los incisos cuarto y quinto del numeral 24°;

**OCTAVO:** Que, aun cuando -como hemos señalado- no es materia planteada por el requerimiento de inaplicabilidad de autos, cabe recordar que la Constitución de 1925, en el texto original de su artículo 10 N° 10°, aseguraba la inviolabilidad de todas las propiedades, sin distinción alguna, y preceptuaba, en el inciso segundo, que “[n]adie puede ser de la de su dominio, ni de una parte de ella, o del derecho que a ella tuviere, sino en virtud de sentencia judicial o de expropiación (...)”, habiéndose eliminado la referencia a la sentencia judicial en la reforma constitucional contenida en la Ley N° 16.615, en 1967, porque, “[c]omo dice Silva Bascuñán “La sentencia judicial pudo, pues, no contemplarse como excepción a la inviolabilidad de la propiedad, y se la menciona, repitiendo los textos de 1828 y 1833, para recalcar el respeto que la propiedad merece, de modo que nadie puede ser privado de la posesión o tenencia de la cosa corporal o incorporal, si no media una previa decisión de la justicia. Pero debemos entender que, lógicamente, el constituyente quiso referirse a una sentencia dictada mediante la aplicación de disposiciones legales que no pugnen con el orden constitucional por él establecido y menos con los derechos definitivamente adquiridos con arreglo a sus propias normas fundamentales. (Corte Suprema, 31 de julio de 1948, Rev., t. 46, secc. 1ª, p. 41)” (Informe de la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento recaído en una Moción, que modifica el artículo 10 N° 10 de la Constitución Política del Estado, relativo al derecho de propiedad, 28 de enero de 1966).

**NOVENO:** Que, el tema se volvió a discutir durante la elaboración del Anteproyecto de Nueva Constitución, con motivo del Informe de la Subcomisión de Reforma Constitucional relativa al Derecho de Propiedad, recaído en el estudio de las normas fundamentales de carácter general sobre el dominio privado que se encuentra agregado, como anexo, en la sesión 148ª de la Comisión de Estudio, celebrada el 26 de agosto de 1975.





En dicho Informe consta que "(...) en conclusión, existen dos maneras de salvar el problema en debate: una, mediante la mención explícita en la Carta de la sentencia judicial como causal de privación de dominio, y la otra, consistente en dejar una constancia en la historia fidedigna de la reforma constitucional en el sentido de que tal mención es innecesaria. En su concepto, la sentencia en el juicio ejecutivo no constituye una causal de privación porque el deudor, al obligarse y comprometer su patrimonio en el derecho general de prenda, ha manifestado tácitamente su consentimiento para la venta forzada, y el juez al otorgar la escritura de venta actúa en representación del deudor. En el caso de la prescripción, ésta opera -en virtud de la ley- por el solo transcurso del tiempo y, consecuentemente, el tribunal únicamente reconoce los hechos que le dan lugar.

— Unánimemente, vuestra Subcomisión acordó dejar constancia de los distintos argumentos expuestos, así como también de que no se incluye la sentencia judicial por cuanto, a juicio de la mayoría, en sí misma no priva del dominio".

Explicando esa decisión, el Presidente de la Subcomisión expuso que "(...) [e]n cuanto a las sentencias judiciales, hubo unanimidad para estimar que ella no era una causal de privación del derecho de propiedad, porque en la sentencia judicial, normalmente, el tribunal no constituye derecho sino que declara derecho. De modo que ahí no se está privando a nadie de su derecho, sino que el tribunal, dirimiendo una contienda entre partes, está resolviendo a quien corresponde el derecho en un determinado caso. Y si se trata de juicio ejecutivo y de la venta forzada en virtud del derecho de prenda general del acreedor, no se está privando del derecho de dominio al titular, sino que hay una compraventa, hay un consentimiento prestado en una forma especial, porque se estima que un deudor, en el momento de contraer una obligación y entregar en prenda general su patrimonio, conforme al sistema que establece nuestro Código Civil, desde ya está consintiendo en que si no paga su obligación, la propiedad será vendida, y el precio aplicado al cumplimiento de su obligación, con lo cual no se produce privación del derecho" (Sesión N° 149ª, celebrada el 2 de septiembre de 1975);

**DECIMO:** Que, más específicamente, don Enrique Evans de la Cuadra explicó la supresión de la sentencia judicial en la regla que analizamos, señalando que "(...) si se trata de juicio ejecutivo y de la venta forzada en virtud del derecho de prenda general del acreedor, no se está privando del derecho de dominio al titular, sino que hay una compraventa, hay un consentimiento prestado en una forma especial, porque se estima que un deudor, en el momento de contraer una obligación y entregar en prenda general su patrimonio, conforme al sistema que establece nuestro Código Civil, desde ya está consintiendo en que si no paga su





*obligación, la propiedad será vendida y el precio aplicado al cumplimiento de su obligación, con lo cual no se produce privación del derecho” (Enrique Evans de la Cuadra: Los Derechos Constitucionales, Tomo II, Santiago, Ed. Jurídica de Chile, 1986, p. 389);*

**DECIMOPRIMERO:** Que, sin ir más allá acerca de la naturaleza y alcance del debate que hemos resumido y yendo ahora derechamente a la materia sobre la que versa el requerimiento de inaplicabilidad, la lesión, aun en los términos acotados con que la contempla el Código Civil, es una institución que persigue resguardar el derecho de propiedad, desde que corresponde “(...) a la falta de equivalencia entre el sacrificio hecho por el deudor a cambio de la ventaja que obtiene (...)” (Ramón Domínguez Águila: “Consideraciones sobre la Lesión, en especial en el Derecho Chileno”, *Revista de Derecho* N° 217-218, Año LXXIII, Universidad de Concepción, 2005, p. 9);

Pero no basta que haya lesión, sino que ésta debe ser *enorme*, es decir, debe existir una desproporción grave en las prestaciones de las partes que, conforme al artículo 1.889 del Código Civil, en el caso de la compraventa, se produce cuando el precio que recibe el vendedor es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende y, tratándose del comprador, cuando el justo precio de la cosa que compra, al tiempo del contrato, es inferior a la mitad del precio que paga por ella;

**DECIMOSEGUNDO:** Que, sin embargo, el legislador ha determinado que, en ciertos casos, no procede la rescisión por lesión enorme, como establece precisamente el artículo 1.891 requerido en estos autos, tratándose de la venta de bienes muebles y en las que se realicen por el ministerio de la justicia, como tampoco, por ejemplo, de acuerdo al artículo 126 del Código de Comercio, en las ventas mercantiles o, conforme al artículo 170 del Código de Minería, en la venta o permuta de concesiones mineras o de una cuota o de una parte material de ella;

**DECIMOTERCERO:** Que, precisamente, en el caso de la venta de inmuebles por el ministerio de la justicia, como sucedió con la propiedad que es materia del litigio en la gestión pendiente, el artículo 485 del Código de Procedimiento Civil establece que los bienes inmuebles se tasarán y venderán en remate público ante el tribunal que conoce de la ejecución o ante el tribunal dentro de cuya jurisdicción estén situados, cuando así se resuelva a solicitud de partes y por motivos fundados.



**DECIMOCUARTO:** Que, para determinar la tasación, el artículo 486 dispone, en su inciso primero, que “(...) será la que figure en el rol de avalúos que esté vigente para los efectos de la contribución de haberes, a menos que el ejecutado solicite que se haga nueva tasación”, en cuyo caso se practicará por peritos.

Una vez puesta la tasación en conocimiento de las partes, tendrán tres días para impugnarla, dándose traslado a la contraria y, de acuerdo al artículo 487, el Tribunal aprobará la tasación, mandará que se rectifique por el mismo o por otro perito o fijará por sí mismo el justiprecio de los bienes. Una vez determinada, concluye el artículo 488, se señalará día y hora para la subasta.

