



**OFICIO SUPERIR N° 17254**

**ANT.: INGRESO SUPERIR N.º 65211 DE  
04.09.2023**

**MAT.: RESPONDE – INCAUTACIÓN Y  
REALIZACIÓN DE INMUEBLE CON  
PROHIBICIÓN DE ENAJENAR**

**REF.: PROCEDIMIENTO CONCURSAL DE  
LIQUIDACIÓN VOLUNTARIA DE  
EMPRESA DEUDORA YESENIA  
CAROLINA ULLOGA FLORES**

**SANTIAGO, 03 NOVIEMBRE 2023**

**DE: SUPERINTENDENTE DE INSOLVENCIA Y REEMPREDIMIENTO**

**A: SEÑORA CLAUDIA STINGO RISSETTO  
LIQUIDADORA**

Mediante Ingreso Superir N.º 65211 del antecedente, usted solicitó el pronunciamiento de este Servicio, respecto a la procedencia o no de incautar y realizar un bien inmueble inscrito a nombre de la deudora, adquirido a través del Comité de Vivienda el Sueño de Vivir, e individualizado en el Plano N.º [REDACTED], del Ministerio de Bienes Nacionales, Rol Matriz [REDACTED], Rol asignado N.º [REDACTED]

Usted señaló, que el inmueble individualizado se encuentra con prohibición de gravar por 2 años y de enajenar por 5 años, ambas inscritas a fojas [REDACTED] del año 2022.

Al respecto, y de conformidad a lo prescrito en el N.º 2 del artículo 337 de la Ley N.º 20.720, en adelante la Ley, este Servicio informa e instruye lo siguiente:

1. El procedimiento concursal de liquidación es un juicio universal que afecta a todos los bienes del Deudor, con excepción de aquellos inembargables, en la que el liquidador titular tiene, dentro de sus deberes principales, la obligación de incautar e inventariar tales bienes, y de liquidarlos, de acuerdo a lo establecido en el artículo 36 N.º 1 y 2 de la Ley, con el objeto de pagar con las resultas de su realización, a los acreedores verificados y reconocidos del Deudor.

2. De lo anterior, cabe observar que, el liquidador solo podrá administrar los bienes embargables del deudor, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 130 de la Ley, que establece que éste quedará inhibido de pleno derecho de la administración de todos sus bienes presentes, esto es, aquellos sujetos al Procedimiento Concursal de Liquidación y existentes en su patrimonio a la época de la dictación de esta resolución, excluidos aquellos que la ley declare inembargables.

Por tanto, por un lado, será el liquidador quien administrará los bienes presentes del Deudor, y por otro, quedará este último inhibido de la administración de los mismos, cuyo efecto se denomina desasimio, el que opera por el sólo ministerio de la ley, lo que justifica que la norma citada señale, a su vez, que la administración pasará de pleno derecho al Liquidador.

3. Luego, como dispone el artículo 130 antes citado, los bienes inembargables no ingresarán al patrimonio concursado, constituyendo ello, una excepción a la denominada garantía general de los acreedores, en relación con lo dispuesto en el artículo 2465 del Código Civil, dejando fuera del cumplimiento forzado de la obligación, sea individual o universal, una serie limitada de bienes que sirven a fines superiores del Derecho, amparados por principios jurídicos consagrados constitucionalmente, y cuyo rango jerárquico está por sobre los derechos que el acreedor tiene respecto a la solución de su crédito.

Sobre el particular, los artículos 1618 del Código Civil y 445 del Código de Procedimiento Civil, disponen un catálogo de bienes inembargables, los que no están comprendidos en forma taxativa, considerando que tales excepciones están establecidas por expresa disposición de la ley, por lo que puede que existan otros bienes excluidos de las pretensiones de los acreedores, según regulación contenida en otros cuerpos legales.

De acuerdo a ello, podrán existir normas especiales, que dispongan la exclusión de ciertos bienes en la ejecución individual o colectiva, no obstante observar que la inembargabilidad, al ser excepcional, debe ser interpretada de manera restrictiva.

4. A su vez, y fuera de la institución de la inembargabilidad, existirán disposiciones relativas a la prohibición del deudor de administrar bienes presentes de su patrimonio, incluida la facultad de enajenación, cuya regulación se encuentra, en principio, contenida en el N.º 1 del artículo 130 de la Ley, analizado anteriormente, y la sanción ante el incumplimiento, según dispone su inciso segundo, será la nulidad de los actos y contratos posteriores a la resolución de liquidación, que el Deudor ejecute o celebre en relación a estos bienes.

Por tanto, el deudor no podrá enajenar aquellos bienes adquiridos antes de la resolución de liquidación, cuya administración pasará de pleno derecho al liquidador titular.

5. Sin perjuicio de tal facultad y deber del liquidador, podrá ocurrir que, siendo embargables los bienes del deudor, estos presenten una regulación especial, existiendo por ejemplo, prohibición de enajenarlos por expresa disposición de ley, levantándose tales impedimentos al cumplirse los requisitos que la misma norma dispone al efecto, por lo que incluso el liquidador, podría verse impedido de realizarlos aun cuando tales bienes sean embargables, a fin de satisfacer las acreencias verificadas y reconocidas en el procedimiento concursal de liquidación.

