

ARTÍCULOS DE INVESTIGACIÓN

**Análisis de la jurisprudencia
del Tribunal Constitucional chileno sobre
requerimientos de inaplicabilidad relativos
al artículo 1891 del Código Civil y a los
artículos 499 y 500 del Código
de Procedimiento Civil**

*Chilean Constitutional Court's case law analysis on inapplicability
requirements regarding article 1891 of the Civil Code
and articles 499 and 500 of the Civil Procedure Code*

Ricardo Vergara Olmos 

Universidad Diego Portales, Chile

Vicente Stagnaro Pezoa 

Universidad de Chile

RESUMEN

Este trabajo contiene un análisis de la jurisprudencia del Tribunal Constitucional respecto de la constitucionalidad de los artículos 1891 del Código Civil y 499 y 500 del Código de Procedimiento Civil, a propósito de una serie de requerimientos de inaplicabilidad por supuesta inconstitucionalidad de tales preceptos legales, en el marco de procedimientos de ejecución individual o universal y de juicios por lesión enorme. Según da cuenta el análisis efectuado, existe una línea jurisprudencial dominante y sostenida del Tribunal Constitucional en virtud de la cual el derecho a la tutela del crédito debe primar por sobre aquella interpretación de la posición minoritaria, que promueve una hipertrofia de las garantías del deudor en la ejecución forzada de las obligaciones.

PALABRAS CLAVE

Propiedad • ejecución forzada • justo precio • expropiación • tutela del crédito.

ABSTRACT

This paper analyses the Chilean Constitutional Court's case law regarding the constitutionality of article 1891 of the Civil Code and articles 499 and 500 of the Civil Procedure Code, in relation with a series of requests for the inapplicability of such rules due to their alleged unconstitutionality, in the context of individual or universal enforcement proceedings, as well as in claims for gross disparity. According to the analysis provided, there is a dominant and sustained line of constitutional case law which states that the right for the protection of credit prevails over the minority interpretation, which promotes an exaggeration of the debtor's guarantees in the enforceability of obligations.

KEYWORDS

Property • obligations enforceability • fair price • expropriation • protection of credit rights.

I. INTRODUCCIÓN

Durante los últimos años, una minoría del Tribunal Constitucional de Chile ha intentado sostener sin éxito —y también sin justificación, a nuestro juicio— la supuesta inaplicabilidad por falta de constitucionalidad del artículo 1891 del Código Civil y de los artículos 499 y 500 del Código de Procedimiento Civil, en el marco del remate en pública subasta en procedimientos ejecutivos individuales y universales, o bien, en causas sobre rescisión por lesión enorme.

La postura de esta minoría se funda en que las normas referidas aparentemente afectarían el derecho de propiedad, así como el derecho de igualdad ante la ley, el derecho a la acción, el derecho a la tutela judicial efectiva y el derecho al debido proceso. Por ende, en su opinión, debería obviarse la inaplicabilidad de la lesión enorme a las ventas hechas por el ministerio de la justicia y la posibilidad de los tribunales de disminuir el precio de remate de aquellos bienes que han salido a remate en más de una oportunidad, ambas circunstancias legales establecidas en los artículos antes citados.

En este artículo analizamos los argumentos planteados por la minoría aludida, exponemos los fundamentos de la línea jurisprudencial dominante y demostramos que la postura que sostiene la falta de constitucionalidad del artículo 1891 del Código Civil y de los artículos 499 y 500 del Código de Procedimiento Civil resulta infundada.

Para ello, dividimos el trabajo en cinco secciones. Luego de la introducción (sección I), revisaremos el vínculo entre el derecho a la tutela del crédito, la ejecución forzada y los artículos 1891 del Código Civil y 499 y 500 del Código de Procedimiento Civil (sección II). Seguidamente, revisaremos la jurisprudencia del Tribunal Constitucional a este respecto (sección III). Así, identificaremos los fallos de dicho tribunal vinculados

con las normas antes indicadas (sección III.1), expondremos los motivos que ha invocado cierta minoría del Tribunal Constitucional durante los últimos años para tratar de justificar la falta de constitucionalidad de las referidas normas (sección III.2), y, finalmente, presentaremos la línea jurisprudencial dominante del Tribunal a este respecto (sección III.3). Con posterioridad, demostraremos la falta de fundamento de la postura minoritaria reseñada previamente, profundizando en algunos argumentos formulados por la jurisprudencia dominante del Tribunal Constitucional, con énfasis en el fundamento de las normas en cuestionamiento y las explicaciones doctrinarias y jurisprudenciales aplicables al efecto (sección IV). En primer lugar, realizaremos una aproximación a la discusión dogmática sobre el contenido esencial del derecho constitucional de propiedad y el derecho real de dominio (sección IV.1), para luego profundizar en lo referido a la diferencia entre la indemnización por expropiación y el justo precio de la lesión enorme (sección IV.2), la diferencia entre la expropiación y la ejecución forzada de las obligaciones (sección IV.3) y la proporcionalidad de la protección del derecho a la tutela del crédito y del derecho de propiedad en el sistema de ejecución forzada (sección IV.4). Por último, incluimos las conclusiones del estudio (sección V).

II. DERECHO A LA TUTELA DEL CRÉDITO, EJECUCIÓN FORZADA DE LA OBLIGACIÓN Y CONTENIDO DEL ARTÍCULO 189I DEL CÓDIGO CIVIL Y DE LOS ARTÍCULOS 499 Y 500 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL

El artículo 2465 del Código Civil establece que *«toda 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»*. En virtud de esta norma, que consagra el derecho de prenda general de los acreedores o garantía general del patrimonio del deudor respecto de sus obligaciones, «el patrimonio del deudor [asegura] que, si no voluntariamente, cuando menos forzosamente o por equivalencia, se cumplirá su obligación»¹. En otras palabras, el artículo 2465 del Código Civil permite la ejecución forzada de la obligación que el deudor no cumple voluntariamente, para satisfacer el interés del acreedor.

Esta ejecución forzada de la obligación que permite la norma referida puede ser individual, si se trata del ejercicio del derecho de un solo acreedor; o universal, en caso de existir un concurso de acreedores producto

¹ ABELIUK MANASEVICH (2014), p. 704

de la insolvencia del deudor². En ambos supuestos, los respectivos procedimientos de ejecución tienen por finalidad tutelar el disfrute del crédito insatisfecho del acreedor, haciendo realidad el derecho contenido en el título ejecutivo que corresponda³.

Para lograr su objetivo en aquellos casos en que la obligación cuya ejecución se pretende consiste en el pago de una cantidad de dinero que no ha sido embargada, el procedimiento ejecutivo contempla el remate en pública subasta como el principal medio para la satisfacción del acreedor⁴. A través de dicho mecanismo de liquidación, consistente en la venta forzada parcial o total de los bienes del deudor, se pretende obtener el dinero necesario para pagar el crédito insatisfecho del o los acreedores, lo que permite a su vez la liberación del deudor y la extinción del vínculo obligatorio entre las partes⁵.

A propósito del remate, según se indicó en la sección anterior, hay quienes han intentado —sin éxito— sostener la declaración de inaplicabilidad por inconstitucionalidad del artículo 1891 del Código Civil y de los artículos 499 y 500 del Código de Procedimiento Civil. El artículo 1891 del Código Civil establece lo siguiente: «*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*». Por su parte, los artículos 499 y 500 del Código de Procedimiento Civil disponen lo que se indica:

Artículo 499. Si no se presentan postores en el día señalado, podrá el acreedor solicitar cualesquiera de estas dos cosas, a su elección:

1a. Que se le adjudiquen por los dos tercios de la tasación los bienes embargados; y

2a. Que se reduzca prudencialmente por el tribunal el avalúo aprobado. La reducción no podrá exceder de una tercera parte de este avalúo.

² HIDALGO MUÑOZ (2022), pp. 7-8.

³ En este sentido, NÚÑEZ OJEDA, PÉREZ RAGONE y VARGAS PAVEZ (2013), p. 7, «el encuentro entre el proceso y el derecho material debe alguna vez materializarse y tiene su punto de culminación en la faz concreta y fáctica restitución del orden jurídico sustantivo vulnerado: la satisfacción efectiva del crédito reconocido es una de esas vías». Véanse también HIDALGO MUÑOZ (2022), p. 3; QUEZADA MELÉNDEZ (2009), pp. 9-10; VARGAS PAVEZ (2019), pp. 181-182; y VOGT GEISSE (2022), pp. 87-88.

⁴ COUTURE ETCHEVERRY (2010), p. 361: «Si [la sentencia] condena a pagar una suma de dinero y esta no existe en el patrimonio del deudor, se embargan y venden otros bienes para entregar su precio al acreedor». Véanse también ESPINOSA FUENTES (2003), pp. 167 y ss.; NAVARRETE VILLEGAS (1995), pp. 15 y ss.; VARGAS PAVEZ (2019), pp. 143-144.

⁵ CASARINO VITERBO (1957), p. 204: «La sentencia de remate, junto con aceptar la demanda ejecutiva y rechazar la oposición deducida por el deudor, ordena realizar los bienes embargados y, en seguida, con su producido, hacer pago al acreedor de su crédito».

Artículo 500. Si puestos a remate los bienes embargados por los dos tercios del nuevo avalúo, hecho de conformidad al número 2° del artículo anterior, tampoco se presentan postores, podrá el acreedor pedir cualquiera de estas tres cosas, a su elección:

1a. Que se le adjudiquen los bienes por los dichos dos tercios;

2a. Que se pongan por tercera vez a remate, por el precio que el tribunal designe; y

3a. Que se le entreguen en prenda pretoria.

Si la ejecución fuere en moneda extranjera, para hacer uso del derecho que confiere el número 1° del artículo anterior e igual número del presente artículo, el ejecutante deberá hacer liquidar su crédito en moneda nacional, al tipo medio de cambio libre que certifique un Banco de la plaza.

Como se constata a partir de la lectura de los preceptos transcritos, todos tienen en común que favorecen la ejecución forzada. Así, el artículo 1891 del Código Civil autoriza la fijación de precios de forma libre, sin los límites de la lesión enorme. Esto permite favorecer la posibilidad de encontrar postores interesados, bajo un sistema fundado en que el bien será adjudicado al que manifieste, a través de la oferta de un mayor precio, tener el mayor interés en obtenerlo⁶. A su vez, los artículos 499 y 500 del Código de Procedimiento Civil facultan al tribunal a disminuir el precio de venta, en la eventualidad de que los bienes puestos a remate no hayan podido ser vendidos al valor designado inicialmente. Esta disminución permite ajustar el precio del bien objeto de remate para volver la oferta más atractiva y alcanzar a posibles interesados y así lograr el objetivo del remate: liquidar bienes para pagar la deuda.

De este modo, más allá de los argumentos mediante los cuales la aludida minoría ha tratado de justificar la inaplicabilidad de las disposiciones citadas —los cuales serán analizados en la sección siguiente—, el principal efecto de la inaplicabilidad perseguida por la minoría es limitar el mecanismo de venta en pública subasta como forma de satisfacción de los créditos, en el marco de la ejecución forzada de las obligaciones. Ello, con la clara finalidad de beneficiar al deudor en el marco del procedimiento ejecutivo en el que actúa como demandado.

Esto evidencia que, de no darles aplicación a los artículos antes referidos, necesariamente se debilita el mecanismo de tutela del crédito, principalmente en lo que respecta al remate. Por tanto, desde una perspectiva constitucional, esta pretensión de inaplicabilidad debe ser debidamente ponderada frente al derecho a la tutela del crédito⁷. Como se demuestra

⁶ QUEZADA MELÉNDEZ (2009), pp. 230-231.

⁷ VOGT GEISSE (2022), p. 90.

en los apartados siguientes, el ejercicio antes aludido lleva necesariamente a rechazar la postura minoritaria, justamente, para velar por la protección efectiva del derecho a la tutela del crédito.

III. JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL SOBRE EL ARTÍCULO 189I DEL CÓDIGO CIVIL Y LOS ARTÍCULOS 499 Y 500 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL

1. Sentencias dictadas en relación con las normas en análisis

En la tabla 1 se enlistan las causas del Tribunal Constitucional relacionadas con el artículo 189I del Código Civil y los artículos 499 y 500 del Código de Procedimiento Civil que pudimos identificar en el repertorio de antedicho tribunal⁸.

Como da cuenta la tabla, han existido múltiples intentos por obtener la declaración de inaplicabilidad de las normas en estudio: de un total de 52 causas, en tan solo nueve casos se registran votos de minoría, lo que equivale aproximadamente al 17%. Con todo, el Tribunal Constitucional ha rechazado permanentemente tales requerimientos, a pesar de haber ocasionalmente disidencias al respecto. La posición de minoría, por tanto, no se ha consagrado como una línea jurisprudencial firme en contra de la aplicabilidad de los artículos en estudio, incluso a nivel minoritario, considerando que existen sentencias de rechazo que ni siquiera cuentan con postura de minoría a favor de la inaplicabilidad.

Además, según da cuenta la revisión de esta jurisprudencia, a lo largo de los años tanto la posición minoritaria como la mayoritaria han consolidado sus argumentos, los cuales suelen repetir en cada uno de los fallos dictados sobre esta materia. Asimismo, tanto la minoría como la mayoría tienden a razonar más bien en abstracto que en relación con el caso concreto, a pesar de que, por definición, el requerimiento de inaplicabilidad tiene por finalidad evitar la aplicación de un precepto legal en un caso específico⁹.