**DECIMOQUINTO:** Que, la tasación “(...) podría entenderse que es un aspecto netamente procesal, pero la exigencia de la tasación pericial protege los derechos del ejecutado. En este sentido se podría vincular funcionalmente este vicio con la prohibición de la celebración del pacto comisorio calificado en la hipoteca, que para la adjudicación del bien hipotecado por el ejecutado exige tasación de éste, por cuanto el ejecutante podría adjudicarse el bien en un valor muy inferior al valor real del bien (art. 2397 inciso 1º del CC) (...)” (Rodrigo Barcia Lehmann: “De los Bienes y de su Dominio, Posesión, Uso y Goce”, *Revista Chilena de Derecho Privado*, N° 21, 2013, p. 369);

**DECIMOSEXTO:** Que, no obstante la finalidad de protección referida, la regulación contemplada en nuestro Código de Procedimiento Civil de 1902, para determinar el valor de tasación del inmueble que será subastado, puede ser objeto de críticas, por ejemplo, porque la tasación por peritos sólo puede pedirla el ejecutado (Luis Gonzalo Navarrete Villegas: *Embargo, Tercerías y Realización de Bienes*, Santiago, Ed. Jurídica de Chile, 2004) p. 171) o “(...) porque no se condice con las tendencias procesales modernas que apuntan hacia la instauración de sistemas balanceados de ejecución, una de cuyas manifestaciones es precisamente la oferta de instancias colaborativas en distintas etapas del proceso, como las “reconciliation meetings” que contempla el sistema de ejecución francés” (Macarena Vargas Pavez: *El Derecho a la Ejecución Forzada*, Valparaíso, Escuela de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, 2019, p. 192), lo cual confirma, en un ámbito más, lo indispensable que resulta avanzar en la reforma al procedimiento civil. Pero de ello no se sigue que lo dispuesto en el artículo 1.891 del Código Civil, en cuanto impide alegar lesión enorme en el caso de las ventas de inmuebles ordenadas por el ministerio de la justicia, resulte *per se* contrario a la Constitución, sino que ello dependerá -máxime, tratándose de un requerimiento de



inaplicabilidad- de cómo él haya sido aplicado en el caso concreto que constituye la gestión pendiente;

### III. EXAMEN DEL REQUERIMIENTO

**DECIMOSEPTIMO:** Que, por lo expuesto, se vuelve necesario examinar la forma cómo, a juicio de la requirente, la aplicación del artículo 1.891, en este caso, resulta contraria a la Constitución, comenzando por su planteamiento en cuanto a que lesiona la igualdad ante la ley porque la discrimina frente a las partes que celebran un contrato de compraventa de un bien inmueble, a quienes sí se concede la acción rescisoria;

#### 1. Igualdad Ante la Ley

**DECIMOCTAVO:** Que, “(...) desde sus inicios, la jurisprudencia de este Tribunal ha señalado que la igualdad ante la ley consiste en que las normas jurídicas deben ser iguales para todas las personas que se encuentren en las mismas circunstancias y que no deben concederse privilegios ni imponerse obligaciones a unos que no beneficien o graven a otros que se hallen en condiciones similares. (...) “No se trata, por consiguiente, de una igualdad absoluta, sino que ha de aplicársela ley en cada caso conforme a las diferencias constitutivas del mismo. La igualdad supone, por lo tanto, la distinción razonable entre quienes no se encuentren en la misma condición” (STC ROL N° 28-85. C. 4, del voto disidente del Ministro señor Valenzuela). Por lo tanto, se ha concluido que “la razonabilidad es el cartabón o estándar de acuerdo con el cual debe apreciarse la medida de igualdad o la desigualdad” (Sentencias Roles N°s 28, 53, 219 y 755)” (c. 40°, Rol N° 7.972);

**DECIMONOVENO:** Que, conforme a este razonamiento invariable de nuestra jurisprudencia, no resulta procedente la comparación en los términos en que la formula el requirente para examinar el juicio de igualdad en este caso, puesto que las dos situaciones entre las cuales traza la comparación, conducente, a su juicio, a una discriminación (contrato de compraventa y venta forzosa por el ministerio de la justicia), no son susceptibles de tal comparación para efectos de lo dispuesto en el artículo 1.891 del Código Civil, pues se trata de instituciones sustancialmente diversas.



Desde luego, porque la primera de ellas se sitúa en el ámbito de lo contractual donde imperan principios como la buena fe, la autonomía de la voluntad y la libre circulación de los bienes, en tanto que la segunda se encuentra regida por normas procesales y sometida al imperio del derecho ante el tribunal competente, con la finalidad de satisfacer una deuda impaga que consta en un título ejecutivo.

Asimismo, mientras que, en la compraventa, la lesión enorme persigue, como ya hemos señalado, cautelar la equivalencia entre las prestaciones que se deben comprador y vendedor, en la ejecución de que aquí se trata, el monto en que se debe subastar el inmueble embargado queda determinado por la tasación fiscal, salvo que se solicite una nueva tasación por peritos, precisamente para proteger los derechos del ejecutado, como se pidió efectivamente en el procedimiento ejecutivo donde se subastó el inmueble materia de la gestión pendiente, pero sin que diera oportuno cumplimiento a los requisitos que habrían permitido llevar a cabo la pericia, amén que, al realizarse el segundo remate, luego que en el primero no se presentaran postores, se alegó por las ejecutadas que la cantidad fijada resultaba excesiva, pidiendo su rebaja.

En fin, tampoco puede obviarse que la subasta ha sobrevenido frente al incumplimiento en que incurrió el ejecutado, así acreditado en virtud de un debido proceso, donde pudo ejercer su derecho a defensa y a la tutela judicial efectiva, tal y como efectivamente lo hizo, según consta en la causa Rol N° 18.359-2016, tramitada ante el 16° Juzgado Civil de Santiago;

**VIGESIMO:** Que, conviene recordar aquí que, en el Rol N° 1.204, esta Magistratura ya desestimó un requerimiento de inaplicabilidad en contra del artículo 1.891 del Código Civil, fundado también en una vulneración de la igualdad ante la ley, sustentada en la misma comparación, por cuanto *“(...) en la medida que la enajenación de un bien por medio de un proceso de carácter ejecutivo es una venta forzada, es obvio concluir que el objeto de regulación de la norma sobre enajenación no es el mismo que en una venta voluntaria, por lo que no resultarán aplicables todas las reglas generales del acto jurídico, entre ellas todas las referidas directa o indirectamente a la voluntad del vendedor, entre las cuales se encuentra su concurrencia a la celebración del contrato y su aquiescencia a la fijación del precio y las condiciones de su pago. Es por ello que en el artículo 671, inciso tercero, del Código Civil, se señala que “en las ventas forzadas que se hacen por decreto judicial*



a petición de un acreedor, en pública subasta, la persona cuyo dominio se transfiere es el tradente, y el juez su representante legal”.

*En este sentido no existe violación a la garantía de la igualdad ante la ley, pues el legislador establece la diferencia de trato en función del derecho de los acreedores y en función de la ejecución forzada, lo que no resulta arbitrario y está amparado por motivos de orden público, seguridad jurídica y tutela de intereses patrimoniales surgidos de la libertad contractual. Cabe resaltar que estamos en presencia de una norma de carácter general, que cumple con los estándares de idoneidad, necesidad y proporcionalidad respecto de la finalidad buscada, además de permitir al deudor ser oído y aportar antecedentes. En efecto, el establecimiento de la venta forzada en un procedimiento ejecutivo distinto del ordinario y a un precio eventualmente más bajo es una opción del legislador para dar eficacia al sistema de crédito, respaldándolo con el valor del inmueble, más aún si la contraparte es un banco que intermedia dineros de terceros, toda vez que el acceso al crédito, la estabilidad del mercado financiero, la transparencia del mismo y la buena fe necesaria para su normal funcionamiento, además de la estabilidad de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones derivadas de toda relación jurídica, requieren de un mecanismo eficaz que no entrase los medios de restablecimiento del cumplimiento de las obligaciones de las partes en caso de no pago de la deuda.*

*Precisado lo anterior y entendiendo por discriminación arbitraria siempre una diferencia irracional o contraria a la razón, no cabe considerar que en el caso sub lite nos encontremos frente a un caso de discriminación arbitraria, ya que toda diferenciación o distinción realizada por el legislador revestirá tales caracteres cuando aparezca como contraria a la ética elemental o a un proceso normal de análisis intelectual; de lo contrario se estarían fijando límites a la autonomía del legislador que no tienen fundamento constitucional” (c. 13°);*

**VIGESIMOPRIMERO:** *Que, dicha sentencia concluía señalando que “(...) se deduce en forma nítida que el precepto impugnado no consagra una desigualdad calificable como arbitraria efectuada por el legislador, ya que sólo demuestra que éste ha creado un procedimiento diferente para situaciones distintas que se generan en el ámbito del derecho, partiendo de la base que si el deudor, teniendo bienes, se niega a pagar, el derecho debe dar plena eficacia al valor de los contratos válidamente celebrados y dar herramientas para su cumplimiento en el marco del Estado de Derecho” (c. 14°);*



**VIGESIMOSEGUNDO:** Que, sin embargo y aun cuando ambas situaciones propuestas por el requirente no sean susceptibles de ser comparadas, en lógica constitucional, no se puede admitir un procedimiento en el cual no se cautelen los derechos del deudor o que le irroguen un perjuicio desproporcionado o injusto para lo cual el legislador, precisamente y sin perjuicio de alternativas de *lege ferenda*, ha previsto la tasación que el ejecutado solicitó, aunque luego se lo tuvo por desistido, al no cumplir los requisitos para que la pericia pudiera llevarse a cabo, sin perjuicio del derecho que le asiste de sustituir el embargo, de acuerdo al artículo 457 del Código de Procedimiento Civil;

