Artículo: Comentarios de jurisprudencia . 3. Remate. Acto complejo. Derecho del deudor a pagar la deuda hasta antes del remate
Revista: Nº194, año LXI (Jul-Dic, 1993)
Autor: Ramón Domínguez Benavente

**REVISTA DE DERECHO**
**UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN**
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

**Nº 194**
**AÑO LXI**
**JULIO - DICIEMBRE 1993**
Fundada en 1933

**ISSN 0303 - 9986**

# REVISTA DE DERECHO

UNIVERSIDAD DE CONCEPCION

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

Artículo: Comentarios de jurisprudencia . 3. Remate. Acto complejo. Derecho del deudor a pagar la deuda hasta antes del remate
Revista: Nº194, año LXI (Jul-Dic, 1993)
Autor: Ramón Domínguez Benavente

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)



## *III. REMATE. ACTO COMPLEJO. DERECHO DEL DEUDOR A PAGAR LA DEUDA HASTA ANTES DEL REMATE*

### *DOCTRINA*

El remate es un acto complejo que consta de varias etapas que se inician con las posturas, sigue con la adjudicación, acta de remate, escritura pública y termina con la inscripción del inmueble en el Registro Conservatorio de Bienes Raíces cuando ello sea procedente. Por lo tanto, el deudor que paga la deuda y sus costas después de adjudicado el inmueble pero antes de la inscripción del inmueble subastado, cumple con lo prevenido en el art. 490 del Código de Procedimiento Civil y liberta así el bien embargado. El juez que no lo resuelve de ese modo incurre en falta o abuso que debe ser enmendado por vía disciplinaria.

Corte de Apelaciones de Concepción, 24 de noviembre de 1993, Recurso de Queja rol 50-93 de don Nelson Díaz L.

### *COMENTARIO*

El artículo 490 del Código de Procedimiento Civil dispone que "antes de verificarse el remate, puede el deudor libertar sus bienes pagando la deuda y las costas".

De acuerdo al sentido natural y obvio, el remate es "la adjudicación que se hace de los bienes que se venden en subasta o almoneda al comprador de mejor puja y condición". Trátase pues, en el caso del juicio ejecutivo, de una compraventa forzada en que el juez representa legalmente al vendedor a quien se le han embargado sus bienes para responder por la deuda que se cobra. De acuerdo a ello, desde que existe consentimiento sobre la cosa y el precio, el remate se ha producido, lo cual ocurre en el acto mismo en que el juez declara adjudicado el bien al mejor postor, sin perjuicio de cumplirse con las formalidades posteriores del acta a que se refiere el art. 495 del Código de Procedimiento Civil.

Por lo tanto, parecería también natural y obvio que cuando el art. 490 del C. de Proc. Civil confiere al deudor el derecho a libertar sus bienes pagando la deuda y las costas, está haciendo referencia al tiempo que precede al acto mismo en que se inician las posturas. El art. 489 del Código de Procedimiento Civil dispone que "el remate, con el señalamiento de día y hora en que debe tener lugar, se anunciará por medio de avisos...", con lo que insiste en que el remate es un acto que se verifica en un momento preciso, que es justamente aquel de las posturas. Y si la ubicación de las normas dentro de un texto legal hubiere de servir de guía, habría que anotar que el art. 490 es anterior a las normas que regulan las posturas (art. 494) y el acta de remate (art. 495).

Pero es lo cierto que la ley es lo que los jueces dicen que es, no obstante todas las ideas y teorías que se enseñan tradicionalmente, entre nosotros, sobre el rol de la jurisprudencia y la labor de los tribunales. La ley reina y la jurisprudencia gobierna, escribía hace años un ilustre maestro español. Y prueba de ello es la sentencia que se transcribe más arriba.