Por consiguiente, el análisis de las posiciones minoritaria y mayoritaria efectuado en las secciones siguientes se realiza de forma sintética, sin distinguir por cada fallo, como podría ser necesario, por ejemplo, si se tratara del análisis de grupos de casos similares, pero con sus propias particularidades. Ello no obsta a que, como se verá, se efectúan las citas pertinentes

⁸ Esta tabla no considera aquellos requerimientos de inaplicabilidad que no fueron admitidos a trámite por cuestiones meramente formales.

⁹ VEGA MÉNDEZ y ZÚÑIGA URBINA (2006), pp. 148-149.

TABLA 1. Causas del Tribunal Constitucional relacionadas con el artículo 1891 del Código Civil y los artículos 499 y 500 del Código de Procedimiento Civil

Rol	Año	Artículo/s cuya inaplicabilidad fue requerida	Decisión	Voto de minoría
1204	2008	1891 del Código Civil	Rechazo	Sí
6614	2019	465, 499 y 500 del Código de Procedimiento Civil	Inadmisible	No
8350	2020	500 núm. 2 del Código de Procedimiento Civil	Inadmisible	No
8800	2020	1891 del Código Civil	Rechazo	Sí
11708	2021	1891 del Código Civil 499 núm. 2 y 500 núm. 2 del Código de Procedimiento Civil	Rechazo	Sí
11978	2021	499 y 500 del Código de Procedimiento Civil	Inadmisible	Si
12346	2021	1891 del Código Civil 499 núm. 2 y 500 núm. 2 del Código de Procedimiento Civil	Inadmisible	Si
12460	2021	499 y 500 del Código de Procedimiento Civil	Inadmisible	No
12543	2021	1891 del Código Civil 499 núm. 2 y 500 núm. 2 Código de Procedimiento Civil	Inadmisible	No
12838	2022	499 y 500 del Código de Procedimiento Civil	Inadmisible	No
13798	2022	1891 del Código Civil 499 núm. 2 y 500 núm. 2 Código de Procedimiento Civil	Inadmisible	No
13963	2023	1891 del Código Civil 499 núm. 1 y 2, y 500 núm. 1 y 2 del Código de Procedimiento Civil	Inadmisible	No
14087	2023	500 núm. 1 del Código de Procedimiento Civil	Rechazo	Sí
14144	2023	500 núm. 1 del Código de Procedimiento Civil	Rechazo	No
14208	2023	1891 del Código Civil 499 núm. 2 y 500 núm. 2 del Código de Procedimiento Civil	Inadmisible	No
14348	2023	500 núm. 1 del Código de Procedimiento Civil	Rechazo	No
14353	2023	500 núm. 1 del Código de Procedimiento Civil	Rechazo	No
14387	2023	1891 del Código Civil 499 núm. 2 y 500 núm. 2 del Código de Procedimiento Civil	Rechazo	Sí
14512	2023	1891 del Código Civil 499 núm. 2, y 500 núm. 1 y 2 del Código de Procedimiento Civil	Inadmisible	No

TABLA 1. Causas del Tribunal Constitucional relacionadas con el artículo 1891 del Código Civil y los artículos 499 y 500 del Código de Procedimiento Civil [continuación]

Rol	Año	Artículo/s cuya inaplicabilidad fue requerida	Decisión	Voto de minoría
14590	2024	499 del Código de Procedimiento Civil	Inadmisible	No
14687	2023	1891 del Código Civil 499 núm. 2, y 500 núm. 2 del Código de Procedimiento Civil	Inadmisible	No
14688	2023	1891 del Código Civil 499 núm. 1 y 2, y 500 núm. 1 y 2 del Código de Procedimiento Civil	Inadmisible	No
14745	2023	1891 del Código Civil 499 y 500 núm. 1 y 2 del Código de Procedimiento Civil	Inadmisible	No
14783	2023	1891 del Código Civil 499 y 500 núm. 1 y 2 del Código de Procedimiento Civil	Inadmisible	No
14796	2023	1891 del Código Civil	Rechazo	No
14912	2023	1891 del Código Civil 486, 499 núm. 2 y 500 núm. 1 y 2 del Código de Procedimiento Civil	Inadmisible	No
14938	2023	1891 del Código Civil	Rechazo	No
14946	2023	1891 del Código Civil 486 y 487 del Código de Procedimiento Civil	Inadmisible	No
14950	2023	1891 del Código Civil 499 núm. 2 y 500 núm. 2 del Código de Procedimiento Civil	Inadmisible	Si
14969	2023	499 núm. 1 del Código de Procedimiento Civil	Inadmisible	No
14984	2023	500 núm. 2 del Código de Procedimiento Civil	Inadmisible	No
14988	2023	500 núm. 1 y 2 del Código de Procedimiento Civil	Inadmisible	No
15021	2023	499 núm. 2 del Código de Procedimiento Civil	Inadmisible	No
15084	2024	1891 del Código Civil 499 núm. 2 y 500 núm. 2 del Código de Procedimiento Civil	Inadmisible	No
15108	2024	1891 del Código Civil 499 núm. 2 y 500 núm. 2 del Código de Procedimiento Civil	Inadmisible	No
15149	2024	1891 del Código Civil 499 núm. 2 y 500 núm. 2 del Código de Procedimiento Civil	Inadmisible	No

TABLA 1. Causas del Tribunal Constitucional relacionadas con el artículo 1891 del Código Civil y los artículos 499 y 500 del Código de Procedimiento Civil [continuación]

Rol	Año	Artículo/s cuya inaplicabilidad fue requerida	Decisión	Voto de minoría
15159	2024	671 y 1891 del Código Civil. 488 del Código de Procedimiento Civil	Inadmisible	No
15291	2024	1891 del Código Civil 499 núm. 2 y 500 núm. 2 del Código de Procedimiento Civil	Inadmisible	No
15335	2024	500 núm. 2 del Código de Procedimiento Civil	Inadmisible	No
15502	2024	486, 499 y 500 del Código de Procedimiento Civil	Inadmisible	No
15707	2024	499 del Código de Procedimiento Civil	Inadmisible	No
15740	2024	499 del Código de Procedimiento Civil	Inadmisible	Si
15882	2024	1891 del Código Civil 499 núm. 2 y 500 núm. 2 del Código de Procedimiento Civil	Inadmisible	No
15932	2024	499 núm. 2 y 500 núm. 2 del Código de Procedimiento Civil	Inadmisible	No
15939	2024	488, 499 núm. 2 y 500 núm. 2 del Código de Procedimiento Civil	Inadmisible	No
16022	2024	1891 del Código Civil 486 del Código de Procedimiento Civil	Inadmisible	No
16219	2025	500 núm. 2 del Código de Procedimiento Civil	Inadmisible	No
16487	2025	1891 del Código Civil 500 núm. 2 del Código de Procedimiento Civil	Inadmisible	No
16493	2025	499 núm. 1 del Código de Procedimiento Civil	Inadmisible	No
16736	2025	1891 del Código Civil 83 y 500 núm. 2 del Código de Procedimiento Civil	Inadmisible	Si
16785	2025	1891 del Código Civil 499 núm. 2 y 500 núm. 2 del Código de Procedimiento Civil	Inadmisible	No
16904	2025	1891 del Código Civil	Inadmisible	No
16915	2025	1891 del Código Civil	Inadmisible	No

a los fallos a partir de los cuales se extrajeron los argumentos sintetizados, para facilitar el estudio de la materia a quienes estén interesados en conocer los casos concretos.

2. Posición minoritaria

La posición minoritaria parte de la base de que la ejecución forzada implica una limitación del dominio mediante la actividad estatal de los tribunales, cuya finalidad es la extinción del derecho de propiedad de un deudor respecto de un bien, para satisfacer el crédito de quien solicita la ejecución¹⁰. Esta intervención del Estado lleva a que la posición minoritaria equipare las ventas forzadas con otra forma de limitación del dominio propia del ámbito público: la expropiación¹¹. En este sentido, la minoría sostiene que *«una venta forzada por un precio excesivamente bajo incluso podría considerarse como una expropiación regulatoria o regulatory taking, puesto que los preceptos impugnados habilitan al juez para enajenar, en nombre del deudor ejecutado, un bien de su dominio por un precio tan bajo que podría considerarse privativo del derecho de propiedad de su titular»*¹².

Al ubicar las ventas forzadas en el ámbito expropiatorio, la posición minoritaria resalta que *«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 [...], 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»*¹³. En otras palabras, la minoría considera que debe existir un equilibrio entre la pérdida del derecho real de dominio producto de la ejecución y el dinero que se obtiene como consecuencia de tal enajenación. La propia posición minoritaria asocia esto con lo que califica como *«la garantía constitucional del 'justo precio' o valor efectivo del bien*

¹⁰ Tribunal Constitucional, 8 de octubre de 2020, rol 8800-2020, voto de minoría, considerandos primero a cuarto; Tribunal Constitucional, 27 de abril de 2022, rol 11708-2021, voto de minoría, considerandos primero a cuarto; Tribunal Constitucional, 22 de mayo de 2024, rol 14387-2023, voto de minoría, considerando cuarto.

¹¹ Tribunal Constitucional, 8 de octubre de 2020, rol 8800-2020, voto de minoría, considerando sexto; Tribunal Constitucional, 27 de abril de 2022, rol 11708-2021, voto de minoría, considerando sexto; Tribunal Constitucional, 19 de marzo de 2024, rol 14087-2023, voto de minoría, considerando decimoquinto.

¹² Tribunal Constitucional, 22 de mayo de 2024, rol 14387-2023, voto de minoría, considerando séptimo.

¹³ Tribunal Constitucional, 8 de octubre de 2020, rol 8800-2020, voto de minoría, considerando sexto; Tribunal Constitucional, 27 de abril de 2022, rol 11708-2021, voto de minoría, considerando sexto.

inmueble»¹⁴. De este modo, la minoría se sirve del concepto de *justo precio*, vinculado desde antiguo con la teoría de la lesión enorme¹⁵, y lo equipara con el «*derecho a indemnización por el daño patrimonial efectivamente causado*»¹⁶, consagrado en la Constitución Política de la República a propósito de la regulación de la expropiación.

En virtud de lo anterior, la posición minoritaria sostiene 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*»¹⁷. El valor de mercado del bien como parte del derecho de propiedad estaría consagrado, según la minoría, en el Decreto Ley 2186, sobre procedimiento expropiatorio¹⁸.

A partir del marco conceptual antes explicado, la posición minoritaria formula su crítica a la constitucionalidad de las normas en estudio, señalando que «*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*»¹⁹. Esto, en el sentido de que permitir que un bien inmueble pueda ser vendido a menos que su justo precio solo para que el acreedor pueda ver satisfecha su acreencia no sería justo. Esta celeridad, según lo entiende la posición minoritaria, se daría en parte porque el artículo 1891 del Código Civil hace inaplicable la lesión enorme a las ventas forzadas, lo que excluye la existencia de un límite mínimo de valor para asignar al bien objeto de remate.

¹⁴ Tribunal Constitucional, 8 de octubre de 2020, rol 8800-2020, voto de minoría, considerando décimo; Tribunal Constitucional, 27 de abril de 2022, rol 11708-2021, voto de minoría, considerando décimo.

¹⁵ SEPÚLVEDA COMAS (2022), p. 13.

¹⁶ En este sentido, el artículo 19 número 24 de la Constitución Política de la República, en su inciso tercero, establece que «*el expropiado podrá reclamar de la legalidad del acto expropiatorio ante los tribunales ordinarios y tendrá siempre derecho a indemnización por el daño patrimonial efectivamente causado, la que se fijará de común acuerdo o en sentencia dictada conforme a derecho por dichos tribunales*».

¹⁷ Tribunal Constitucional, 8 de octubre de 2020, rol 8800-2020, voto de minoría, considerando quinto; Tribunal Constitucional, 27 de abril 2022, rol 11708-2021, voto de minoría, considerando quinto.

¹⁸ Tribunal Constitucional, 8 de octubre de 2020, rol 8800-2020, voto de minoría, considerando octavo; Tribunal Constitucional, 27 de abril de 2022, rol 11708-2021, voto de minoría, considerando octavo.

¹⁹ Tribunal Constitucional, 8 de octubre de 2020, rol 8800-2020, voto de minoría, considerando séptimo; Tribunal Constitucional, 27 de abril de 2022, rol 11708-2021, voto de minoría, considerando séptimo.

Así, sintetizando su posición conceptual y ponderación de derechos frente a este asunto, la posición minoritaria estima:

*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*²⁰.

Del mismo modo, sostiene que «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 [sic] sean omnímodas»²¹; y que:

*La circunstancia de que se extinga [el] dominio del deudor en virtud del derecho de prenda general de los acreedores tampoco es justificación suficiente para pasar por alto la protección que la Constitución otorga a la propiedad. Del mismo modo, tampoco puede considerarse que puedan dejar de aplicarse las garantías de este estatuto constitucional por el hecho de que el deudor haya gravado libremente el bien con una caución para asegurar el cumplimiento de un crédito*²².

A su vez, la minoría sostiene su posición sobre un argumento histórico, consistente en que a la época de dictación del Código Civil y del Código de Procedimiento Civil, el legislador no tenía presente el desarrollo dogmático del derecho de propiedad que hoy existe en nuestro medio²³. Ello, no obstante argumentar, al mismo tiempo, que el carácter «milenario» de la lesión enorme justificaría su aplicación incluso contra la ley vigente²⁴.