**VIGESIMOTERCERO:** Que, de esta manera, el artículo 1.891 del Código Civil no puede analizarse aisladamente o en abstracto, como lo hace finalmente el requirente en su acción de fs. 1, sino que tiene que examinarse conforme a las circunstancias que van delineando su aplicación, como corresponde en esta sede de inaplicabilidad, incluso considerando lo dispuesto en el artículo 287 del Código Penal, en virtud del cual “[l]os que emplearen amenaza o cualquier otro medio fraudulento para alejar a los postores en una subasta pública con el fin de alterar el precio del remate, serán castigados con una multa de diez al cincuenta por ciento del valor de la cosa subastada; a no merecer mayor pena por la amenaza u otro medio ilícito que emplearen”, persiguiendo “(...) sancionar cuando efectivamente se logra alejar al menos a algunos de los posibles concurrentes a la subasta, ya que si ni la amenaza ni el engaño surten efecto y nadie es ahuyentando, el precio del remate será el natural resultante de la libre competencia” (Alfredo Etcheberry: *Derecho Penal. Parte Especial*, Tomo IV, Santiago, Ed. Jurídica de Chile, 1997, p. 282);

**VIGESIMOCUARTO:** Que, en consecuencia, no se vislumbra una discriminación o diferencia arbitraria en la aplicación de la regla contenida en el artículo 1.891 del Código Civil, ya que los derechos del ejecutado se garantizan, por ejemplo, mediante la tasación por peritos, en el evento que no solucione la deuda y deba llegarse a la subasta para pagarla, pues -al igual que el deudor- el acreedor también es titular de derechos, tanto a la tutela judicial efectiva como al pago de lo debido, afectado por el incumplimiento por parte del ejecutado, según consta en una sentencia judicial ejecutoriada que se ha adoptado en virtud de un debido proceso;





## 2. Derecho a un Procedimiento Racional y Justo

**VIGESIMOQUINTO:** Que, precisamente, en segundo lugar, el requerimiento sostiene que la aplicación del artículo 1.891 del Código Civil en la gestión pendiente resulta contraria al derecho a un procedimiento racional y justo, a la tutela judicial efectiva y al derecho de acceso a la justicia, al privar a la requirente, en tanto deudor moroso sujeto a la ejecución de bienes inmuebles objeto de garantías que son vendidos por el ministerio de la justicia, de la acción rescisoria por lesión enorme;

**VIGESIMOSEXTO:** Que, en esta materia, tal como lo ha sostenido la jurisprudencia del Tribunal Constitucional de España, “(...) el derecho a la ejecución de sentencias forma parte del derecho a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE), ya que, en caso contrario, las decisiones judiciales y los derechos que en ellas se reconocen no serían más que meras declaraciones de intenciones y, por tanto, no estaría garantizada la efectividad de la tutela judicial (entre otras muchas, SSTC 144/2000, de 29 de mayo, FJ 6; 83/2001, de 26 de marzo, FJ 4; 3/2002, de 14 de enero, FJ 4; 140/2003, de 14 de julio, FJ 6; y 223/2004, de 29 de noviembre, FJ 6). Por eso mismo también hemos declarado que, desde la perspectiva del art. 24.1 CE, no puede aceptarse que sin el concurso de elementos que hagan imposible física o jurídicamente la ejecución o la dificulten por concurrir circunstancias sobrevenidas impositivas, por incorrecta determinación del fallo, por sus desproporcionadas consecuencias o por razones similares, esto es, que sin haberse alterado los términos en los cuales la disputa procesal fue planteada y resuelta ante la Sala sentenciadora, se pretenda privar de efectos en un momento posterior al pronunciamiento judicial emitido por la vía de discutir de nuevo, en trámite de ejecución, lo que ya fue en su día definitivamente resuelto por el órgano judicial (por todas, SSTC 41/1993, de 8 de febrero, FJ 2; y 18/2004, de 23 de febrero, FJ 4)” (Sentencia Rol N° 37/2007, Fj 4°);

**VIGESIMOSEPTIMO:** Que, siendo así, esta segunda alegación de la requirente, en definitiva, cuestiona el monto que se fijó en un juicio diverso de la gestión pendiente, cuya sentencia se encuentra firme y sin que haya accionado entonces de inaplicabilidad en contra de los preceptos legales que, atendido que se la tuvo por desistida de la tasación que había solicitado, terminaron definiéndolo;

**VIGESIMOCTAVO:** Que, cabe transcribir, nuevamente, el Rol N° 1.204, en el cual esta Magistratura ya advertía que, de acoger la inaplicabilidad solicitada, “(...) estaría indirectamente dejando sin efecto lo obrado en el juicio ejecutivo por el cual el banco se





*adjudicó la propiedad del requirente, reviviendo una causa fenecida, y por otro lado el derecho de prenda de los acreedores y la seguridad jurídica del crédito se verían gravemente lesionados, pues nunca un bien podría ser vendido en pública subasta si su valor no satisface al deudor, ya que por esa vía se abre un flanco de oposición subjetiva al pago forzado que deja al arbitrio del deudor el pago en la medida que nada puede ser ejecutado sin su consentimiento, dejando al deudor en poder de una obligación que en los hechos no se bastaría a sí misma y no podría ser cobrada. Sin perjuicio de ello, la acción de inaplicabilidad no es una vía idónea para revertir los efectos de actos procesales que ya han sido perfeccionados, en este caso el remate, pues de acogerse el requerimiento el efecto buscado por el requirente es dejar sin efecto la subasta realizada en un proceso ejecutivo concluido” (c. 19°);*

**VIGESIMONOVENO:** Que, en este contexto, cabe tener presente, además, que “[e]l nivel de eficacia de la ejecución civil en Chile deja mucho que desear. El grado de satisfacción del crédito ejecutado es verdaderamente preocupante (...)” (Diego Palomo Vélez: “Reformas de la Ejecución Civil y del Proceso Monitorio: La Apuesta Chilena por la Tutela Judicial Efectiva y el Derecho de Acceso a un Debido Proceso”, *Estudios Constitucionales*, Año 12, N° 1, Facultad de Derecho de la Universidad de Talca, Santiago, 2014, p. 481), sin que ello justifique, por cierto, hacer mella de los derechos del deudor, como el que tiene a solicitar nueva subasta o la sustitución del embargo;

**TRIGESIMO:** Que, por ende, la regla contenida en el artículo 1.891 del Código Civil no lesiona el derecho a un procedimiento racional y justo, a la tutela judicial efectiva ni el derecho de acceso a la justicia, pues, si así fuera, desde luego, toda disposición que limitara la rescisión por lesión enorme sería, de suyo, inconstitucional, máxime si, en este caso, el inmueble se subastó para pagar una deuda que no fue oportunamente solucionada; el precio de la subasta, en el juicio ejecutivo, se determinó conforme a lo dispuesto en la ley, sin que pudiera verificarse la tasación por peritos porque se tuvo a la ejecutada por desistida de esa petición; además, en dicha causa, alegó en contra del monto finalmente determinado por considerarlo excesivo; y, por último, considerando que, en relación precisa con la gestión pendiente, se encuentra recién presentada la demanda, sin que haya sido todavía notificada, como consta en el certificado acompañado por la requirente a fs. 65 y 70 de estos autos, de tal manera que ella tampoco ha podido ponerse en conocimiento del futuro demandado ni la acción de inaplicabilidad intentada a fs. 1;



### 3. Derecho de Propiedad

**TRIGESIMOPRIMERO:** Que, finalmente, el requerimiento señala que la aplicación del artículo 1.891 del Código Civil en la gestión pendiente resulta contraria al derecho de propiedad, en relación con el numeral 26° del artículo 19 de la Constitución, porque, al prohibirle ejercer la acción de rescisión por lesión enorme, crearía condiciones de disposición del dominio manifiestamente adversas para las partes, en especial para el vendedor, otorgando de hecho al comprador una impunidad civil que aseguraría que, cualquiera que sea la diferencia que se produzca en el precio, el contrato, a diferencia de lo que sucede de acuerdo a la regla general, no podría ser revisado ni invalidado ni estaría tampoco el comprador obligado a enterar la diferencia;

**TRIGESIMOSEGUNDO:** Que, una vez más, se omite que la legislación procesal civil regula la determinación del precio de la subasta, contemplando un mecanismo tendiente a evitar que quede regido por el avalúo fiscal, como es la tasación por peritos, el cual se ejerció, pero se tuvo por desistido, y que, además, en todo juicio ejecutivo, el deudor cuenta con los medios procesales para impugnar las decisiones judiciales vinculadas con dicho precio, así como con los demás aspectos del embargo y del remate, de tal manera que no es plausible sostener que la aplicación del artículo 1.891 del Código Civil lesiona el derecho de propiedad, en relación con el artículo 19 N° 26° de la Constitución;