De acuerdo a ello, la prohibición de enajenar no implicará en ningún caso inembargabilidad, toda vez que en cualquier circunstancia el liquidador deberá incautar el bien y

enajenarlo, cuando se cumplan determinados presupuestos establecidos por la norma especial que la regule.

6. En tal sentido, y respecto a la materia consultada, puede que el deudor haya adquirido el bien inmueble a través de un subsidio habitacional, lo que no implicará que sea inembargable, debiendo, en consecuencia, analizarse si tal acto o contrato se encuentra sometido a una regulación especial que implique la posibilidad de realizarlo, cumplidos previamente los requisitos que correspondan, como se expuso.

De lo anterior, se observa que la deudora habría adquirido el inmueble consultado, por intermedio del Comité de Vivienda el Sueño de Vivir, quien eventual y previamente habría presentado al SERVIU de la región respectiva, el proyecto habitacional a construir y un Plan de Acompañamiento Social (PAS), para en definitiva la deudora, postular y comprar un bien raíz con subsidio habitacional DS49<sup>1</sup>.

Así, en caso que se haya adquirido el inmueble con tal subsidio del SERVIU o similar, el inciso tercero del artículo 39 del Decreto Supremo N.º 1 de 2011 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, dispone que este no podrá ser enajenado ni podrá celebrarse acto o contrato alguno que importe cesión de uso y goce de la misma, sea a título gratuito u oneroso, sin previa autorización escrita de tal institución.

A su vez, y en concordancia con lo señalado, el artículo 41 del mismo cuerpo normativo, regula los casos en que el SERVIU podrá autorizar en forma anticipada la enajenación, gravamen o cesión del uso y goce de las viviendas adquiridas mediante subsidio habitacional.

7. En relación con lo anterior, el liquidador concursal en el ejercicio de sus atribuciones contenidas en los artículos 36 N.º 1; 129 N.º 3, 163 N.º 1 y 164 de la Ley, deberá incautar el inmueble del deudor adquirido con anterioridad a la resolución de liquidación, con subsidio habitacional otorgado por el SERVIU, y luego requerirle, en representación del deudor y la masa en su conjunto, la autorización anticipada para realizar tal bien en el procedimiento concursal respectivo, el que podrá ser o no autorizado por el SERVIU, en conformidad con sus facultades discrecionales.

En caso que sea autorizada la realización del inmueble por el SERVIU, mediante resolución respectiva que faculte el alzamiento anticipado de la prohibición de enajenar, el liquidador deberá proceder a ello, ingresando tales fondos a la masa concursal.

Conjuntamente, el liquidador deberá evitar que los montos de la venta tengan como único objeto el pago o abono del subsidio del SERVIU, de acuerdo a la prelación de créditos establecida en el artículo 2472 y siguientes del Código Civil, considerando a su vez, la verificación y reconocimiento de su acreencia, para su pago, de acuerdo a los artículos 170, 172 y siguientes de la Ley.

---

<sup>1</sup> <https://www.minvu.gob.cl/wp-content/uploads/2019/05/paso-a-paso-ds49.pdf>

Finalmente, en caso que existan discrepancias en la realización del inmueble en comento, el liquidador deberá someter tal controversia al conocimiento del tribunal del concurso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 131 de la Ley.

En virtud de todo lo expuesto, se instruye a usted, lo siguiente:

(i) requerir a la deudora, certificado de dominio vigente del inmueble consultado, así como el certificado de hipotecas y gravámenes, en relación con el N.º 3 del artículo 129 de la Ley;

(ii) en caso de no proporcionar los antecedentes requeridos, solicitar se ordene por el tribunal del procedimiento la entrega de tales antecedentes, en virtud del artículo 169 de la Ley, y bajo los apercibimientos previstos en dicha norma;

(iii) incautar los bienes de la deudora, que se encuentren en el inmueble individualizado, debiendo proceder con el auxilio de la fuerza pública en caso de impedimento, según el inciso segundo del artículo 169 de la Ley, y;

(iv) en caso de imposibilidad de dar curso al procedimiento, por falta de colaboración de la deudora, usted deberá interponer las acciones penales que correspondan, en caso que se configuren tipos penales concursales, de acuerdo con el artículo 463 y siguientes del Código Penal, en relación con el artículo 465 del mismo cuerpo legal.

Sírvase dar cumplimiento a lo instruido, debiendo informar documentadamente a esta Superintendencia dentro del plazo de 5 días hábiles, contados desde la notificación del presente oficio.

Saluda atentamente a usted,



*Hugo Sánchez Ramírez*  
HUGO SANCHEZ RAMIREZ  
SUPERINTENDENTE DE INSOLVENCIA Y  
REEMPRENDIMIENTO

**PVL/JAA/EGZ/DTC/SUS**

**DISTRIBUCIÓN:**

Señora Claudia Stingo Risetto

Liquidadora

**Presente**