A mayor abundamiento, la posición minoritaria argumenta que su postura resulta conveniente a los fines de la ejecución forzada, por cuanto:

²⁰ Tribunal Constitucional, 8 de octubre de 2020, rol 8800-2020, voto de minoría, considerando decimocuarto; Tribunal Constitucional, 27 de abril de 2022, rol 11708-2021, voto de minoría, considerando decimocuarto.

²¹ Tribunal Constitucional, 8 de octubre de 2020, rol 8800-2020, voto de minoría, considerando vigésimo primero; Tribunal Constitucional, 27 de abril de 2022, rol 11708-2021, voto de minoría, considerando vigésimo primero.

²² Tribunal Constitucional, 22 de mayo de 2024, rol 14387-2023, voto de minoría, considerando quinto.

²³ Tribunal Constitucional, 8 de octubre de 2020, rol 8800-2020, voto de minoría, considerando undécimo; Tribunal Constitucional, 27 de abril de 2022, rol 11708-2021, voto de minoría, considerando undécimo.

²⁴ Tribunal Constitucional, 8 de octubre de 2020, rol 8800-2020, voto de minoría, considerando decimoquinto; Tribunal Constitucional, 27 de abril de 2022, rol 11708-2021, voto de minoría, considerando decimoquinto.

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 del Código de Procedimiento Civil²⁵.

En línea con las consideraciones precedentes, la posición minoritaria estima que la posibilidad de disminución no solo más allá del justo precio, sino, además, en varias oportunidades, consagrada en los artículos 499 y 500 del Código de Procedimiento Civil, afectaría el contenido esencial del derecho de propiedad. Ello, por cuanto dicho contenido esencial incluiría la noción de justo precio antes referida, tratada como un equivalente de la indemnización que la Constitución Política de la República reconoce al afectado en caso de expropiación²⁶.

A lo anterior, la minoría agrega:

El precio de la compraventa nunca puede ser determinado solo por una de las partes (artículo 1809 del Código civil) como ocurre en esta situación, atendido a que la [sic] juez espec[i]fica el mínimo para la subasta, pero acogiendo la suma indicada por el ejecutante, lo que convierte a este verdaderamente en la parte que determina el precio y, por ende, la voluntad pierde toda autonomía²⁷.

Ello tendría por consecuencia una «vulneración al artículo 19 número 24 constitucional»²⁸, puesto que el precio «es definido por el ejecutante aunque formalmente se autorice por resolución judicial»²⁹.

Lo señalado en el párrafo precedente no solo sería un atentado contra el derecho de propiedad por intermedio de la afectación del artículo 1809

²⁵ Tribunal Constitucional, 8 de octubre de 2020, rol 8800-2020, voto de minoría, considerando duodécimo; Tribunal Constitucional, 27 de abril de 2022, rol 11708-2021, voto de minoría, considerando duodécimo.

²⁶ Tribunal Constitucional, 27 de abril de 2022, rol 11708-2021, voto de minoría, considerando decimoséptimo.

²⁷ Tribunal Constitucional, 27 de abril de 2022, rol 11708-2021, prevención del voto de minoría, considerando decimosexto.

²⁸ Tribunal Constitucional, 27 de abril de 2022, rol 11708-2021, prevención del voto de minoría, considerando decimosexto.

²⁹ Tribunal Constitucional, 27 de abril de 2022, rol 11708-2021, prevención del voto de minoría, considerando decimosexto. El mismo razonamiento puede hallarse en: Tribunal Constitucional, 19 de marzo de 2024, rol 14087-2023, voto de minoría, considerando decimoséptimo.

del Código Civil, según la posición minoritaria, sino que, además, «*la determinación unilateral del acreedor respecto del mecanismo de fijación de precio y reducciones en relación con el valor del inmueble*», permitida por los artículos 499 y 500 del Código de Procedimiento Civil, «*constituye una infracción al principio de buena fe procesal [...] la que se puede definir con las expresiones de confianza, lealtad, comportamiento normal y ausente de fines ulteriores, sinceridad, asistencia, razonabilidad, entre otras*»³⁰.

Por último, cabe consignar que la posición minoritaria ha considerado, de manera no uniforme, que las normas en estudio también vulnerarían el derecho de igualdad ante la ley, el derecho a la acción, el derecho a la tutela judicial efectiva y el derecho al debido proceso.

Este conjunto de supuestas vulneraciones gira principalmente en torno a que: i) la lesión enorme no sería de aplicación general, lo que dejaría sin posibilidad de accionar a ciertas personas que se encontraran en los supuestos del artículo 1891 del Código Civil (lo que afectaría, a su vez, los derechos a la igualdad ante la ley, la acción y la tutela judicial efectiva)³¹; y ii) producto de esta imposibilidad de demandar lesión enorme, los deudores quedarían en indefensión ante la ejecución como mecanismo de tutela del crédito (derecho al debido proceso)³².

En cualquier caso, según dan cuenta los fallos pertinentes, las vulneraciones alegadas por la posición minoritaria se fundan esencialmente en las afectaciones al derecho de propiedad producto del tenor literal de los preceptos en estudio. Esto explica por qué la argumentación en torno al derecho de propiedad está sustancialmente más desarrollada en la jurisprudencia del Tribunal Constitucional en aquellos casos en que existe voto de minoría que en relación con otros derechos fundamentales aparentemente afectados, en opinión de la minoría.

³⁰ Tribunal Constitucional, 27 de abril de 2022, rol 11708-2021, voto de minoría, considerando vigésimo séptimo.

³¹ Tribunal Constitucional, 28 de mayo de 2009, rol 1204-2008, considerando cuarto; Tribunal Constitucional, 8 de octubre de 2020, rol 8800-2020, voto de minoría, considerando decimocuarto; Tribunal Constitucional, 27 de abril de 2022, rol 11708-2021, voto de minoría, considerando decimocuarto; Tribunal Constitucional, 22 de mayo de 2024, rol 14387-2023, voto de minoría, considerandos sexto, noveno y décimo.

³² Tribunal Constitucional, 28 de mayo de 2009, rol 1204-2008, voto de minoría, considerando sexto; Tribunal Constitucional, 8 de octubre de 2020, rol 8800-2020, voto de minoría, considerando decimonoveno y 27.º; Tribunal Constitucional, 27 de abril de 2022, rol 11708-2021, voto de minoría, considerando decimonoveno y vigésimo cuarto.

3. Línea jurisprudencial dominante

La posición mayoritaria parte de la base de que el artículo 19 número 24 de la Constitución Política de la República, que contempla una reserva legal sobre los modos de adquirir, las condiciones para disponer y las causas y condiciones por las cuales se puede poner término al derecho de propiedad, incluye el embargo y posterior subasta como parte de la regulación de la facultad de disposición del bien y de la pérdida de la propiedad en favor de la satisfacción del crédito. En este sentido, la posición mayoritaria en reiteradas oportunidades ha sostenido que, no obstante el carácter forzado de la ejecución, no puede obviarse que esta tiene por causa la falta de cumplimiento voluntario del deudor respecto de un crédito que, legalmente, está sujeto al derecho de prenda general de los acreedores³³.

Sobre este último derecho, la posición mayoritaria sostiene que el artículo 2465 del Código Civil es una garantía mínima y obvia frente a la negativa del deudor a pagar su deuda. Ello es así, por cuanto el derecho de prenda general dota de eficacia a las obligaciones, evitando que el deudor pueda negarse injustificada y arbitrariamente a dar cumplimiento a su obligación y dejando en indefensión al acreedor³⁴. Ignorar lo anterior, según la opinión de la mayoría, sería pasar por alto principios elementales de los contratos, como la autonomía de la voluntad, la libertad contractual, la fuerza obligatoria de los contratos y la ejecución de buena fe de las convenciones, por lo que no sería admisible³⁵.

Por tanto, para la posición mayoritaria la venta forzada en juicio ejecutivo no constituye una vulneración al derecho de propiedad ni contraviene la Constitución Política de la República, ya que es un acto permitido en virtud del derecho de prenda general de los acreedores, que, justamente, vela por el derecho a la tutela del crédito de estos. Así, la ejecución forzada no es, en rigor, una privación del derecho de dominio del titular, porque responde a una lógica crediticia ajena a la apropiación del Estado en aras del interés público³⁶. Además, la prohibición de ser privado de la propie-

³³ Tribunal Constitucional, 28 de mayo de 2009, rol 1204-2008, voto de minoría considerando tercero y cuarto.

³⁴ Tribunal Constitucional, 16 de abril de 2024, rol 14796-2023, considerando décimo. En el mismo sentido, Tribunal Constitucional, 22 de mayo de 2024, rol 14387-2023, considerando decimotercero. Véase que en la misma se hace referencia a las sentencias rol 1204-2008 y 11708-2021.

³⁵ Tribunal Constitucional, 28 de mayo de 2009, rol 1204-2008, considerando quinto.

³⁶ Tribunal Constitucional, 8 de octubre de 2020, rol 8800-2020, considerando décimo.

dad se refiere en realidad únicamente a la expropiación, la cual resulta ser una institución totalmente ajena a la venta hecha por el ministerio de la justicia³⁷.

A este respecto, se agrega desde una vertiente histórica que la Constitución Política de la República de 1925 consagraba en su artículo 10 número 10 la inviolabilidad de todas las propiedades y señalaba que «*nadie puede ser privado de su dominio [...] sino en virtud de sentencia judicial o expropiación*». Es decir, la norma anterior distinguía entre la actuación del juez y la de la ley. Si bien esta redacción fue modificada por la Ley 16615, eliminando el vocablo «sentencia judicial», su mención solo buscaba recalcar que nadie puede ser privado de la posesión o tenencia de una cosa corporal o incorporea si no media una previa decisión de la justicia³⁸. La posición mayoritaria se refiere también a la discusión que se reavivó en el Anteproyecto de Nueva Constitución de 1975, en la cual se estableció:

*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*³⁹.

Siguiendo la línea anterior, la posición dominante sostiene que «*la alegación de verse afectado el derecho de propiedad de la requirente debe ser descartada [...] [porque] el derecho constitucional de propiedad no es sinónimo de protección de la integridad del patrimonio privado a todo evento*»⁴⁰. Por lo anterior, argumentar que hay una afectación de la propiedad por la enajenación forzosa, según la posición mayoritaria, sería intentar una comparación injustificada con la expropiación como institución independiente, en circunstancias que el justiprecio o valor de mercado «*no forma*

³⁷ Tribunal Constitucional, 22 de mayo de 2024, rol 14387-2023, considerando duodécimo; Tribunal Constitucional, 11 de septiembre de 2024, rol 14938-2023, considerando duodécimo.

³⁸ Tribunal Constitucional, 8 de octubre de 2020, rol 8800-2020, considerando octavo y noveno; Tribunal Constitucional, 27 de abril de 2022, rol 11708-2021, considerandos sexto y séptimo.

³⁹ Tribunal Constitucional, 8 de octubre de 2020, rol 8800-2020, considerando octavo y noveno; Tribunal Constitucional, 27 de abril de 2022, rol 11708-2021, considerandos sexto y séptimo.

⁴⁰ Tribunal Constitucional, 22 de mayo de 2024, rol 14387-2023, considerando noveno; Tribunal Constitucional, 11 de septiembre de 2024, rol 14938-2023, considerando noveno.

parte del contenido esencial del derecho de propiedad y, por lo tanto, tampoco se encuentra protegido constitucionalmente, sino que corresponde a una configuración legal específica del régimen propietarioal [sic]»⁴¹.

Esto, como corolario, lleva a concluir a la jurisprudencia dominante que el justiprecio es una institución propia de la lesión enorme, la cual no tiene consagración constitucional, sino simplemente legal, y aplica en casos diferentes a los invocados en los requerimientos de inaplicabilidad rechazados a este respecto⁴².

En síntesis, para la posición mayoritaria los artículos 1891 y 2465 del Código Civil se consagran como un «*conjunto que permite de manera compulsiva la pérdida del dominio de los bienes del deudor en favor de sus acreedores, por intermedio del uso del poder estatal, a través del ejercicio de la jurisdicción, en el marco de la tutela de los intereses, derechos y acciones de los acreedores*»⁴³. Esta legitimación de la coacción estatal es un medio necesario para el fin de la ejecución —la satisfacción del acreedor—, y no constituye una privación ilegítima del derecho de propiedad, sino que, por el contrario, forma parte de la configuración legal y constitucional de la propiedad, en atención al inciso segundo del artículo 19 número 24 de la Constitución⁴⁴.

La posición dominante también ha descartado la existencia de una vulneración al derecho a la igualdad ante la ley a la luz de las diferencias entre las enajenaciones voluntarias y forzadas, en lo relativo a los distintos mecanismos de fijación de precios de cada una. Al respecto, la posición mayoritaria manifiesta:

La enajenación de un bien por medio de un proceso de carácter ejecutivo es una venta forzada, [por lo que] 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 a [...] su aquiescencia a la fijación del precio y las condiciones de su pago»⁴⁵.

⁴¹ Tribunal Constitucional, 22 de mayo de 2024, rol 14387-2023, considerando undécimo; Tribunal Constitucional, 11 de septiembre de 2024, rol 14938-2023, considerando undécimo.

⁴² Tribunal Constitucional, 22 de mayo de 2024, rol 14387-2023, considerando undécimo; Tribunal Constitucional, 16 de abril de 2024, rol 14796-2023, considerando undécimo; Tribunal Constitucional, 11 de septiembre de 2024, rol 14938-2023, considerando undécimo.