**TRIGESIMOTERCERO:** Que, en esta línea de pensamiento, cabe recordar que el artículo 2.465 del Código Civil dispone que “[t]oda obligación personal da al acreedor el derecho de perseguir su ejecución sobre todos los bienes raíces o muebles del deudor, sean presentes o futuros, exceptuándose solamente los no embargables, designados en el artículo 1618”, a propósito del cual esta Magistratura ha señalado que “(...) [e]n reemplazo de la responsabilidad del deudor con su persona o su libertad, surge la de éste con su patrimonio. En virtud de ella, el patrimonio del deudor (...) responde al cumplimiento íntegro, fiel y oportuno de la obligación; a causa de ésta, los bienes del deudor quedan sujetos al deber que tiene éste de pagarla. Este derecho se ha llamado entre nosotros habitualmente de prenda general, y aunque sea difícil de desterrar por su difusión parece conveniente abandonarlo. Más propio es hablar de garantía general del patrimonio del deudor a sus obligaciones. Hay una garantía, porque realmente el patrimonio del deudor está asegurando que, si no voluntariamente, cuando menos forzadamente o por equivalencia, se cumplirá su obligación. Si el deudor no cumple, el acreedor



*tiene el derecho de hacer embargar y sacar a remate los bienes del deudor para pagarse de la deuda y de la indemnización de perjuicios si hay lugar a ella (...)*" (Abeliuk Manasevich, René (2008). *Las Obligaciones (Tomo II)*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile, p. 617)" (c. 13°, Rol N° 3.251);

**TRIGESIMOCUARTO:** Que, en ese mismo pronunciamiento, expusimos que era preciso destacar dos aspectos del derecho o garantía general previsto en el artículo 2.465 del Código Civil, siendo el primero de ellos "(...) *la característica de "universalidad" que detenta la garantía antedicha. En este sentido, se ha dicho que en tanto "La ley alude tanto a los bienes presentes como futuros, lo cual hace posible que opere al interior del patrimonio la subrogación, permitiendo que algunos bienes (los que salen del mismo) sean reemplazados por otros (los que entran al patrimonio)"* (Rodríguez Grez, Pablo (2003). *Responsabilidad contractual*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile, p. 290). Como dice Alessandri, "Cuando se dice que todo el patrimonio del deudor está constituido en prenda, en favor de su acreedor, no se toma a la palabra prenda en la acepción jurídica que le corresponde, esto es, contrato de prenda, por el cual el acreedor conserva en su poder una cosa mueble del deudor en garantía del cumplimiento de su obligación. Lo que se quiere decir es que así como la cosa dada en prenda queda afecta al cumplimiento de la obligación principal, de la misma manera, todo su patrimonio, puede ser objeto de persecución individual o colectiva de los acreedores cuando el deudor se resista a cumplir su obligación. En este sentido, se dice que los bienes del deudor quedan dados en prenda al acreedor" (Alessandri Rodríguez, Arturo (1930). *Teoría de las Obligaciones. Versiones taquigráficas de la Cátedra de Derecho Civil, Desarrollo de Ramón Latorre Zúñiga*. Santiago de Chile: Imprenta Cisneros, p. 58) (...)" (. 13° y 15°, Rol N° 3.251);

**TRIGESIMOQUINTO:** Que, finalmente, es necesario hacer una última referencia al Rol N° 1.204, precisamente, en relación con la preceptiva legal sobre el derecho de prenda general, por cuanto allí se expuso que "(...) [l]a existencia de la venta forzada se establece como garantía mínima y obvia frente a la negativa del deudor a pagar y sin ella todo el sistema de libre contratación y amparo por el derecho del cumplimiento de los contratos carecería de eficacia, pues permitiría la negativa injustificada y arbitraria del cumplimiento de contratos válidamente celebrados, que son ley para las partes y deben ser ejecutados de buena fe" (c. 5°), lo cual, por cierto, no constituye un derecho ilimitado del acreedor, como lo confirma la existencia de bienes inembargables (c. 7°) y los demás mecanismos que establece la legislación procesal para la adecuada defensa de los



derechos del deudor, sin que, en definitiva, la exclusión prevista en el artículo 1.891 del Código Civil haya resultado contraria a la Constitución en la gestión pendiente;

**TRIGESIMOSEXTO:** Que, por las razones expuestas, la aplicación del artículo 1.891 del Código Civil, en la gestión pendiente, no resulta contraria a la Constitución, por ninguno de los tres capítulos invocados en el requerimiento, por lo que éste será desestimado.

**Y TENIENDO PRESENTE** lo preceptuado en el artículo 93, incisos primero, N° 6°, y decimoprimer, y en las demás disposiciones citadas y pertinentes de la Constitución Política de la República y de la Ley N° 17.997, Orgánica Constitucional del Tribunal Constitucional,

**SE RESUELVE:**

- 1) **QUE SE RECHAZA EL REQUERIMIENTO DE INAPLICABILIDAD DEDUCIDO A FOJAS 1.**
- 2) **QUE SE DEJA SIN EFECTO LA SUSPENSIÓN DEL PROCEDIMIENTO DECRETADA EN AUTOS. OFÍCIESE AL EFECTO.**
- 3) **QUE NO SE CONDENA EN COSTAS A LA PARTE REQUIRENTE, POR HABER TENIDO MOTIVO PLAUSIBLE PARA LITIGAR.**

#### **DISIDENCIA**

**Acordada la sentencia con el voto en contra de los Ministros señores IVÁN ARÓSTICA MALDONADO, JUAN JOSÉ ROMERO GUZMÁN, JOSÉ IGNACIO VÁSQUEZ MÁRQUEZ y RODRIGO PICA FLORES, quienes estuvieron por acoger el requerimiento deducido en base a las siguientes consideraciones:**



1°. Que la Constitución Política establece que se asegura a todas las personas “el derecho de propiedad en sus diversas especies”. Por otra parte, la misma norma, en su inciso siguiente, señala que “Sólo la ley puede establecer el modo de adquirir la propiedad, de usar, gozar y disponer de ella y las limitaciones y obligaciones que deriven de su función social”. Cabe señalar que el embargo y la posterior subasta pueden encuadrarse dentro de la facultad de disposición del bien, en la medida que estamos en frente de una enajenación, la que, no obstante, en este caso es forzada, producto del incumplimiento por el deudor de un crédito.

2°. Que el estatuto constitucional de la propiedad, en la normativa atinente a esta causa, contenida en el numeral 24° de su artículo 19, regula la relación entre el Estado y los particulares titulares del dominio, este último en tanto derecho subjetivo público, determinando que el Estado, para privar del dominio a una persona, requiere ley habilitante expresa que lo faculte y además se asegura que toda actividad estatal que signifique privar a una persona de su derecho de propiedad o del bien sobre el que recae debe implicar el previo pago del valor real del mismo, entendido como el de mercado, con el objeto de velar por el resguardo de la equivalencia, evitando una desproporción grave en las prestaciones.

3°. Que, a su vez la venta de un inmueble es ejercicio de la facultad de disposición, entendida como uno de los atributos esenciales del derecho de propiedad, que también se encuentra protegido constitucionalmente en lo relativo a la no interferencia y no privación del mismo por parte del Estado. En este sentido, las ventas forzadas por orden de tribunales son una limitación al dominio y en especial a la facultad de disposición, en el marco de las atribuciones conferidas por la ley a los tribunales para hacer ejecutar lo juzgado en causas de tipo civil, al amparo del artículo 76 de la misma Constitución Política, lo cual, sin embargo, ha de ajustarse en su regulación al estatuto constitucional, teniendo presente que el numeral 24° del artículo 19 señala que solo corresponde al legislador determinar los modos de adquirir y de extinguir el dominio. Es en este orden que las ventas forzadas son una forma de extinguir forzosamente el derecho de dominio, pudiendo ser contempladas por el legislador solamente si obedecen a un fin constitucionalmente legítimo, que en este caso sería la ejecución de lo juzgado en materia de deudas civiles.