No es que ella sea original. Hace ya tiempo que los tribunales vienen decidiendo que, a pesar del sentido natural y obvio, el remate es un procedimiento de enajenación complejo que se extiende más allá del acto mismo de las posturas. Uno de nosotros escribió hace ya algunos años, sobre esta misma cuestión,

Artículo: Comentarios de jurisprudencia . 3. Remate. Acto complejo. Derecho del deudor a pagar la deuda hasta antes del remate
Revista: Nº194, año LXI (Jul-Dic, 1993)
Autor: Ramón Domínguez Benavente

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)



que "la jurisprudencia ha hecho allí una obra pura y clara de creación dentro de la ley, manifestando ese poder que hace de ella una fuente. Es claro, no ha sobrepuesto lisa y llanamente una regla propia a una legal, sino que, por la vía de la interpretación, ha terminado por dar a la ley un sentido diverso. Ha creado pues una norma, porque el resultado actual es distinto al que da primariamente la ley" (Ramón Domínguez A., "Observaciones a Ciento Veinte Años de Jurisprudencia", en esta revista, Nº 178, 1985, págs. 59 y siguientes, esp. 75).

En efecto, poco a poco las sentencias han ido ampliando la idea de remate, para cubrir las etapas posteriores a la adjudicación misma, de forma que el deudor pueda pagar la obligación incluso después de ella y cuando ya el adquirente ha celebrado la compraventa. Primero se había decidido, por la vía de la queja, que el deudor no podía pagar luego de suscrita el acta de remate (Corte Suprema, 20 de julio 1937, *Rev. de Der.* t. 34, sec. 1ª pág. 404) y que sólo podía hacerlo hasta antes que se declarara adjudicada la especie subastada (Corte Suprema, 10 de marzo de 1943, *Rev. de Der.* t. 40, sec. 1ª pág. 474); pero más tarde se decidió que el remate comprende incluso la firma del acta (Corte Suprema, 1 de junio de 1988, Gaceta Jurídica Nº 96, pág. 18) y luego, que llega hasta la suscripción de la escritura pública, en el caso de bienes raíces (Corte de Concepción, 7 de agosto de 1954, *Rev. de Der.* t. 51, sec. 1ª pág. 331; Corte de Chillán, 17 de noviembre de 1971, *Rev. de Der.* t. 68, sec. 2ª pág. 85). Más aún, en sentencia no publicada, la Excma. Corte acogió un recurso de queja en una situación límite: el subastador suscribió incluso la escritura pública pertinente; pero no logró inscribirla antes que el deudor pagara la deuda. La Excma. Corte, por la vía disciplinaria, resolvió que el remate aún no había concluido y que, por lo mismo, cabía aplicar la regla del art. 490 del Código de Procedimiento Civil (Queja rol 10.617, 1977, que incide en autos Cruz con Vidal, rol 42.893 del Tercer Juzgado de Letras de Concepción). También se había resuelto que el deudor podía pagar hasta antes que el acreedor obtuviese que se le adjudicare el bien a falta de postores (C. Suprema, 2 de junio 1952, *Rev. de Der.* t. 49, sec. 1ª pág. 187).

La sentencia que se transcribe se une pues a esa interpretación extensiva que los tribunales han dado al concepto de remate, para hacer de él un acto complejo que no termina sino con la tradición del bien subastado, ampliando así el momento hasta el cual el deudor puede pagar la deuda libertando sus bienes. Esa interpretación extensiva se apoya en un sentido del fin de la ley y no en su letra. En efecto, el propósito del juicio ejecutivo no es el subastar bienes, ni que el adquirente haga un buen negocio pagando el avalúo del bien o algo más, sino el obtener el pago de una obligación. Si el deudor paga antes de consumarse la enajenación forzada, parece justo y lógico restituir al deudor lo suyo y evitar que pierda su bien. Con ello, en definitiva, a nadie se perjudica, pues a lo más, lo que ocurre es que el subastador perderá una buena oportunidad negocial. Una apreciación equilibrada entre el interés del subastador y el del deudor, parece justificar esa interpretación extensiva.

## *IV. GIRO DOLOSO CHEQUE. REAPERTURA DE SUMARIO*

### *DOCTRINA*

Se da lugar al recurso de queja contra Ministros Corte de Apelaciones