⁴³ Tribunal Constitucional, 28 de mayo de 2009, rol 1204-2008, considerando sexto.

⁴⁴ Tribunal Constitucional, 28 de mayo de 2009, rol 1204-2008, considerando sexto; Tribunal Constitucional, 22 de mayo de 2024, rol 14387-2023, considerando undécimo.

⁴⁵ Tribunal Constitucional, 28 de mayo de 2009, rol 1204-2008, considerando decimotercero.

Se trata, entonces, de instituciones sustancialmente diversas, ya que la enajenación forzada se rige por normas procesales y está sometida al imperio del derecho ante el tribunal competente, con la finalidad de satisfacer una deuda impaga que consta en un título ejecutivo⁴⁶; mientras que la venta voluntaria pertenece al ámbito de los negocios jurídicos, y, por ende, al ubicarse fuera del litigio, no se rige por normas procesales que regulan intereses en conflicto, y prima naturalmente la autonomía de la voluntad.

Además, la posición de mayoría afirma que en ninguna venta forzada, en que se le pide al juez representar al deudor en la enajenación de la cosa ejecutada ante la negación de aquel para cumplir voluntariamente⁴⁷, podría configurarse una violación a la igualdad ante la ley, ni tampoco un trato arbitrario, ya que la coacción está amparada por motivos de orden público, seguridad jurídica y tutela de los créditos. A su vez, según la posición mayoritaria, el objetivo de la ejecución se alcanza mediante normas de «*carácter general, que cumple[n] con los estándares de idoneidad, necesidad [sic] y proporcionalidad respecto de la finalidad buscada*»⁴⁸. Es más, el Código de Procedimiento Civil se preocupa de equilibrar los derechos del ejecutante y del ejecutado. En este sentido, el artículo 486 del Código de Procedimiento Civil otorga al deudor el derecho de solicitar una tasación por parte de peritos, para tener un parámetro técnico con el cual iniciar el mecanismo de determinación del precio contenido, en lo relativo al remate, esencialmente en los artículos 499 y 500 del mismo cuerpo legal⁴⁹. Por otro lado, equilibrando ese derecho del deudor con los del acreedor, los referidos artículos 499 y 500 del Código de Procedimiento Civil consagran un mecanismo iterativo de ajuste del precio, con la finalidad de alcanzar el precio que permita realizar los bienes, objetivo esencial de la ejecución⁵⁰.

En otras palabras, el legislador solo confirma el principio básico de la

⁴⁶ Tribunal Constitucional, 8 de octubre de 2020, rol 8800-2020, considerando decimonoveno; Tribunal Constitucional, 22 de mayo de 2024, rol 14387-2023, considerando decimotercero.

⁴⁷ Artículo 671 del Código Civil.

⁴⁸ Tribunal Constitucional, 28 de mayo de 2009, rol 1204-2008, considerando decimotercero.

⁴⁹ Tribunal Constitucional, 8 de octubre de 2020, rol 8800-2020, considerando decimotercero a decimosexto; Tribunal Constitucional, 16 de abril de 2024, rol 14796-2023, considerando quinto.

⁵⁰ Tribunal Constitucional, 19 de marzo de 2024, rol 14087-2023, considerando cuarto; Tribunal Constitucional, 29 de noviembre de 2023, rol 14144-2023, considerando tercero; Tribunal Constitucional, 30 de noviembre de 2023, rol 14348-2023, considerando cuarto; Tribunal Constitucional, 29 de noviembre de 2023, rol 14353-2023, considerando tercero.

economía, en virtud del cual los precios bajan si la demanda disminuye; y, en el marco del remate, aumentará si hay quienes estén dispuestos a dar más por el bien subastado. Por ende, la reducción del precio para dar curso al remate no tiene por qué ser el precio final de venta, puesto que la subasta es un mecanismo dinámico de determinación de precios por competencia, aunque naturalmente pueda dicha reducción generar que el precio de venta final sea, efectivamente, más bajo, lo cual dependerá de las características del bien en subasta y su atractivo para los posibles adquirentes.

A lo anterior, la jurisprudencia dominante agrega que la venta forzada a un *«precio eventualmente más bajo es una opción del legislador para dar eficacia al sistema de crédito, [...] 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»*⁵¹. Así, tal como ordenan los artículos 499 y 500 del Código de Procedimiento Civil, es el juez quien tiene el deber de determinar prudentemente el precio a un monto no inferior a dos tercios del valor inicial en caso de no presentarse postor en segundo llamado; el que luego, en tercer llamado, sigue siendo discrecional por el juez, pero sin límite.

Por último, la posición mayoritaria sostiene que, de aceptarse la inaplicabilidad de uno o todos los artículos legales en estudio, se verían gravemente lesionados el derecho de prenda general de los acreedores y la seguridad jurídica del crédito. Ello, por cuanto quedaría truncado el mecanismo de determinación del precio contemplado en la ley para la ejecución forzada, y se volvería inútil el derecho de prenda general de los acreedores, cuya inaplicabilidad típicamente no ha sido pedida en los requerimientos analizados. No sería admisible, según la mayoría, que los bienes del deudor no pudieran realizarse porque a este no le satisface el valor de venta⁵², en circunstancias que no es al deudor a quien le corresponde decidir si se permitirá o no dar cumplimiento a la obligación que no solventó voluntariamente. La injusticia salta inmediatamente a la vista.

⁵¹ Tribunal Constitucional, 28 de mayo de 2009, rol 1204-2008, considerando decimotercero. En relación con esto último, vinculado con la forma de determinación del precio, cabe recordar que, según la posición mayoritaria, la figura de la lesión enorme busca cautelar la equivalencia de las prestaciones entre los contratantes en el ámbito negocial, pero que, en el ámbito judicial de la ejecución forzada, es la norma procesal la que determina el precio para la subasta, supliendo el acuerdo entre las partes.

⁵² Tribunal Constitucional, 28 de mayo de 2009, rol 1204-2008, considerando decimonoveno.

IV. PROFUNDIZACIÓN EN EL FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL DE LA JURISPRUDENCIA DOMINANTE DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

La posición que estima que los artículos 1891 del Código Civil y 499 y 500 del Código de Procedimiento Civil son conformes con la Constitución Política de la República se encuentra sólidamente afianzada en la jurisprudencia del Tribunal Constitucional. Sin embargo, en nuestra opinión, resulta conveniente profundizar en algunos de los aspectos más relevantes de antedicha línea jurisprudencial, para sostener su permanencia y facilitar el rechazo de los requerimientos de inaplicabilidad de tales normas, que han aumentado con el tiempo, a pesar de su permanente fracaso.

1. El contenido esencial del derecho constitucional de propiedad y el derecho real de dominio

Existe una discusión dogmática sobre la relación entre el derecho de propiedad consagrado a nivel constitucional y el derecho real de dominio regulado en el Código Civil⁵³. En efecto, el artículo 19 número 24 de la Constitución reconoce el derecho de propiedad sobre toda clase de bienes, sean corporales o incorporeales, y dispone que solo la ley puede regular el modo de adquirir la propiedad, de usar, gozar y disponer de ella, así como las limitaciones y obligaciones que derivan de su función social. Por su parte, el artículo 582 del Código Civil refiere al dominio o propiedad como aquel derecho real sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra ley o derecho ajeno.

⁵³ Véase CORDERO QUINZACARA (2006), p. 137, «no existiendo a la fecha ninguna opinión uniforme en torno [a la esencia del derecho de dominio] a su interpretación, sentido y consecuencias jurídicas que pueden obtener de tales preceptos, sobre todo al momento de establecer cuál es el contenido esencial del derecho de propiedad y qué criterios permiten distinguir entre una limitación derivada de la función social respecto de una privación que da lugar a la correspondiente indemnización»; MONTORY BARRIGA (2019), p. 33, «no existen grandes diferencias con el que consagra el artículo 582 del Código Civil, lo que sin duda es una manifestación de la estrecha relación que debe existir entre la Constitución, como norma jurídica básica, y el resto del ordenamiento»; en la misma línea RUIZ-TAGLE VIAL (2018), p. 228, «nuestra conclusión es que existe suficiente evidencia para afirmar que la propiedad privada a nivel constitucional en Chile no tiene un concepto único, sino que tiene forma de dilemas y carácter multiforme [...] en Chile hoy existe una serie de dilemas de orden doctrinario sobre la propiedad en el derecho privado y/o público, y que inciden sobre su comprensión y aplicación». A nivel jurisprudencial, se ha sostenido que el Tribunal Constitucional no se ha pronunciado de manera clara sobre los alcances de las facultades y atributos esenciales del dominio. Véase GUILLOFF TITIUN y PONCE DE LEÓN SOLÍS (2024), p. 125.

Más allá de las diferencias en su formulación, ambas disposiciones remiten a una misma idea central: un poder jurídico de señorío sobre el bien, cuyo ejercicio puede ser regulado por el ordenamiento, pero no desconocido en sus facultades esenciales.

La propia Constitución, en la norma ya citada, dispone además que nadie podrá ser privado de su propiedad, del bien sobre el que recae o de alguno de los atributos o facultades esenciales del dominio, sino por una ley expropiatoria. De esta manera, la Constitución no solo admite limitaciones derivadas de la función social, sino que además fija un límite a dichas restricciones: el respeto al contenido esencial de la propiedad. En este marco, la doctrina ha considerado al derecho de propiedad como un «poder funcionalizado tendencialmente pleno»⁵⁴. Es un *poder funcionalizado* en cuanto las facultades del propietario se encuentran orientadas al cumplimiento de fines que justifican su reconocimiento y protección, pero limitadas en la función social de la propiedad; y *tendencialmente pleno* como limitación a lo «absoluto», pero incluyendo y considerando las facultades de uso, goce y disposición, como elementos esenciales del dominio sin los cuales se desnaturaliza el derecho.

Ha sido precisamente la doctrina la que ha buscado entregar una noción del contenido esencial del derecho de propiedad, especialmente a partir de su historia constitucional. En la Subcomisión de Derecho de Propiedad se sostuvo que la Constitución no se limita a proteger la titularidad formal del dominio⁵⁵, sino también sus atributos o facultades esenciales, noción que, arraigada en la tradición romano-civilista, se vincula con las facultades de uso, goce y disposición⁵⁶. En esta línea, diversos autores han entendido que el contenido esencial del derecho se identifica con el conjunto de facultades que permiten el aprovechamiento efectivo del bien por su titular, de modo que la garantía constitucional no se satisface con la mera titularidad nominal, sino que exige la posibilidad real de ejercer dichas facultades⁵⁷.

⁵⁴ RAJEVIC MOSLER (1996), pp. 69 y 96.

⁵⁵ De la misma forma en la Ley Fundamental alemana en que se considera la propiedad no solo como el derecho subjetivo, sino que también como una institución esencial de la sociedad moderna. Véase SOTO VELASCO y MUÑOZ MASSOUH (2019), p. 160.

⁵⁶ RAJEVIC MOSLER (1996), pp. 62-67.

⁵⁷ EVANS DE LA CUADRA (2004), pp. 232-234; GUILLOFF TITIUN (2018), pp. 633-634; MONTORY BARRIGA (2019), pp. 167-168; y RAJEVIC MOSLER (1996), pp. 73-74. En una perspectiva histórica, puede advertirse que ciertas concepciones históricas de propiedad han destacado su dimensión de ejercicio y goce efectivo por sobre su mera configuración formal. Al efecto, véase CORDERO QUINZACARA (2008), pp. 516-517.

Asimismo, en la Subcomisión se incorporó expresamente la noción de «contenido esencial» inspirada en el derecho constitucional alemán y español, concepto que no resulta ajeno a la tradición civilista chilena⁵⁸. En efecto, dicha idea se vincula con el contenido del artículo 1444 del Código Civil sobre los elementos de la esencia de los contratos, noción que, proyectada al derecho de propiedad, permiten identificar como núcleo esencial precisamente las facultades de usar, gozar y disponer⁵⁹.

Así, la propiedad consagrada a nivel constitucional y aquella consagrada como derecho real no aparecen como categorías en conflicto en nuestra opinión y para los fines de este trabajo, sino como dos planos de una misma realidad jurídica que el ordenamiento protege de manera convergente⁶⁰. En el contexto de venta forzada en pública subasta, el punto decisivo no es oponer artificialmente la propiedad constitucional al derecho real de dominio, sino que demostrar que la ejecución forzada se inserta en un estatuto legal y constitucional que permite la realización coactiva del crédito, sin que ello suponga una afectación del contenido esencial del derecho de propiedad. La venta forzada no equivale sin más a una privación constitucionalmente problemática del derecho de dominio, sino a una forma jurídicamente admitida de realización del crédito, en el cual es la tutela efectiva del acreedor la que justifica lo anterior.

2. El justo precio de la lesión enorme y la indemnización por expropiación son instituciones de contenido, fundamento y funcionamiento diferentes

Según dijimos, la posición minoritaria argumenta que los artículos en estudio afectan el contenido esencial del derecho de propiedad porque, en ciertos casos, dan lugar a la venta en pública subasta de bienes raíces a menos de la mitad de lo que se estima como «justo precio». Esta premisa parte de la base de igualar el justo precio referido en los artículos 1888 y siguientes del Código Civil a propósito de la lesión enorme en compraventas de bienes raíces y la indemnización establecida en el número 24 del artículo 19 de la Constitución Política de la República.