4°. Que la venta forzosa no puede ser vista como una carga o una simple limitación al derecho de propiedad, pues lo extingue para su titular, de tal manera que para él no sobre vive el derecho, de tal manera que es una forma de extinguirlo para él y una forma de adquirirlo para quien compre en el respectivo remate judicial, con el agregado que se purgan todas las hipotecas y gravámenes anteriores, extinguiendo todo derecho para quien era el propietario subastado, además de los gravámenes existentes. No es efectivo que, como lo señala la mayoría, en la venta forzada exista un supuesto “*consentimiento prestado en una forma especial, porque se estima que un deudor, en el momento de contraer una obligación y entregar en prenda general su patrimonio, conforme al sistema que establece nuestro Código Civil, desde ya está consintiendo en que si no paga su obligación, la propiedad será vendida y el precio aplicado al cumplimiento de su obligación, con lo cual no se produce privación del derecho*”, pues no hay consentimiento en la decisión de vender ni tampoco en el precio, que son los elementos de esencia de un contrato de compraventa consensuado y ningún ciudadano requiere manifestar su aquiescencia para ser sujeto pasivo de la ley procesal ejecutiva, por lo que su consentimiento frente a la misma no está contemplado como requisito ni como validador de ejecución alguna. Por otra parte, la tasación no es necesariamente una garantía de los derechos del ejecutado, sino que es una cuestión que en primer término obedece al derecho de persecución de pago del ejecutante, ya que la obligación a ejecutar ha de ser líquida, y el pago se determina sobre el monto del crédito más reajustes e intereses, de forma tal que la tasación obedece también a que los bienes subastados y los montos resultantes sean “suficientes” para el pago del crédito, frente a lo cual no debe perderse de vista que subastar a menor precio implica mayor celeridad y mayor seguridad de obtener compradores y dinero, por obvias razones de mercado en función de las leyes de oferta y demanda, a lo que se agrega que las bases del remate son presentadas por el mismo ejecutante, que bajo ciertas hipótesis puede incluso adjudicarse el bien a un valor menor del contemplado por las bases que él mismo formula.

5°. Por otra parte, como se logra verificar ya de la historia constitucional chilena, la propiedad “*aparece como un derecho subjetivo, liberado de toda atadura y estrechamente vinculado a la libertad personal*”, siendo reconocido como un instituto jurídico y como un derecho subjetivo (En este sentido ver a Cordero Quinzacara, Eduardo. (2006). LA DOGMÁTICA CONSTITUCIONAL DE LA PROPIEDAD EN EL DERECHO CHILENO. Revista de derecho (Valdivia), 19(1), 125-148.



<https://dx.doi.org/10.4067/S0718-09502006000100006>). Así, en relación a su alcance y sentido, la carta del 80 contempló la expropiación por causa de utilidad pública como la gran hipótesis de actividad estatal de privación de dominio, pero la verdad es que no es la única. Más allá de ello es claro que los atributos esenciales del dominio y el valor de mercado del bien son parte del contenido esencial del derecho de propiedad constitucionalmente asegurado, en lo relativo a la relación entre el particular y la actividad estatal referida a la propiedad.

6°. Sin perjuicio de dotar al legislador de capacidad regulatoria respecto del derecho de propiedad (en este sentido ver STC 146, c. 17), es claro que la actividad estatal referida a la propiedad privada tiene límites: se requiere de ley expresa para imponer cargas o para poder extinguir el derecho o su titularidad y además se debe respetar el valor real del bien como elemento constitucionalmente relevante, garantía constitucional esta última que emerge solamente en la Carta de 1980, no estando presente en la normativa constitucional anterior, al amparo de la cual el Estado pudo realizar el proceso de reforma agraria bajo valores de avalúo fiscal y con pagos diferidos, sin que el valor real del bien fuera parte de la garantía del derecho. De este modo, la limitación de la propiedad debe ser proporcional, es decir, imponiendo al dueño una obligación indispensable para la satisfacción de una finalidad de interés público (en este sentido ver STC 1141 c. 27; STC 1215 c. 28, STC 1863 c. 35, STC 2643 c. 78, STC 2644 c. 78), a la vez que la privación del dominio por parte del Estado no es gratuita y debe ser compensada a partir del valor real del bien.

7°. Ahora bien, como esta Magistratura ya lo ha resuelto en casos anteriores *“la magnitud de la regulación no resulta indiferente. Por una parte porque toda regulación o limitación priva al propietario de algo. A partir de la regulación, alguna autonomía, privilegio, ventaja o libertad que tenía, desaparece para su titular. Si tuviéramos por propiedad cada aspecto de esa autonomía, privilegio, ventaja o libertad, la regla constitucional que permite limitar la propiedad equivaldría a letra muerta, lo que se contradiría con múltiples fallos del Tribunal Constitucional que han tolerado, en determinados casos y bajo ciertas condiciones, la regulación de la propiedad. Por el contrario, legitimar cualquiera regulación o limitación, sin considerar su impacto sobre la propiedad, desnaturalizaría la protección de este derecho fundamental (“la limitación tiene sus límites”, para usar una expresión ya clásica del derecho anglosajón)”* (ver en este sentido STC 505, c. 23; STC 506, c. 23; STC 1141, c. 18; STC 1863, C. 35; STC 5353, c. 14; STC 5776, c. 14). Así, aparece





del todo desproporcionado privilegiar la celeridad de la recuperación del crédito, en desmedro de la equivalencia necesaria al valor del bien subastado, excluyendo así como elemento de garantía del derecho el valor del bien que se intenta ejecutar.

8°. En este sentido ha de reconocerse que el valor de mercado del bien inmueble es hoy un factor constitucionalmente reconocido como elemento relevante acerca de la garantía constitucional del derecho de propiedad, en materia de expropiación por ejemplo la determinación del monto de la indemnización conforme al DL N° 2186, es un elemento relevante para el cumplimiento del principio de integridad patrimonial, y en su dimensión de derecho subjetivo público significa que es un límite a las potestades estatales en materia de normativa legal que extinga el derecho de propiedad.

9°. No puede obviarse, el precepto cuestionado data de la década de 1850, siendo parte del texto original del Código Civil, en su redacción por el insigne Andrés Bello, en una época en la cual el valor real del bien en el mercado no era parte de la limitación constitucional de la actividad del Estado en relación al derecho de propiedad.

10°. A su vez, la legislación procesal que regula la ejecución en un bien inmueble, incluyendo la determinación del precio en la venta forzada, se contiene en el Código de Procedimiento Civil, dictado en el año 1906, sin que haya sido concebido para resguardar los estándares actuales del derecho de propiedad en la Constitución, en específico, sin estar pensada para resguardar la garantía constitucional del “justo precio” o valor efectivo del bien inmueble, al punto que en el caso sub lite la actividad estatal de extinción del dominio del requirente admitió finalmente un precio de 2/3 del avalúo fiscal, es decir, un estándar de precio aún más bajo que el de las expropiaciones de la reforma agraria, que es justamente el que la carta de 1980 quiso superar. Es en ese marco, que en el caso concreto se ejerce una acción de lesión enorme al ser la subasta una compraventa (en este sentido ver a López Díaz, Patricia. (2017). LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA ACCIÓN REDHIBITORIA EN EL CÓDIGO CIVIL CHILENO: ¿NULIDAD RELATIVA, RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO O RESCISIÓN PROPIAMENTE TAL?. Revista chilena de derecho, 44(2), 423-459. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-34372017000200423>), y al referirse a la propiedad de un inmueble, constatándose que lo alegado es justamente la falta de equivalencia y la consecuente rescisión por vía de acción en la gestión invocada, chocando con la



preceptiva cuya constitucionalidad se cuestiona. En este sentido, por forzosa que sea la subasta, se constata la existencia de un contrato de compraventa forzado por actividad estatal que extingue el derecho del ejecutado sobre el inmueble. En este sentido, se entrecruzan dos cuestiones: la actividad estatal tendiente a extinguir o privar derecho de propiedad ha de tener presente el valor del mismo como elemento relevante y si bien el valor del bien en una compraventa puede variar, ello tiene límites que el legislador traduce en el instituto de la lesión enorme, que determina un marco para la determinación del precio.

11°. Debe tenerse presente que a la fecha de dictación del Código Civil la legislación procesal que se aplicaba en Chile para las ejecuciones de inmuebles seguía siendo la hispana heredada de la época colonial, y es en función de ella que a nivel de ley se consideró en el Código Civil, en la década de 1850, que ese procedimiento entregaba las garantías de determinación, publicidad y control para asegurar un justo precio, en un contexto muy distinto al actual. En ese sentido, no es plenamente extrapolable a nuestros días lo razonado en esa época. En efecto, la normativa indiana que precedió al Código de Procedimiento Civil contemplaba ciertos resguardos, que para su época podían ser considerados suficientes, en un procedimiento que incluía relevantes elementos de lo que hoy llamaríamos oralidad y publicidad (Ver, en este sentido DOUGNAC RODRIGUEZ, Antonio. Los principios clásicos del procedimiento y la palabra hablada en el sistema jurídico indiano el estilo de Chile. Rev. estud. hist. juríd. [online]. 2006, n.28 [citado 2020-09-02], pp.425-490. Disponible en: [https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0716-54552006000100013&lng=es&nrm=iso](https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0716-54552006000100013&lng=es&nrm=iso). ISSN 0716-5455. <http://dx.doi.org/10.4067/S0716-54552006000100013>, en el título “Juicio Ejecutivo”).

12°. En la praxis de las ejecuciones civiles en nuestra época, en lo relativo al valor de los inmuebles en subastas de procesos ejecutivos, no deja de sorprender que en un mercado inmobiliario dinámico, de alta demanda y rentabilidad como el existente hoy, sea más que frecuente constatar subastas sin postores, o bien que unos pocos postores que se repiten en diversos tribunales y remates, además de que a veces coincidentemente deciden no hacer ofertas, en el marco de prácticas habituales que han hecho naufragar el objetivo y espíritu de garantía de las normas de ejecución el Código de Procedimiento Civil, a lo cual se suma, en caso de tal falta de postores o



posturas, exista la posibilidad de enajenar por un valor inferior incluso al avalúo fiscal, y que no guarda relación con alguna cifra cercana al precio real de los inmuebles.

13°. A su vez, la doctrina clásica chilena trata de sostener la razonabilidad del precepto cuestionado, no sin vacilaciones, para lo cual, como se señala a fojas 13 del requerimiento, en el primer tomo "De la compraventa i de la promesa de venta" (Soc. Imprenta- Litografía Barcelona, Santiago, 1918, p. 1097) el profesor y ex decano Arturo Alessandri Rodríguez, cita a Baudry-Lacantinerie, Guilloard, Pothier, Faure, Laurent, Portalis y Ricci, señalando que *"suponiendo que la venta se rescindiera, sería necesario proceder a una nueva enajenación; i como ésta debería hacerse necesariamente en la misma forma que la primera no ofrecería mayores garantías para el vendedor, que estaría expuesto a sufrir una lesión cada vez mayor"*, que la norma cuestionada tendría justificación porque *"la publicidad que precede y rodea a las ventas judiciales garantiza que el inmueble se venderá en el único precio en que hubiera podido venderse"*, de modo que una venta hecha en esta forma entregaría más *"facilidades"* para la fijación de aquel que una venta privada, agregando que *"el fundamento de esta excepción es que cuando la justicia interviene entre los hombres hace desaparecer toda sospecha de sorpresas i de fraudes, pues les da las mayores seguridades"*, cuestión propia de una época en la cual el error judicial y la necesidad de control de la actividad jurisdiccional no era pre supuestos de su configuración como lo son hoy. El profesor Alessandri concluirá que *"Cualquiera que sea el motivo que tuvo presente el legislador para establecer esta disposición, el hecho es que existe i que debemos atacarla, tanto más cuanto que precisar ese motivo es una cuestión teórica que a nada conduce"*, precisando adicionalmente que el cuestionado artículo 1891 "se refiere a todas las ventas que se hagan por el ministerio de la justicia, sin distinguir entre las forzadas y las voluntarias", lo cual, a juicio de estos disidentes, desvirtuaría todo lo señalado para justificarla.

14°. Es en ese sentido, que todo lo expuesto lleva a concluir que el denegar por ley expresa la acción para someter a conocimiento de los tribunales un conflicto civil sobre el valor de un inmueble en una hipótesis de posible lesión es una vulneración de la garantía constitucional del derecho de propiedad y del derecho a la acción, que constituye además una diferencia de trato hacia el deudor ejecutado, carente de fundamento razonable, ya que la libre circulación de los bienes y la satisfacción de créditos adeudados no es una causa constitucionalmente admisible como excepción al reconocimiento del valor real del bien como parte del contenido



del derecho de propiedad en su dimensión subjetiva-pública, es decir, de la persona frente al Estado, a propósito de la regulación de la lesión enorme en una venta forzosa por actividad estatal.

15°. Cabe agregar que, conceptualmente, el reconocimiento de la lesión enorme es milenario, explicitándose desde la época del Derecho Romano (Guzmán Brito, Alejandro. “Derecho Privado Romano”, Tomo II. Editorial Jurídica de Chile, Santiago 2001. Pág. 137) como un vicio de rescisión, configurado por la venta de un inmueble a un precio inferior a la mitad de su “justo precio”, en similares términos a los vigentes al día de hoy. Examinando la doctrina clásica del Derecho Civil chileno, Arturo Alessandri Rodríguez sostiene que el fundamento de su consagración no estuvo sino en “*el deseo de proteger a los contratantes de buena fe; en una palabra, en procurar la equivalencia entre las partes*” (Alessandri Rodríguez, Arturo. “De la Compraventa y de la Promesa de Venta”. Editorial Jurídica de Chile. Santiago, 2003. Pág. 737).

16°. Debe tenerse presente que la lesión enorme, a diferencia del dolo y del error, no es un vicio de tipo subjetivo, pues no es relevante en ella la subjetividad, sino que vicia la compraventa por irregularidades en el objeto, consistentes en una desproporción manifiesta y altamente elevada respecto de las prestaciones recíprocas, que se traducen en que hay una diferencia abismal entre el valor señalado en el contrato y el valor real del bien, en los términos recogidos por el Código Civil, en el entendido que la compraventa es siempre un contrato bilateral de tipo oneroso y además conmutativo, en el que por definición una hipótesis de lesión enorme rompe ese equilibrio de prestaciones, lo cual era repudiado por el legislador a la época de Bello, que reguló la lesión específicamente en el título del contrato de compraventa y no en las normas generales del acto jurídico ni de los contratos.

17°. Ello lleva a una inequívoca conclusión: la lesión es un vicio autónomo y objetivo, pues no se requiere probar error, dolo ni engaño para llegar a configurarlo, al ser una representación especial de lo que las costumbres y el idioma castellano han denominado históricamente como precios de usura o usurarios. Así, la lesión enorme es una cuestión de hecho, que se constará con actividad probatoria en el marco de un proceso con bilateralidad de la audiencia. Es así que el Código de Bello termina estatuyendo la acción de lesión enorme, pues su regulación no podía conducir a otras coordinadas.



18°. A su vez, el propio Código de Bello presupone o asume que en una venta forzada puede existir lesión enorme, al punto que incluso lo asume expresamente en el precepto impugnado, al señalar que *“No habrá lugar a la acción rescisoria por lesión enorme en las ventas de bienes muebles, ni en las que se hubieren hecho por el ministerio de la justicia”* constatando la lesión enorme como un hecho que puede ocurrir, regulándolo de tal forma de cercenar e impedir el ejercicio de la acción para reclamarla, sin que abra la posibilidad de rescindir. En ese sentido, no puede sostener en el siglo XXI que no exista lesión enorme en las ventas forzadas por el ministerio de los tribunales, sino que solo se puede constatar que la norma que lo alude priva al afectado del derecho a la acción, además de lo cual resulta necesario recordar que debe distinguirse la acción (el derecho de ocurrir ante el tribunal competente para la apertura de un proceso en el cual se resuelva un conflicto de relevancia jurídica) y el derecho subjetivo que se reclama en juicio (en este caso la rescisión de una compraventa por lesión enorme), cuestión que es propia del estudio de los conceptos básicos de Derecho Procesal.

19°. En este sentido, la acción está consagrada como un derecho fundamental en el inciso primero del numeral 3° el artículo 19 de la Constitución Política, en términos que todo derecho tiene acción para ser reclamado jurisdiccionalmente en virtud de dicha norma constitucional, aun cuando la ley no lo señale expresamente. Esta innovación de la Carta del 80 choca frontalmente con el precepto impugnado, y lo hace a partir de otro principio iusfundamental del mismo artículo 19: cuando existe actividad estatal tendiente a privar o extinguir el derecho de propiedad a un particular, debe pagarse el valor real del bien, y si ello se incumple se choca con un verdadero muro, constituido por un centenario precepto preconstitucional cuestionado en estos autos cercena el derecho a esa acción.

20°. En este sentido, las compraventas forzadas por el ministerio de la justicia son una excepción a la voluntariedad de los contratos, planteada como un dogma del derecho civil napoleónico-ilustrado de la era de Bello, principio que además el siglo XX verá decaer al ver surgir los contratos forzosos, los contratos dirigidos, los contratos de adhesión, y los contratos con derechos irrenunciables. En este sentido, las particularidades que diferencian a un contrato de compraventa de inmueble celebrado por el ministerio de la justicia son:



- Es un contrato forzoso, en el cual el juez ostenta una representación legal del vendedor, aún en contra de su voluntad.
- El procedimiento de celebración del mismo, en el marco de una ejecución, está en legislación procesal.
- A diferencia de un contrato voluntario entre particulares, permite transferir la propiedad en mejores términos que aquellos que gozaba el ejecutado, pues permite extinguir forzosamente gravámenes y entregar el bien sin ellos.