⁵⁸ En particular el caso alemán en que se consideran como características esenciales del derecho de propiedad la utilidad privada (*Privatnützigkeit*) para usar y gozar de la cosa, la facultad de disposición (*Verfügungsbefugnis*), y garantía de sucesión legal. Véase SOTO VELASCO y MUÑOZ MASSOUH (2019), p. 160.

⁵⁹ CORDERO QUINZACARA (2006), p. 138; RAJEVIC MOSLER (1996), pp. 62-67.

⁶⁰ En esta línea, MONTORY BARRIGA (2019), p. 36: «Sin la dogmática civil es prácticamente imposible acceder a un conocimiento de lo que es el derecho de propiedad. Incluso, alguna doctrina constitucional ha llegado a sostener que la norma del artículo 19 24 es “inentendible sin conocer el sentido de los artículos 582 y 583 del Código Civil”».

La premisa referida es errada, porque confunde dos instituciones cuyos contenido, fundamento y funcionamiento son por completo diferentes, según se explica a continuación. El justo precio se refiere a la existencia de un rango abierto pero acotado para la fijación del precio en una compraventa de bien raíz, en cuyo marco se determina válidamente el valor de la cosa vendida a partir del acuerdo de los contratantes⁶¹. De esta manera, el precio en la compraventa es el resultado del concurso de voluntades, pero sujeta a una eventual desviación y corrección mediante los mecanismos previstos por el ordenamiento jurídico.

La indemnización por expropiación, en cambio, no se estructura sobre la base de un negocio jurídico, sino que más bien corresponde al valor intrínseco del bien expropiado, el cual puede ser determinado por acuerdo entre el expropiante y el expropiado, o a falta de dicho pacto, por medio de peritos⁶². En este último caso, lo que orienta la labor pericial es la búsqueda del valor de mercado del bien expropiado, no la voluntad presunta de los involucrados, quienes, por regla general, no celebran contrato alguno con ocasión de la expropiación. De esta forma, el valor intrínseco de la expropiación no se construye a partir de la voluntad real o presunta de las partes, sino que del resultado de una evaluación de índole técnica, destinada a cuantificar el monto de la pérdida patrimonial sufrida por el individuo.

En línea con lo recién expuesto, el hecho de que el justo precio obedezca a un rango de determinación mientras que la indemnización por expropiación persiga identificar el valor mismo de la cosa, demuestra que el justo precio se vincula esencialmente con el orden público en el ejercicio del interés particular⁶³, mientras que la indemnización por expropiación pretende corregir el desequilibrio proveniente del ejercicio de la potestad y el interés públicos, cuando «en casos concretos es adoptada la decisión de que cierto bien quede en dominio colectivo y a la sazón está en propiedad particular»⁶⁴.

En este punto, cabe recordar que orden e interés público son cuestiones distintas, y que no porque el justo precio se vincule con el orden público que limita las instituciones de nuestro Código Civil ello implica necesariamente que proteja específicamente el interés público por el que vela la expropiación⁶⁵.

⁶¹ CÉSPEDES MUÑOZ y MUNITA MARAMBIO (2023), pp. 174-175.

⁶² BERMÚDEZ SOTO (2011), pp. 488-489.

⁶³ PONCE CORREA (2020), pp. 231-232; LÓPEZ DÍAZ (2017), p. 659.

⁶⁴ PEÑAILILLO ARÉVALO (2019), p. 316.

⁶⁵ ACEDO PENCO (1996), pp. 330-332.

En el derecho civil, el orden público opera principalmente como una limitación a la autonomía privada, con el fin de proteger la organización jurídica mínima que requiere el ordenamiento jurídico para su funcionamiento, lo que incluye la protección de ciertos bienes jurídicos que el ordenamiento estima relevantes, así como personas que se puedan encontrar en una situación especial de vulnerabilidad⁶⁶. Sin embargo, esto no implica necesariamente que el interés tutelado tenga como titular al Estado o a la ciudadanía en un sentido difuso o general, pues en múltiples hipótesis la norma imperativa se estructura precisamente en beneficio de sujetos privados determinados.

En contraste, la expropiación es una institución propia del derecho público que habilita la actuación unilateral del Estado y cuya determinación corresponde al legislador. En este caso, el interés comprometido es eminentemente público, siendo su titular el propio Estado en cuanto encarna el interés general de la ciudadanía, mas no en un sentido de organización jurídica mínima necesaria del sistema, sino en un sentido concreto, del bienestar de la colectividad⁶⁷.

Sobre esta base, el justo precio se enmarca en aquellas instituciones de orden público cuya titularidad radica en el particular afectado, cuyo interés particular se protege mediante tal tipo de instituciones. Su naturaleza imperativa se manifiesta, por ejemplo, en su irrenunciabilidad conforme al artículo 1892 del Código Civil, lo que revela que el legislador ha querido sustraer esta materia de la libre disposición de las partes, aun cuando su campo de aplicación recae en el patrimonio de un particular. En este mismo sentido hay otras instituciones que responden a la misma lógica en el derecho civil. Véase la nulidad relativa⁶⁸ o la prescripción⁶⁹ las cuales, si bien se fundamentan en el orden público, se articulan funcionalmente en beneficio del interés privado.

⁶⁶ RAMOS PAZOS (2023), pp. 8-9; VIAL DEL RÍO (2015), p. 60.

⁶⁷ En este sentido, BERMÚDEZ SOTO (2011), p. 470: «La potestad de expropiar, que no es más que una manifestación particular del poder del Estado [...] se justifica porque con ella se busca alcanzar un fin público (por ejemplo, la satisfacción de una necesidad, que no es susceptible de lograrse por otros medios». Véase también SOTO KLOSS (1996), pp. 233-235.

⁶⁸ ALESSANDRI BESA (2008) pp. 19-20, 100 y ss.; VIAL DEL RÍO (2015), pp. 247 y ss. La nulidad sin duda que tiene su orden en el orden público, pero es solo la absoluta la que vela por el interés general, lo que explica la declaración de oficio o alegación del ministerio público; mientras que la relativa es máxime del interés particular, lo que explica su régimen de alegación restringida y posibilidad de saneamiento.

⁶⁹ DOMÍNGUEZ ÁGUILA (2020), p. 40; RODRÍGUEZ GREZ (2008), p. 228.

Esto se observa con total claridad al contrastar los efectos jurídicos de la afectación de una y otra institución. Así, en el caso de la afectación del justo precio lo que se produce es una lesión enorme, la cual le da derecho al afectado para pedir la rescisión de la compraventa, bajo lo que la doctrina en su mayoría ha catalogado como una acción de nulidad relativa, que protege un interés particular, no el interés público⁷⁰. En cambio, en el caso de la indemnización por expropiación, la falta de coincidencia entre los montos de las indemnizaciones provisoria y definitiva no da lugar a un juicio relativo a la validez del acto expropiatorio, sino, simplemente, a una acción para pedir el aumento o la disminución del monto de la indemnización. Este aumento o disminución no toma en cuenta un rango permitido o establecido por la ley, sino únicamente el valor mismo de la cosa según sus circunstancias en un mercado dado. Además, la necesidad jurídica de aumentar o disminuir el monto de la indemnización provisoria solo surgirá del cuestionamiento del expropiado o del expropiante. Es decir, se requiere del ejercicio de un derecho para que surja el desequilibrio objetivo en el valor de la cosa, no como en la lesión enorme, que posee una fórmula de determinación preestablecida por ley, independiente de la voluntad de los contratantes, sin perjuicio de la exigencia de declaración judicial para que surta todos sus efectos⁷¹.

La diferencia de contenido y efectos entre las dos instituciones en análisis se explica por sus diversos fundamentos. El justo precio es un medio de protección del equilibrio de las transacciones entre particulares, cuya finalidad guarda relación con la protección de los bienes raíces como cosas relevantes dentro del orden del derecho privado⁷². Por su parte, la indemnización por expropiación no pertenece al ámbito de la contratación, sino que se inserta en el contexto de la protección del particular frente al poder de los organismos públicos, a través de la sustitución del bien de un parti-

⁷⁰ CÉSPEDES MUÑOZ y MUNITA MARAMBIO (2023), p. 175.

⁷¹ CÉSPEDES MUÑOZ y MUNITA MARAMBIO (2023), p. 175.

⁷² En este sentido, explica WALKER SILVA (2023), p. 1174, que «existe un fundamento histórico para la restricción de la acción rescisoria a los bienes raíces, basado en el texto de las Leyes 2 y 8, *De Rescindenda venditione*, rescriptos que solo refieren, en concreto, la rescisión de la venta de un *fundus*. Aunque se trata de un punto discutido por la doctrina romanista [...] desde una perspectiva histórica está presente el argumento de la importancia de estos bienes al momento de entrar en vigencia el Código Civil [...] basta con leer el mensaje del Código y ver cuántas veces se menciona los bienes inmuebles; o examinar el cuidado con que Bello reglamentó la forma de transferencia y transmisión de los bienes raíces».

cular que ha sido extraído sin su consentimiento de su patrimonio por un monto proporcional de dinero, en virtud del interés público⁷³.

A partir de lo anterior, aunque se pueda sostener de forma general que ambas instituciones persiguen, en definitiva, proteger la integridad de los patrimonios, lo cierto es que lo hacen bajo supuestos sumamente diferentes que moldean de manera diversa su contenido y funcionamiento, como ya fue demostrado. Por ende, resulta por completo improcedente referirse al justo precio y a la indemnización por expropiación como si fueran una sola y la misma cosa, aunque con manifestaciones distintas, como pretende la posición minoritaria. No porque se refieran a montos de dinero y estén vinculadas con la idea de determinación de un valor, ello significa que el justo precio y la indemnización por expropiación sean instituciones idénticas o intercambiables para los efectos de analizar la constitucionalidad de la legislación correlativa. Si ello fuera así, se podría llegar al absurdo de sostener que la indemnización de perjuicios por responsabilidad civil y la acción *quanti minoris* también serían susceptibles de analogía con el justo precio y la indemnización por expropiación, lo cual, evidentemente, no resiste análisis.

Por último, en línea con lo recién expuesto, y solo a mayor abundamiento, cabe distinguir el tipo de objeto de ambas instituciones, pues, insistimos, no obstante contemplar en ambos casos montos dinerarios, ello no significa que compartan exactamente la misma naturaleza jurídica. Esto se debe a que el justo precio, como indica su nombre, versa sobre un elemento de la esencia del acto jurídico típico denominado compraventa, no sobre un perjuicio. Distinto es el caso de la indemnización por expropiación, cuyo supuesto de hecho es el daño que genera el ejercicio de una atribución de carácter público, perteneciente a un organismo del Estado, en aras del interés colectivo⁷⁴.

Esta diferencia explica, a su vez, la distinta forma en que el ordenamiento jurídico regula cada uno de los supuestos que se han analizado hasta ahora. En efecto, mientras la lesión enorme por afectación del justo precio opera respecto de un contrato ya celebrado cuya rescisión se pide, con participación de un juez que aplica normas legales que contemplan una fórmula de solución del conflicto, el juicio por aumento o

⁷³ ALESSANDRI RODRÍGUEZ, SOMARRIVA UNDURRAGA y VODANOVIC HAKLICKA (2016), p. 90.

⁷⁴ Se puede profundizar sobre este punto, al considerar que el derecho a la indemnización derivado de un acto expropiatorio procederá siempre «independientemente de la cuestión relativa a la existencia o inexistencia de una lesión en el patrimonio del afectado, que se supone siempre concurrente»: MOHOR ABUAUAD (1989), p. 290.

disminución del monto indemnizatorio se refiere a un acto expropiatorio, extracontractual, que genera un perjuicio en el ámbito de acción de un organismo público, que no contempla una fórmula de determinación de valor porque el daño específico que sufra el expropiante no se sigue de una premisa abstracta de equilibrio entre las prestaciones, sino de la situación particular del patrimonio y el bien afectado. En esto, por tanto, se sigue más bien el principio de reparación integral —con los límites propios del monto de indemnización por expropiación—, el cual no coincide en forma ni contenido con el precio como elemento de la esencia de la compraventa.

3. La ejecución forzada y la expropiación también son instituciones de contenido, fundamento y funcionamiento diferentes

Otras dos instituciones que la posición minoritaria confunde para justificar su protección desmesurada del interés del deudor son la expropiación y la ejecución forzada de las obligaciones, que dicha minoría considera especies de un mismo género, correspondiente al de la privación forzosa del derecho de propiedad que un particular ostenta sobre uno o más bienes de su patrimonio⁷⁵. Sin embargo, a pesar del parecido genérico de ambas instituciones, existen múltiples diferencias entre ellas⁷⁶.

⁷⁵ Tribunal Constitucional, 8 de octubre de 2020, rol 8800-2020, voto de minoría, considerandos primero a cuarto; Tribunal Constitucional, 27 de abril de 2022, rol 11708-2021, voto de minoría, considerandos primero a cuarto; Tribunal Constitucional, 22 de mayo de 2024, rol 14387-2023, voto de minoría, considerando cuarto. Este parecido aparente ha sido también observado por autores como ABELIUK MANASEVICH (2014), p. 708, quien explica el derecho de prenda general de los acreedores señalando que, en virtud de dicho derecho, «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, lo que suele llamarse la ‘expropiación’ de los bienes del deudor. Y realmente hay una semejanza con ella, porque por acto de autoridad se priva de parte de sus bienes al deudor y se enajenan». Sin embargo, como demuestra la forma en que Abeliuk Manasevich explica esta similitud, utilizando comillas para dar cuenta de la mera analogía y no de la coincidencia entre las instituciones, se trata simplemente de una coincidencia en la participación de un organismo público en el mecanismo de enajenación del bien. Ello, conforme con lo explicado en este trabajo, no es suficiente para predicar la identidad entre expropiación y ejecución forzada, que como se detalla en la presente sección, tienen múltiples diferencias.