En lo demás, es un contrato de compraventa regido por las normas comunes: es oneroso y conmutativo, tiene un bien y un precio por objeto determinado, sigue siendo solemne, al punto que los actos procesales deben reducirse a escritura pública y también debe ser inscrito en el registro conservatorio de bienes raíces.

**21°.** En este sentido, es cierto que el precio no puede quedar al arbitrio del ejecutado, pues se abriría la puerta para frustrar la venta forzada, mas ello no es el caso de estos autos, en los cuales el remate ya se verificó y el precio se pagó. En este sentido, el carácter forzoso de la ejecución no significa que el ejecutado no tenga derechos ni menos que las potestades del ejecutante y del tribunal subastante sean omnímodas. En este sentido, el estatuto de los juicios ejecutivos ha sufrido importantes modificaciones a lo largo de los siglos, todas las cuales constituyen avances civilizatorios, en orden a que sus efectos dejen de recaer en el cuerpo del ejecutado y dejen de significar la pérdida de su libertad personal y de trabajo. Abolida la prisión y los trabajos forzosos por deudas civiles, el avance siguiente es que la ejecución solo recae en bienes, y si el valor de los mismos es parte de la garantía constitucional del derecho de propiedad, sin duda es claro que los bienes deberán entonces ser subastados a un precio que sea coherente en relación a su valor real, materia en la cuál cabe recordar que la ejecución de un inmueble es una compraventa forzada y que el contrato de compraventa por definición es oneroso y conmutativo, lo que presupone equivalencia de prestaciones, que en este caso son entre el bien y el precio de compra, equilibrio que es garantido justamente por el instituto de la lesión enorme.

**22°.** Que la inaplicabilidad formulada en estos autos se plantea en el marco de un juicio declarativo civil, por lo que no es dable sostener que debían impugnarse las normas de la subasta contenidas en el Código de Procedimiento Civil al tratar el



juicio ejecutivo, ya que no son parte de la regulación procedimental de la gestión invocada, en la cual se ejerce una acción de lesión enorme y se contesta al amparo del precepto cuestionado en esta sede.

23°. Que tampoco resulta sensato proclamar el rechazo de la acción de inaplicabilidad sosteniendo que la compraventa forzosa ya se celebró, en la medida que toda alegación de lesión respecto de cualquier compraventa se realiza con posterioridad a la celebración del contrato, pues presupone que el mismo se perfeccionó, sin lo cual el vicio no existe y no hay nada que rescindir al no haber contrato. Es decir, la lesión siempre se refiere a una compraventa que se celebró y se perfeccionó, y es por ello que la acción de lesión enorme cuenta su plazo de prescripción desde la celebración de la compraventa, al disponer el artículo 1896 del mismo Código que “La acción rescisoria por lesión enorme expira en cuatro años contados desde la fecha del contrato”. Al mismo tiempo, dicha acción es de naturaleza declarativa, motivo por el cual, si no tiene procedimiento especialmente señalado en la ley, la vía contemplada por la ley será el procedimiento declarativo ordinario del artículo 3° del Código de Procedimiento Civil, motivo por el cual tampoco resulta sensato sostener el rechazo del requerimiento por ser la gestión pendiente un juicio declarativo diferente del proceso de ejecución.

24°. Que tampoco resulta sensato sostener el rechazo de la acción de inaplicabilidad señalando que persigue dejar sin efecto una compraventa y alterar el régimen de inscripciones conservatorias. En efecto, todo proceso sobre la validez de la compraventa de un inmueble -y deben ser miles al año- podrá traer como consecuencia la cancelación de inscripciones o que se generen inscripciones nuevas, lo cual es de ordinaria ocurrencia y es parte del imperio de las atribuciones de los tribunales en materia de ejecución de resoluciones judiciales y de medidas cautelares. No debe olvidarse a este respecto otro de los cardinales y básicos principios del derecho civil chileno: La inscripción conservatoria es requisito, garantía y prueba de la posesión de los bienes inmuebles, lo cual es relevante: solamente de la posesión y no por sí sola de la propiedad, no debiendo confundirse ambos institutos (conclusión a la que arriba la doctrina desde hace más de 100 años y con la cual todos los abogados chilenos hemos sido formados, a partir de los artículos 696, 724, 726, 728, 729, 730, 924 y 2505 del Código Civil, todas normas que desarrollan y concretan lo ya anunciado el párrafo XXI del mensaje del Código: “La inscripción es la que da la posesión real efectiva;





*y mientras ella no se ha cancelado, el que no ha inscrito su título, no posee; es un mero tenedor. Como el Registro Conservatorio está abierto a todos, no puede haber posesión más pública, más solemne, más indisputable, que la inscripción. En algunas legislaciones la inscripción es una garantía, no sólo de la posesión, sino de la propiedad; más para ir tan lejos hubiera sido necesario obligar a todo propietario, a todo usufructuario, a todo usuario de bienes raíces a inscribirse justificando previamente la realidad y valor de sus títulos; y claro está que no era posible obtener este resultado, sino por medio de providencias compulsivas, que producirían multiplicados y embarazosos procedimientos judiciales, y muchas veces juicios contradictorios, costosos y de larga duración. No dando a la inscripción conservatoria otro carácter que el de una simple tradición, la posesión conferida por ella deja subsistentes los derechos del verdadero propietario, que solamente podrían extinguirse por la competente prescripción”), debiendo tenerse presente que el derecho de propiedad se adquiere finalmente, en realidad, por prescripción, contada desde la fecha de la competente inscripción, que se encuentra reguladas también a propósito de la tradición. La aludida prescripción, se refiere justamente a las acciones que pudiesen derivar del acto jurídico que sirve de título para poseer y que se inscribe en el registro conservatorio.*

**25°.** Que, por otro lado, no puede sostenerse que esta sentencia de inaplicabilidad está creando una acción nueva, pues solo está inaplicando en el caso concreto una norma que contiene un impedimento específico de ejercicio de una acción preexistente desde la dictación del Código Civil (hace más de un siglo y medio), produciendo así un efecto similar al de todas las sentencias dictadas por este mismo Tribunal al acoger total o parcialmente requerimientos de inaplicabilidad por inconstitucionalidad de normas impeditivas o limitativas del derecho al ejercicio de una acción pre existentes, como lo es respecto de todas las solicitudes de inaplicabilidad del artículo 2331 del mismo Código Civil, formuladas en el marco de procesos civiles de acciones indemnizatorias.

**26°.** Que el debate de inconstitucionalidad acerca del cercenamiento de la acción de lesión enorme en subastas de juicios ejecutivos no es nuevo ni menos exclusivo del requerimiento formulado en estos autos. Como elemento adicional, cabe señalar que recientemente, el 27 de mayo de 2020, se ha presentado un proyecto de ley que busca permitir el ejercicio de la acción de lesión enorme en las ventas hechas por el ministerio de la ley y se establezca un mínimo en el precio de venta, Boletín N° 13552-07, que modifica el precepto cuestionado. En los fundamentos de este proyecto



se expresa que *“Quizás a la luz de la legislación vigente en el año 1855 se puede comprender que existiera esta diferencia en la ley entre los deudores morosos y quienes no lo son, ya que la Constitución vigente en esa época, la Constitución de 1833, en el artículo 12 N°1, al consagrar la igualdad ante la ley señalaba: “La Constitución asegura a todos los habitantes de la República: 1° “La igualdad ante la lei, en Chile no hai clase privilegiada;”, es decir, la consagración de la igualdad ante la ley se limitaba solo a establecer que no hay clase privilegiada, pero esta limitación no alcanza al legislador, como si lo hace hoy la actual Constitución en el artículo 19 N° 2, inciso segundo, al disponer: “Ni la ley ni autoridad alguna podrán establecer diferencias arbitrarias”” y que “El legislador siempre debe procurar que los perjuicios ocasionados al acreedor frente al no pago del deudor deben ser indemnizados y al mismo tiempo, al resolver aquello, debe cautelar los derechos constitucionales, evitando también un perjuicio totalmente desproporcionado para el deudor, ya que de la aplicación del artículo 1891, puede y suele ocurrir que aun habiendo sido vendido un inmueble por el ministerio de la justicia, sufriendo lesión enorme, el monto de la venta no es suficiente para pagar una parte relevante de la misma, ni menos para satisfacer totalmente el crédito”.*