⁷⁶ Si bien sobre la construcción histórico-dogmática relativa a la expropiación existe una vinculación con la «compraventa forzada», dicha caracterización resulta principalmente formal o descriptiva. En los sistemas europeos del medioevo la figura de la expropiación tuvo su origen sobre la «compraventa forzada», pero su desarrollo posterior la ha configura como una potestad pública orientada hacia un acto de privación de dominio en

Para comenzar, la expropiación consiste en la privación del derecho de propiedad de un particular respecto de un bien de su patrimonio por causa de utilidad pública, mientras que la enajenación forzada corresponde a la venta de un bien de un particular producto de la falta de cumplimiento voluntario de sus obligaciones, en el orden privado del Derecho⁷⁷. En consecuencia, a pesar de que en ambos casos participa un organismo vinculado con algún poder del Estado —un órgano de la Administración o un juez, respectivamente— y se genera una privación de la propiedad sobre un bien por enajenación forzada, el ámbito de aplicación de una y otra institución es completamente distinto.

Esta distinción se ve, entre otros aspectos, en la forma de determinar el valor del bien cuyo dominio pierde el afectado. En la expropiación, según el Decreto Ley 2186, salvo pacto entre expropiante y expropiado, se efectúa una tasación por peritos, la cual posteriormente puede ser reclamada para que el tribunal civil competente determine el valor al alza o a la baja. En la venta forzada, en cambio, la determinación del precio se efectúa en el procedimiento de ejecución a través de los actos combinados del tribunal, el deudor, el acreedor y los postores, quienes, actuando con las facultades que les confiere la ley o participando mediante el método de puja propio de la subasta, según corresponda, determinan el valor de mercado del bien objeto de ejecución forzada⁷⁸.

Por otra parte, dado el interés público que subyace a la expropiación, el proceso de determinación del monto correspondiente al bien expropiado no suspende los efectos del acto expropiatorio, con lo cual se prioriza la celeridad del proceso de expropiación⁷⁹. Por el contrario, el procedimiento de apremio seguido en contra de un deudor no avanza desbordadamente

favor del aparato público, siendo un traspaso patrimonial justificado sobre la satisfacción de un interés general. Véase PONCE CORREA (2025). Cuestión que claramente no ocurre en la ejecución forzada de la obligación, que, como se expone en lo sucesivo, se sitúa en el orden privado por la falta de cumplimiento de una obligación.

⁷⁷ ALESSANDRI RODRÍGUEZ (2011), p. 780.

⁷⁸ DÍEZ DUARTE (2016), p. 413.

⁷⁹ En el mismo sentido, el artículo 9 del Decreto Ley 2.186 establece que «*las reclamaciones a que se refiere este artículo se tramitarán en juicio sumario seguido contra el expropiante, pero no paralizarán el procedimiento expropiatorio, salvo que el juez, en los casos señalados en las letras a) y d) de este artículo y con el mérito de antecedentes calificados, así lo ordene expresamente*». Así, el espíritu general del Decreto Ley 2186 es dar curso a la satisfacción del interés público a través de la expropiación respectiva, sin perjuicio de existir ciertos casos en que resulta lógico que se suspendan los efectos del acto expropiatorio, como por ejemplo, cuando el expropiado opone la excepción de caducidad respecto de aquel.

hacia la venta del bien objeto de ejecución, sino que posee ciertos pesos y contrapesos que le dan un balance racional al procedimiento de ejecución y velan por el interés del deudor de que se extinga la deuda en proporción a la capacidad efectiva de su haber patrimonial, pero sin dejar de lado el fin propio de toda ejecución, que es la satisfacción del acreedor. Este sistema equilibrado de actuaciones sucesivas, encaminadas a encontrar un valor apropiado para el mínimo de la pública subasta, al igual que la expropiación, tiene cierto componente técnico, si se considera la tasación permitida por el artículo 486 del Código de Procedimiento Civil. Empero, funciona esencialmente bajo reglas de mercado, lo que da lugar a reacciones de los intervinientes frente a la oferta y demanda que se da en el marco del procedimiento ejecutivo, lo que no ocurre en la expropiación, en que el objeto expropiado tiene un solo interesado, sin perjuicio de la utilidad colectiva: la entidad expropiante.

Otra diferencia relevante entre la expropiación y la ejecución forzada es que en esta última suele haber una multiplicidad de objetos a través de los cuales se puede lograr el resultado esperado, correspondiente al pago de una deuda, considerando que los patrimonios suelen tener una variedad mayor o menor de bienes que los componen⁸⁰. Por su parte, en la expropiación, y sin perjuicio de que pueda haber varios bienes expropiados, el fin mismo del acto solo se puede satisfacer por la apropiación de lo expropiado por la entidad expropiante, lo cual acota bastante los medios para alcanzar el fin que le es propio. Esto se debe a que la expropiación, a diferencia del remate, no busca liquidez, sino la apropiación específica de uno o más bienes con fundamento en el interés público.

Por este motivo estructural de una y otra institución, es posible observar que para la ejecución forzada el artículo 449 del Código de Procedimiento Civil establece que, «*si no designan bienes el acreedor ni el deudor, el ministro de fe guardará en el embargo el orden siguiente: 1.º dinero; 2.º otros bienes muebles; 3.º bienes raíces; y 4.º salarios y pensiones*»; mientras que no existe disposición análoga en la regulación de la expropiación, que posee una estructura por completo distinta a la de la ejecución forzada.

Finalmente, cabe destacar la diferencia en los motivos por los cuales una persona se puede ver en la situación de ser expropiada o demandada en juicio ejecutivo. En el caso del expropiado, no existe una conducta imputable al afectado por la cual se vea en la necesidad de dimitir de su derecho de propiedad a cambio de un valor equivalente al bien perdido,

⁸⁰ Esto encuentra un reflejo claro en la diversidad de reglas dispuestas por el Código de Procedimiento Civil para la realización de distintos tipos de bienes. Véase CASARINO VITERBO (1957), p. 204.

más allá, lógicamente, de ser propietario de lo que se requiere expropiar. En cambio, en el caso del deudor, el único motivo por el cual se inicia una ejecución forzada en su contra es porque no ha pagado voluntariamente sus obligaciones. Esta distinción no es menor, puesto que explica en parte la manera en que el legislador configuró el sistema de pesos y contrapesos de la ejecución forzada. Además, como se demostrará en la sección siguiente, es justo que el deudor deba soportar ciertos riesgos relativos a la insuficiencia de su patrimonio para satisfacer debidamente sus deudas, sin que el acreedor deba acarrear el peso de que el patrimonio del deudor no sea de interés en el mercado para lograr la liquidación y avanzar con el pago de la deuda.

Todo lo expuesto demuestra que, aunque la expropiación y la ejecución forzada comparten un parecido aparente, su fundamento, contenido y forma de funcionar son por completo diferentes, por lo que no resulta razonable que la posición minoritaria que ha sido expuesta previamente en este trabajo las iguale para los efectos de otorgar una protección desmesurada a los deudores que no pagan voluntariamente sus obligaciones.

4. Protección proporcional del derecho a la tutela del crédito y del derecho de propiedad en la ejecución forzada de obligaciones

Otra cuestión central de la discusión que ha surgido con ocasión de la constitucionalidad de los artículos 1891 del Código Civil y 499 y 500 del Código de Procedimiento Civil es si resulta proporcional la forma en que el ordenamiento jurídico vigente protege el derecho a la tutela del crédito frente a la protección que le otorga al derecho de propiedad en el marco de la ejecución forzada de las obligaciones.

Al respecto, y conforme con lo explicado precedentemente, la posición minoritaria estima que el legislador habría cometido un exceso al impedir que los bienes raíces pudieran ser objeto de lesión enorme en el caso de las ventas efectuadas por el ministerio de la ley, en las cuales, al faltar postores en varias oportunidades, es posible que se termine fijando un mínimo de subasta inferior a lo que, de ser aplicable, sería el «justo precio» del inmueble bajo las normas de la lesión enorme del Código Civil.

Conforme con la línea jurisprudencial dominante del Tribunal Constitucional, estimamos que sí existe proporcionalidad en el sistema de ejecución forzada de las obligaciones en lo relativo a la ponderación de los derechos de tutela del crédito y de propiedad, por los motivos que se exponen seguidamente, en adición a lo ya establecido por la posición mayoritaria.

De partida, la forma de determinación del precio de venta, que es el ámbito en el cual se concentra el punto en análisis, resulta especialmente

ilustrativa respecto del equilibrio que yace tras el sistema de cumplimiento forzado de las obligaciones. En este sentido, dentro de las razones de fondo que se han dado para explicar el artículo 1891 del Código Civil, se ha sostenido por la más autorizada doctrina que, cuando interviene la justicia, no hay razón para sospechar la configuración de lesión enorme, ya que la intervención de la justicia logra mayores seguridades que la libre negociación de partes⁸¹, en la cual, justamente, se puede producir la vulneración del justo precio que se consagra legalmente en los artículos 1888 y siguientes del Código Civil.

Demostrativo de lo anterior es que el mecanismo de determinación del precio para la pública subasta en la ejecución forzada, fundado en las actuaciones y facultades establecidas en los artículos 499 y 500 del Código de Procedimiento Civil, entre otros preceptos legales pertinentes, no se encuentra exento de contrapesos. Tales contrapesos pretenden, precisamente, asegurar el interés del deudor de forma razonable en un contexto en el que el procedimiento judicial solo se explica por su contumacia, y, por tanto, requiere naturalmente forzarlo a cumplir su obligación. Así, el Código de Procedimiento Civil fija un curso de acción que permite sopesar los intereses de todos los involucrados, para asegurar la constricción necesaria y equilibrada del deudor.

En este sentido, según explica la línea jurisprudencial dominante del Tribunal Constitucional, el artículo 486 del Código de Procedimiento Civil le otorga al deudor el derecho de solicitar una tasación pericial, para tener un parámetro técnico con el cual iniciar el mecanismo de determinación del precio contenido, en lo relativo al remate, esencialmente en los artículos 499 y 500 del mismo cuerpo legal⁸². Por otro lado, equilibrando ese derecho del deudor con los del acreedor, los referidos artículos 499 y 500 del Código de Procedimiento Civil consagran un mecanismo iterativo de ajuste del precio, con la finalidad de alcanzar el precio que permita

⁸¹ ALESSANDRI RODRÍGUEZ (2011), p. 772.

⁸² Tribunal Constitucional, 8 de octubre de 2020, rol 8800-2020, considerando decimotercero a decimosexto; Tribunal Constitucional, 16 de abril de 2024, rol 14796-2023, considerando quinto. Este derecho no significa, en todo caso, que el deudor pueda pedir incontables tasaciones periciales previo al remate o cada vez que no se presenten postores, pues aceptar tal premisa le permitiría al deudor dilatar injustificadamente el procedimiento de liquidación de los bienes. Más bien, la función del artículo 486 del Código de Procedimiento Civil es fijar un punto de partida con base técnica sobre el precio que se podría considerar para el remate del bien, sin perjuicio del libre funcionamiento de la oferta y la demanda disponible respecto de una ejecución determinada.

realizar los bienes, objetivo esencial de la ejecución⁸³, en los casos en que no concurren postores en una o más subastas.

Estos pesos y contrapesos fijados por el legislador apuntan a un objetivo claro, que es encontrar terceros interesados en adquirir los bienes ejecutados, bajo una lógica de mercado, para que puedan dar liquidez a un patrimonio con deudas impagas. Este ejercicio, contrario a lo estimado por la posición minoritaria, no se realiza ignorando el valor de los bienes del patrimonio ejecutado, sino que se efectúa intentando que la venta sea siempre convenida al mayor precio posible, partiendo, en la gran mayoría de casos, sobre la base del avalúo fiscal del bien raíz. Por lo mismo, el valor de venta es dinámico, ya que lo que se fija en las bases de remate es solo un precio mínimo para iniciar la subasta, en que el bien se lo adjudicará el que oferte el mayor precio, esto es, quien demuestre mayor interés en la adquisición.

La pretensión de evitar la caída inmediata del precio de los bienes ejecutados, con base en etapas sucesivas de disminución del precio mínimo de remate, en todo caso, no existe para evitarle un perjuicio al deudor. En realidad, el mecanismo se explica porque, mientras menor sea la liquidez que se obtenga del procedimiento de ejecución, mayor será el perjuicio para el acreedor impago. Por ende, para lograr su objetivo, la ejecución forzada juega con la disminución del precio mínimo de la subasta, y otros factores propios de las bases de remate, para así atraer más postores. Ello, empero, en caso alguno apunta a restar potencial solvente al patrimonio del deudor —cuestión que en rigor no le conviene al acreedor, salvo en cuanto se pueda pagar con lo que sea que se obtenga—, sino, simplemente, se efectúa para avanzar y eventualmente concretar la satisfacción del crédito impago, cuya demora también genera un perjuicio al acreedor.

En otras palabras, se disminuye el precio, en un contexto de ponderación entre la eventual extensión de la espera y la total satisfacción del acreedor, para que el nivel de deuda tampoco aumente, lo que podría derivar en montos mayores, en ocasiones, que el que se deja de obtener por la baja del precio. Todo lo anterior se efectúa bajo la premisa de que, conforme con el artículo 2465 del Código Civil, al asumir una deuda, el deudor acepta afectar todo su patrimonio al riesgo de que la liquidez en sentido estricto y la potencial liquidez de los bienes que tenga al momen-

⁸³ Tribunal Constitucional, 19 de marzo de 2024, rol 14087-2023, considerando cuarto; Tribunal Constitucional, 29 de noviembre de 2023, rol 14144-2023, considerando tercero; Tribunal Constitucional, 30 de noviembre de 2023, rol 14348-2023, considerando cuarto; Tribunal Constitucional, 29 de noviembre de 2023, rol 14353-2023, considerando tercero.

to del pago o ejecución sean insuficientes, y, por tanto, se deban realizar los ajustes necesarios para solventar, en la mejor medida de lo posible, la acreencia que ha dejado de cumplir voluntariamente.

Por lo anterior, si en un caso concreto no es posible obtener un gran valor respecto de un bien ejecutado, sea raíz o no, ello no implica una pérdida de la proporcionalidad de la regulación vigente, sino la expresión de un resultado necesario para la satisfacción, a lo menos parcial de la deuda, en aplicación del equilibrio que la legislación en vigor ha determinado al ponderar el derecho a la tutela del crédito del acreedor y el derecho de propiedad del deudor. Evaluar la proporcionalidad únicamente desde el resultado económico obtenido, identificándola con la mayor o menor correspondencia entre el precio obtenido y el valor idealmente más elevado del bien, importaría desconocer la estructura del procedimiento ejecutivo. Además, cuestionar la proporcionalidad por el mismo motivo, supondría ignorar la existencia de los mecanismos que protegen al deudor durante la ejecución, los que hacen que el resultado sea un reflejo del mercado realmente aplicable al bien en cuestión y no una privación arbitraria⁸⁴.

Además, dado que la disminución del precio afecta esencialmente al acreedor, que debe sopesar el riesgo de esperar por un mayor precio o recibir lo que pueda recibir con base en la existencia de postores hasta ese momento, es justo y lógico que los artículos 499 y 500 del Código de Procedimiento Civil le atribuyan únicamente al acreedor la facultad de ejercer los derechos contemplados en tales disposiciones. Así, no se trata de una regulación arbitraria, como sostiene la posición de minoría, sino todo lo contrario: racionalmente, el legislador le asigna al mismo afectado por la baja la opción de elegir entre esperar mejores ofertas o promover una de prospectiva menos provechosa, pero al menos, existente. Todo ello, insistimos, producto del incumplimiento del deudor.

Por otra parte, la forma de determinar el precio consagrada en la venta forzada no es necesariamente rápida. Es más, el hecho de tener que proponer bases para el remate, publicar los avisos correspondientes y muchas

⁸⁴ De esta manera, el ejecutado puede, entre otras alternativas, solicitar nueva tasación en caso de disconformidad con el rol de avalúo fiscal, sustituir los bienes sujetos a embargo, o inclusive pagar la deuda si es que busca evitar el remate de los bienes, tal como dan cuenta respectivamente los artículos 486, 457 y 490, todos del Código de Procedimiento Civil. En este contexto, la eventual divergencia entre el precio obtenido en la subasta y el valor comercial del bien no es un defecto de proporcionalidad en el sistema, sino que corresponde a un reflejo del mercado mismo en que se vende el bien y corresponde a un efecto de la contumacia del deudor en el ejercicio de las facultades que el mismo ordenamiento le otorga.

veces incurrir en varias iteraciones para tratar de vender el bien objeto de pública subasta puede tomar bastante tiempo hasta lograrlo. Por lo mismo, la supuesta celeridad que, según la posición de minoría, sería perseguida sin escrúpulos por la regulación vigente, simplemente no es tal. La disminución del precio mínimo de la subasta no se da porque se quiera apresurar la satisfacción del interés del acreedor a cualquier costo, pues el mismo acreedor sufre las consecuencias de la excesiva celeridad, tanto o más que con la excesiva espera. Más bien, la disminución se debe a que la falta de variación en beneficio de un eventual comprador básicamente dejaría la situación de insatisfacción del acreedor en vilo de manera indeterminada, considerando que, al menos bajo la premisa de que existen actores racionales en el mercado, un posible postor no tendría motivos para participar de una subasta en la que todavía no considere que aquello que pagará es menor a lo que recibirá a cambio⁸⁵.

De aceptar la premisa de que la disminución del precio varias veces solo se funda en una aceleración sin escrúpulos encaminada a pagarle al acreedor, se estaría favoreciendo una postura a favor de una espera potencialmente permanente, cuestión que la posición minoritaria defiende sin hacerse cargo del grave perjuicio que eso genera al acreedor. No se debe olvidar, en este punto, que el tiempo que transcurre sin que se pague una deuda devenga intereses, los cuales no se encuentran necesariamente cubiertos por el eventual precio más alto que podría llegar sin motivo aparente a la subasta. Es más, en casos de insolvencia, este razonamiento dejaría completamente desprotegidos a los acreedores, sobre todo si quedan pocos bienes, o incluso un solo bien, cuya venta sea de difícil ejecución, cualquiera sea el motivo para ello.

Además, la minoría no se hace cargo del derecho de dominio que el acreedor tiene sobre su crédito, en tanto cosa incorporal, y que se ve afectado por la falta de pago íntegro, exacto y oportuno de la obligación. Sin embargo, dado que en ninguna parte de la argumentación de la minoría es posible encontrar una explicación razonada sobre esta arista del conflicto constitucional, no profundizaremos al respecto en el presente trabajo.

En suma, el entramado institucional que yace detrás de la ejecución forzada de las obligaciones no está exento de pesos y contrapesos que velan por los intereses de todos los involucrados. Distinto es que el deudor,

⁸⁵ En línea con esta lógica, la Corte de Apelaciones de Santiago ha fallado que una disminución del precio debería ser lo suficientemente relevante como para poder atraer postores, pues una reducción insustancial impide lograr el objetivo de rematar los bienes objeto de subasta. Véase Corte de Apelaciones de Santiago, 6 de enero de 2020, rol 14897-2019, considerando único.

irracionalmente sobreprotegido por la posición minoritaria, deba lidiar con los riesgos y las consecuencias de haber contraído deudas que luego no pudo o no quiso pagar. Bajo la estructura básica de las relaciones obligacionales, no se divisa motivo que justifique dejar desprotegido a quien, por definición, ostenta un interés jurídicamente avalado por el Derecho, en forma de crédito o derecho personal.

V. CONCLUSIÓN: EL MARCO LEGAL Y CONSTITUCIONAL VIGENTE JUSTIFICA EL RECHAZO DE LOS REQUERIMIENTOS DE INAPLICABILIDAD ANALIZADOS

En virtud de lo razonado precedentemente, resulta manifiesto que la legislación está estructurada de manera tal que el riesgo de que no haya postores es del deudor, no del acreedor. No existe motivo por el cual el acreedor tenga que sufrir tal riesgo, en especial si es la parte agraviada por el incumplimiento de la obligación cuyo pago forzado se demanda. Sostener lo contrario sería promover una doble victimización del acreedor impago: no solo no le pagarían en forma exacta, íntegra y oportuna, sino que, además, se podría llegar a un escenario de paralización en que puede que jamás le paguen, lo cual generaría un fuerte desincentivo para contratar, o al menos, para hacerlo sin aumentar los costos de transacción.

En efecto, si la perspectiva dominante frente a la ejecución forzada cambiara y adquiriera un tenor de excesiva protección del deudor —como pretende la posición minoritaria—, los acreedores tendrían un fuerte incentivo para modificar las exigencias que les formularían a los deudores para celebrar contratos. Esto implicaría, a la larga, una mayor dificultad de acceso al crédito, una disminución de las transacciones para deudores con baja liquidez garantizada y la pérdida del valor de garantía de los bienes distintos al dinero, sean o no difíciles de liquidar, entre otros problemas. Dado que el sistema económico y jurídico necesita que la gente contrate, es claro cuál postura resulta preferible para el asunto en estudio.

Por otra parte, no toda obligación tiene origen contractual, sino que la ejecución forzada puede también guardar relación con obligaciones de fuente delictual o legal, por ejemplo. En estos casos, resulta aún más claro que los exagerados límites que propone la posición minoritaria darían lugar o a una doble victimización del acreedor, o bien, a una vía impune para quienes incumplen sus obligaciones establecidas por ley, en desmedro del interés general. Estos resultados son injustos y no se avizoran motivos para permitirlos en un Estado de Derecho.

Dado lo anterior, y considerando que, como quedó demostrado en las secciones previas, existe una relación proporcional en la ponderación que la legislación vigente hace de la protección del derecho a la tutela del

crédito y del derecho de propiedad en el marco de la ejecución forzada, cabe concluir que no existe un límite legal o constitucional respecto de la cantidad de veces que un bien puede ser sacado a remate en pública subasta ni de las veces que el acreedor puede solicitar la reducción del mínimo fijado para la subasta⁸⁶.

Esta falta de límite no solo se justifica en la falta de consagración expresa de tal umbral, sino también en que los principios detrás de la protección de los créditos impiden considerar que exista tal límite en favor del deudor, en virtud de lo ya explicado en este trabajo. Por lo demás, por mucho que exista la posibilidad de disminuir el valor de un bien raíz sacado a remate en pública subasta, siempre existirá un sistema de pesos y contrapesos que no solo protege el interés del deudor, no obstante ser el causante de todo el procedimiento de apremio; sino que, además, protege el interés del acreedor, quien tiene la facultad de elegir entre seguir esperando postores, o bien, reducir el mínimo de la subasta para intentar atraer a nuevos interesados.

En consecuencia, la línea jurisprudencial dominante del Tribunal Constitucional se encuentra en lo correcto al rechazar permanentemente los requerimientos de inaplicabilidad que distintos particulares han impetrado respecto de los artículos 1891 del Código Civil y 499 y 500 del Código de Procedimiento Civil. Pero además, dicho Tribunal especialmente acierta al declarar, sobre todo en el último tiempo, derechamente inadmisibles aquellos requerimientos que pretenden revivir una discusión no solo zanjada, sino completamente inconducente e injustificada *ab initio*.

Esta línea dominante, en todo caso, no hace más que refrendar lo que ya ha establecido tanto la doctrina como la jurisprudencia en la materia. En este sentido, la Corte Suprema ha refrendado la conformidad a Derecho de la posición dominante, afirmando que se pueden realizar los bienes mediante los remates que fueren necesarios, puesto que la rebaja del precio por falta de postores busca precisamente el pago al acreedor de su crédito, haciendo efectivo de esta manera su derecho de prenda general⁸⁷. Así también lo sostiene Hidalgo Muñoz, quien ha dicho que «el acreedor

⁸⁶ Esto se ve confirmado por el número 1 del artículo 500 del Código de Procedimiento Civil, que le permite al acreedor solicitar al tribunal que el bien se ponga a remate «*por el precio que el tribunal designe*», cualquiera sea este.

⁸⁷ Corte Suprema, 30 de octubre de 2002, rol 586-2002, considerando octavo, y Corte Suprema, 28 de octubre de 2011, rol 8021-2010, considerando octavo. En el mismo sentido, Corte de Apelaciones de Santiago, 5 de agosto de 2024, rol 9735-2024, considerando cuarto, y Corte de Apelaciones de Concepción, 28 de abril de 2009, rol 696-2008, considerando quinto.

puede solicitar un cuarto remate y otros, cuantos fueren necesarios para lograr el pago del crédito con el producto de los bienes embargados y así hacer efectivo su derecho a prenda general»; y, «en cuanto al mínimo que debe servir de base para los nuevos remates, el juez puede reducirlo sin limitación alguna; de otro modo, no tendría objeto seguir sacando a remate la propiedad. Incluso, de ser necesario, pueden establecerse nuevas bases de remate en caso de no existir postores interesados con el precio mínimo ya establecido»⁸⁸.

Compartimos esta visión del procedimiento ejecutivo y, en línea con la posición dominante del Tribunal Constitucional y con los argumentos expuestos en esta investigación, estimamos conveniente que sigan rechazándose los requerimientos de inaplicabilidad que la minoría ha pretendido acoger con una serie de argumentos que claramente desatienden las bases conceptuales del sistema de tutela del crédito de nuestro ordenamiento jurídico, sin dar una solución proporcional y justa al aparente conflicto constitucional suscitado.

BIBLIOGRAFÍA CITADA

- ABELIUK MANASEVICH, René (2014): *Las obligaciones* (Santiago, Thomson Reuters, sexta edición).
- ACEDO PENCO, Ángel (1996): «El orden público actual como límite a la autonomía de la voluntad en la doctrina y jurisprudencia», en *Anuario de la Facultad de Derecho. Universidad de Extremadura*, N° 14: pp. 323-392.
- ALESSANDRI BESA, Arturo (2008): *La nulidad y la rescisión en el derecho civil chileno*, Tomo I, (Santiago, Editorial Jurídica de Chile, tercera edición).
- ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo (2011): *De la compraventa y la promesa de venta*, Tomo II, Vol. II (Santiago, Editorial Jurídica de Chile).
- ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo, SOMARRIVA UNDURRAGA, Manuel y VODANOVIC HAKLICKA, Antonio (2016): *Tratado de los derechos reales*, Tomo I (Santiago, Ediciones Jurídicas de Santiago, séptima edición).
- BERMÚDEZ SOTO, Jorge (2011): *Derecho administrativo general* (Santiago, Thomson Reuters, segunda edición).
- CASARINO VITERBO, Mario (1957): *Manual de derecho procesal (Derecho Procesal Civil)*, Tomo V (Santiago, Editorial Jurídica de Chile).
- CÉSPEDES MUÑOZ, Carlos y MUNITA MARAMBIO, Renzo (2023): «Contrato de compraventa», en Renzo Munita Marambio (dirección) y Floren-

⁸⁸ HIDALGO MUÑOZ (2022), p. 443.