27°. Que, en el mismo sentido de lo expuesto precedentemente, se constata la presentación y tramitación de un propósito del proyecto de Ley que modifica la Ley General de Bancos y el Código de Procedimiento Civil para establecer el avalúo comercial de los bienes raíces como mínimo de las subastas y proteger la vivienda única de los deudores que indica por medio de la prenda pretoria (Boletín 12.917-03). En dicho proyecto, la Excelentísima Corte Suprema mediante Oficio N° 122-2020, de fecha 26 de junio del 2020, remitió informe, destacando para estos efectos las observaciones efectuadas por el presidente señor Silva G., y los ministros señores Muñoz, Künsemüller, Brito y Dham, señora Vivanco y señor Llanos, quienes expusieron, entre otras cosas que *“(…) Si bien parecen favorables las modificaciones de las reglan que fijan las posturas mínimas actuales en en las públicas subastas, pues, en principio, hacen pensar que aumentarán el precio al cual los bienes podrán ser adjudicados – lo que beneficia tanto al deudor como al acreedor-, se debiese analizar con precaución los efectos que podría traer en la efectividad de los remanentes, pues existirían menos incentivos que hoy en día para que concurran los oferentes. Esto es especialmente cierto si se tienen en consideración que las ventas forzosas de bienes raíces trae asociado una serie de elevados costos de transacción para los compradores – poca o nula información acerca del bien ofrecido, imposibilidad de pagar con financiamiento hipotecario, la contratación de un abogado patrocinante que inste por él en la ejecución, costos de redacción de escritura e inscripción,*



*costos de obtención material del inmueble, costos de reparación del bien raíz, etc.-, ausentes en las ventas voluntarias, lo que los encarece".* En virtud de lo anterior, proponen, en relación a la modificación del artículo 501 del Código de Procedimiento Civil, que ante la solicitud del acreedor de que se le entregue el bien inmueble en prenda pretoria, el remate que el deudor puede provocar tenga como precio mínimo la tasación del inmueble reducida en hasta un 15%, en lugar de no contar con un mínimo, salvando igualmente que el valor que se pague por el inmueble no genere una falta de equivalencia en relación al precio de mercado.

De igual forma, estiman positivo, a propósito de la modificación del artículo 104 de la Ley General de Bancos *"que se suprima como mínimo para la primera subasta el valor de lo adeudado, pues hace recaer en el propietario deudor el costo de dar celeridad a la recuperación del crédito hipotecario, y que se introduzcan reglas que prefijen el mínimo para la segunda y tercera subasta pública"*.

Se constata así, que no extravagante, ni peligrosa no menos imposible la discusión acerca del valor de un bien en una subasta forzosa, y que la garantía del precio es uno de los temas necesarios de abordar a la luz del estándar constitucional del derecho de propiedad. Por otra parte, en la presente causa no se cuestiona no el derecho general de prenda de los acreedores ni la existencia de acciones ejecutivas ni las potestades de subasta, motivo por el cual toda argumentación que se sustente en ellas para justificar la tolerancia a la lesión enorme está fuera de la órbita de la litis a resolver. En este sentido, no se desconoce el cuestionamiento a la eficacia del juicio ejecutivo en Chile, diseñado y practicado en base a un Código de más de un siglo de edad, mas en nuestro tiempo hay cuestiones mínimas y básicas: la ejecución es un proceso judicial, y ha de cumplir entonces con estándares mínimos: ha de ser eficaz, justa y oportuna, para ambas partes: debe ser apta para lograr el pago del crédito y también debe ser respetuosa de los derechos fundamentales del ejecutado, que no pueden ser sacrificados in íntegrum ni desproporcionadamente en nombre de la celeridad y el pago por cualquier vía, lo cuál reconoce como gráficos e históricos ejemplos que la era de la manus injectio y la época de la prisión por deudas de fuente civil-convencional en mazmorras privadas fueron felizmente superadas, garantías forzosas que también eran conocidas en su época por todo deudor, lo que no significa que hayan consentido en aceptarlas voluntaria y espontáneamente por el solo hecho de endeudarse.



28°. Debe tenerse presente que la diferencia de trato en el acceso a la acción de lesión enorme, como garantía de protección del valor real del inmueble, se produce entre las compraventas voluntarias y las forzadas, por lo cuál el “tertium comparationis”, o trato ordinario y ajustado a derecho con el cuál se contrasta la norma cuestionada, es el estatuto general de la lesión enorme, es decir, conferir acción si el inmueble fue vendido a menos de la mitad de su valor real, lo cuál sí es concordante con la garantía constitucional del valor del bien. Es en ese sentido es que se desvirtúa lo resuelto por el voto de mayoría de este Tribunal en la sentencia Rol N° 1204, de 28 de mayo de 2009, en orden a que señaló que *“no existe violación a la garantía de la igualdad ante la ley, pues el legislador establece la diferencia de trato en función del derecho de los acreedores y en función de la ejecución forzada, lo que no resulta arbitrario y está amparado por motivos de orden público, seguridad jurídica y tutela de intereses patrimoniales surgidos de la libertad contractual. Cabe resaltar que estamos en presencia de una norma de carácter general, que cumple con los estándares de idoneidad, necesidad y proporcionalidad respecto de la finalidad buscada, además de permitir al deudor ser oído y aportar antecedentes”*. Dicho razonamiento pre supone que el ejecutado no tiene garantía constitucional alguna respecto del valor del bien y que por aplicarse la norma a toda ejecución no sería discriminatoria, en condiciones que lo alegado es otra cosa, pues se alega como contrario a la Constitución que la norma de garantía frente a la lesión enorme no rija para todos los que se encuentran en similar situación de remate. A su vez, ni la existencia de subastas judiciales, ni el derecho legal de prenda general de los acreedores ni tampoco la posibilidad de ejercer la acción ejecutiva y ejecutar están en cuestión en la presenta causa, por lo que no es acertado ni menos pertinente señalar su salvaguarda para justificar la aceptación de la lesión enorme, además de lo cual dicha argumentación sería algo así como el equivalente a señalar que la libre circulación de los bienes y la autonomía de voluntad podrían justificarla en una compraventa consensuada, desconociendo que dichos principios tienen límites. Además, ninguna sentencia de inaplicabilidad ordenará la nulidad procesal de un remate, menos una que acoja la presente solicitud de inaplicabilidad, cuyo único efecto será habilitar al juez del fondo a conocer y resolver acerca de si hubo o no lesión enorme en una compraventa forzosa realizada en un juicio ejecutivo, en nombre del estatuto constitucional del derecho de propiedad, y determinar si acoge o rechaza las pretensiones planteadas al respecto.



29°. En la misma sentencia se señala que *“el embargo y la posterior subasta pueden encuadrarse dentro de la regulación legislativa de la facultad de disposición del bien y de la pérdida de su propiedad, en la medida que estamos en frente de una enajenación, la que, no obstante, en este caso es forzada, producto del incumplimiento por el deudor de un crédito que voluntariamente garantizó con dicho bien”* (cons.3), pero se omite que parte de la garantía constitucional de dicha propiedad es el valor real del bien, lo cual también debe ser resguardado por el legislador, cuyo no es el caso al impedir la rescisión por lesión enorme.

30°. Como lo señalara el ex Ministro de este Tribunal sr. Mario Fernández Baeza, en la disidencia de la misma sentencia Rol N° 1204, *“La arbitrariedad de esta ley, artículo 1891 del Código Civil, fluye de la situación desmedrada en que ella deja a un tipo de personas, aquellos deudores morosos sujetos a la ejecución de los bienes inmuebles objeto de garantías que son vendidos por el ministerio de la justicia, respecto de aquéllos que no lo son, en cuanto a la posibilidad de acudir a la acción rescisoria por lesión enorme, esto es, según el artículo 1889 del Código Civil, aquella que ocurre cuando el precio que recibe el vendedor es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que se vende, como sucede en la especie”*.

31°. Que, por todo lo expuesto, el requerimiento debió ser acogido.

Redactó la sentencia el Ministro señor MIGUEL ÁNGEL FERNÁNDEZ GONZÁLEZ, y la disidencia, el Ministro señor RODRIGO PICA FLORES.

Comuníquese, notifíquese, regístrese y archívese.

**Rol N° 8800-20-INA**

Pronunciada por el Excmo. Tribunal Constitucional, integrado por su Presidenta, Ministra señora MARÍA LUISA BRAHM BARRIL, y por sus Ministros señores IVÁN ARÓSTICA MALDONADO, GONZALO GARCÍA PINO, JUAN JOSÉ ROMERO GUZMÁN, CRISTIÁN LETELIER AGUILAR, JOSÉ IGNACIO VÁSQUEZ MÁRQUEZ, señora MARÍA PÍA SILVA GALLINATO, y señores MIGUEL ÁNGEL FERNÁNDEZ GONZÁLEZ y RODRIGO PICA FLORES.



Firma la señora Presidenta del Tribunal, y se certifica que los demás señora y señores Ministros concurren al acuerdo y fallo, pero no firman por no encontrarse en dependencias físicas de esta Magistratura, en cumplimiento de las medidas dispuestas ante la emergencia sanitaria existente en el País.

Autoriza la Secretaria del Tribunal Constitucional, señora María Angélica Barriga Meza.