- cia Bancalari Chávez (coordinación), *Contratos parte especial* (Valencia, Tirant lo Blanch), pp. 111-182.
- CORDERO QUINZACARA, Eduardo (2006): «La dogmática constitucional de la propiedad en el derecho chileno», en *Revista de Derecho* (Universidad Austral de Chile), Vol. 19, N° 1: pp. 125-148.
- (2008): «De la propiedad a las propiedades. La evolución de la concepción liberal de la propiedad», en *Revista de Derecho* (Pontificia Universidad Católica de Valparaíso), N° 31: pp. 493-525.
- COUTURE ETCHEVERRY, Eduardo (2010): *Fundamentos del derecho procesal civil* (Montevideo, Editorial B de F, cuarta edición).
- DÍEZ DUARTE, Raúl (2016): *La compraventa* (Santiago, El Jurista, octava edición).
- DOMÍNGUEZ ÁGUILA, Ramón (2020): *La prescripción extintiva. Doctrina y jurisprudencia* (Santiago, Prolibros Editores, segunda edición).
- ESPINOSA FUENTES, Raúl (2003): *Manual de procedimiento civil. El juicio ejecutivo* (Santiago, Editorial Jurídica de Chile, onceava edición).
- EVANS DE LA CUADRA, Enrique (2004): *Los derechos constitucionales*, Tomo II (Santiago, Editorial Jurídica de Chile, tercera edición).
- GUILOFF TITIUN, Matías (2018): «La expropiación regulatoria: Una doctrina impertinente para controlar la imposición de límites al derecho de propiedad privada en la Constitución chilena», en *Ius et Praxis*, Año 24, N° 2: pp. 621-648.
- GUILOFF TITIUN, Matías y PONCE DE LEÓN SOLÍS, Viviana (2024): «La rigidez del derecho de propiedad en la jurisprudencia del Tribunal Constitucional chileno», en *Revista de Derecho* (Universidad Austral de Chile), Vol. 37, N° 2: pp. 111-128.
- HIDALGO MUÑOZ, Carlos (2022): *El juicio ejecutivo. Doctrina y Jurisprudencia* (Santiago, Thomson Reuters, segunda edición).
- LÓPEZ DÍAZ, Patricia (2017): «La noción de lesión enorme en el Código Civil chileno: Una manifestación del equilibrio contractual orientada prevalentemente a configurar la adaptación del contrato como medio de tutela precontractual», en Juan Contardo González e Íñigo de la Maza Gazmuri (directores), *La compraventa. Estudios* (Santiago, Thomson Reuters), pp. 657-708.
- MOHOR ABUAUAD, Salvador (1989): «Taxonomía de las limitaciones al dominio y derecho de indemnización», en *Revista Chilena de Derecho*, Vol. 16: pp. 283-308.
- MONTORY BARRIGA, Gonzalo (2019): *La propiedad constitucional: limitaciones, privaciones, contenido esencial* (Valencia, Tirant lo Blanch).
- NAVARRETE VILLEGAS, Luis (1995): *Embargo y realización de bienes* (Santiago, Editorial Jurídica de Chile).

- NÚÑEZ OJEDA, Raúl, PÉREZ RAGONE, Álvaro, y VARGAS PAVEZ, Macarena (2013): *Hacia una mejor ejecución civil: rediseño orgánico procedimental para una justicia más eficiente, transparente, justa y accesible* (Santiago, Thomson Reuters).
- PEÑAILILLO ARÉVALO, Daniel (2019): *Los bienes. La propiedad y otros derechos reales* (Santiago, Thomson Reuters, segunda edición).
- PONCE CORREA, Patricio (2020): «Daño material por expropiación, más allá del costo de reposición del bien expropiado. Comentario al caso Inmobiliaria Alameda S.A. con Servicios de Vivienda y Urbanización Metropolitano, Corte Suprema, 2020», en *Revista Chilena de Derecho Privado*, N° 35: pp. 229-238.
- (2025): «Recepción histórica del modelo clásico de expropiación en el sistema chileno y su vigencia bajo la Constitución de 1980. Tensiones frente a su pretendida ampliación conceptual», en *Revista de Derecho Administrativo*, N° 41: pp. 165-173.
- QUEZADA MELÉNDEZ, José (2009): *Proceso ejecutivo* (Santiago, Librotecnia).
- RAJEVIC MOSLER, Enrique (1996): «Limitaciones, reserva legal y contenido esencial de la propiedad privada», en *Revista Chilena de Derecho*, Vol. 23, N° 1: pp. 23-97.
- RAMOS PAZOS, René (2023): *De los contratos. Teoría general* (Santiago, Thomson Reuters).
- RODRÍGUEZ GREZ, Pablo (2008): *Extinción no convencional de las obligaciones*, Vol. II (Santiago, Editorial Jurídica de Chile).
- RUIZ-TAGLE VIAL, Pablo (2018): «La propiedad en Chile y sus dilemas», en *Revista de Derecho* (Pontificia Universidad Católica de Valparaíso), N° 51: pp. 199-230.
- SEPÚLVEDA COMAS, Miguel (2022): *Breve historia del justo precio. Desde la antigüedad hasta la escolástica tardía* (Santiago, Ediciones Hammurabi).
- SOTO KLOSS, Eduardo (1996): *Derecho administrativo. Bases fundamentales*, Tomo I (Santiago, Editorial Jurídica de Chile).
- SOTO VELASCO, Sebastián y MUÑOZ MASSOUH, Ana María (2019): «El derecho de propiedad: debates en Chile a propósito de la experiencia alemana», en *Derecho Público Iberoamericano*, N° 15: pp. 153-173.
- VARGAS PAVEZ, Macarena (2019): *El derecho a la ejecución forzada: noción e implicancias a partir de la jurisprudencia de la Corte Europea de Derechos Humanos* (Valparaíso, Ediciones Universitarias de Valparaíso).
- VEGA MÉNDEZ, Francisco y ZÚÑIGA URBINA, Francisco (2006): «El nuevo recurso de inaplicabilidad por inconstitucionalidad ante el tribunal

- constitucional. Teoría y práctica», en *Revista de Estudios Constitucionales*, Vol. 5, N° 2: pp. 135-174.
- VIAL DEL RÍO, Víctor (2015): *Teoría general del acto jurídico* (Santiago, Editorial Jurídica de Chile, quinta edición).
- VOGT GEISSE, Thomas (2022): «La tutela de los intereses del deudor en la ejecución civil. Bases para una comprensión dogmática», en Raúl Núñez Ojeda (director), *Problemas actuales sobre la ejecución. VIII Jornadas Nacionales de Derecho Procesal* (Santiago, Thomson Reuters), pp. 85-105.
- WALKER SILVA, Nathalie (2023): «Título XXIII. De la compraventa», en Carlos Amunátegui Perelló (editor), *Comentario Histórico-Dogmático al Libro IV del Código Civil de Chile*, Tomo I (Valencia, Tirant lo Blanch), pp. 1173-1175.

Jurisprudencia citada

- Corte de Apelaciones de Concepción, 28 de abril de 2009, rol 696-2008.
- Corte de Apelaciones de Santiago, 6 de enero de 2020, rol 14897-2019.
- Corte de Apelaciones de Santiago, 5 de agosto de 2024, rol 9735-2024.
- Corte Suprema, 30 de octubre de 2002, rol 586-2002.
- Corte Suprema, 28 de octubre de 2011, rol 8021-2010.
- Tribunal Constitucional, 28 de mayo de 2009, rol 1204-2008.
- Tribunal Constitucional, 27 de junio de 2019, rol 6614-2019.
- Tribunal Constitucional, 21 de febrero de 2020, rol 8350-2020.
- Tribunal Constitucional, 8 de octubre de 2020, rol 8800-2020.
- Tribunal Constitucional, 10 de noviembre de 2021, rol 11978-2021.
- Tribunal Constitucional, 17 de enero de 2022, rol 12460-2021.
- Tribunal Constitucional, 19 de enero de 2022, rol 12346-2021.
- Tribunal Constitucional, 19 de enero de 2022, rol 12543-2021.
- Tribunal Constitucional, 24 de febrero de 2022, rol 12838-2022.
- Tribunal Constitucional, 27 de abril de 2022, rol 11708-2021.
- Tribunal Constitucional, 22 de diciembre de 2022, rol 13798-2022.
- Tribunal Constitucional, 16 de marzo de 2023, rol 13963-2023.
- Tribunal Constitucional, 29 de mayo de 2023, rol 14208-2023.
- Tribunal Constitucional, 29 de noviembre de 2023, rol 14144-2023.
- Tribunal Constitucional, 29 de noviembre de 2023, rol 14353-2023.
- Tribunal Constitucional, 30 de noviembre de 2023, rol 14348-2023.
- Tribunal Constitucional, 19 de marzo de 2024, rol 14087-2023.
- Tribunal Constitucional, 22 de mayo de 2024, rol 14387-2023.
- Tribunal Constitucional, 17 de julio de 2023, rol 14512-2023.
- Tribunal Constitucional, 28 de septiembre de 2023, rol 14590-2023.

Tribunal Constitucional, 10 de octubre de 2023, rol 14757-2023.
Tribunal Constitucional, 3 de noviembre de 2023, rol 14687-2023.
Tribunal Constitucional, 3 de noviembre de 2023, rol 14688-2023.
Tribunal Constitucional, 8 de noviembre de 2023, rol 14783-2023.
Tribunal Constitucional, 11 de diciembre de 2023, rol 14969-2023.
Tribunal Constitucional, 8 de enero de 2024, rol 14950-2023.
Tribunal Constitucional, 15 de enero de 2024, rol 15021-2023.
Tribunal Constitucional, 15 de enero de 2024, rol 15084-2024.
Tribunal Constitucional, 16 de enero de 2024, rol 14984-2023.
Tribunal Constitucional, 16 de enero de 2024, rol 14988-2023.
Tribunal Constitucional, 6 de febrero de 2024, rol 14946-2023.
Tribunal Constitucional, 8 de febrero de 2024, rol 14912-2023.
Tribunal Constitucional, 1 de marzo de 2024, rol 15149-2024.
Tribunal Constitucional, 9 de abril de 2024, rol 15159-2024.
Tribunal Constitucional, 11 de abril de 2024, rol 15108-2024.
Tribunal Constitucional, 16 de abril de 2024, rol 14796-2023.
Tribunal Constitucional, 19 de abril de 2024, rol 15335-2024.
Tribunal Constitucional, 15 de mayo de 2024, rol 15291-2024.
Tribunal Constitucional, 18 de mayo de 2024, rol 15502-2024.
Tribunal Constitucional, 11 de septiembre de 2024, rol 14938-2023.
Tribunal Constitucional, 23 de septiembre de 2024, rol 15740-2024.
Tribunal Constitucional, 29 de octubre de 2024, rol 15707-2024.
Tribunal Constitucional, 13 de noviembre de 2024, rol 15882-2024.
Tribunal Constitucional, 26 de noviembre de 2024, rol 15932-2024.
Tribunal Constitucional, 4 de diciembre de 2024, rol 15939-2024.
Tribunal Constitucional, 13 de enero de 2025, rol 16022-2024.
Tribunal Constitucional, 26 de marzo de 2025, rol 16219-2025.
Tribunal Constitucional, 28 de mayo de 2025, rol 16487-2025.
Tribunal Constitucional, 7 de julio de 2025, rol 16493-2025.
Tribunal Constitucional, 3 de septiembre de 2025, rol 16785-2025.
Tribunal Constitucional, 4 de septiembre de 2025, rol 16736-2025.
Tribunal Constitucional, 25 de septiembre de 2025, rol 16904-2025.
Tribunal Constitucional, 30 de septiembre de 2025, rol 16915-2025.

Normas citadas

Código Civil, Chile (s.d.).

Código de Procedimiento Civil, Chile (s.d.).

Constitución Política de la República, Chile (11/8/1980).

Decreto Ley 2186, Chile (9/6/1978), aprueba Ley Orgánica de Procedimiento de Expropiaciones.

DECLARACIÓN DE CONFLICTO DE INTERÉS

Los autores declaran no tener conflicto de interés en relación con los contenidos publicados en este artículo.

SOBRE LOS AUTORES

RICARDO VERGARA OLMOS es abogado, licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales por la Facultad de Derecho de la Universidad de Chile. También es profesor de Derecho Civil en la Universidad Diego Portales. Su correo electrónico es ricardo.vergara@mail.udp.cl.  0000-0002-2603-8475.

VICENTE STAGNARO PEZOA es abogado, licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales por la Facultad de Derecho de la Universidad de Chile. También es ayudante de Derecho Civil en la Universidad de Chile. Su correo electrónico es vicente.stagnaro@derecho.uchile.cl.  0009-0006-9731-3696.