

Derechos Reales

Ignacio Miranda Saldívar

Curso de corretaje

CPVAL A.G.

Esquema de curso

- Introducción (esta lámina)
- Definición. Características generales
- Dominio
- Posesión
- Usufructo
- Servidumbre
- Hipoteca
- Notario, Conservador y Archivero – Remisión.



Definición (577 CC)

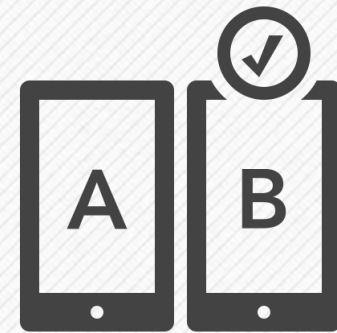
- “Art. 577. Derecho real es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona.”
- Relación excluyente de otras personas respecto de la cosa. Crea una abstención respecto de los demás.
- Son limitados. Sólo existen aquellos que la ley crea (como los que se mostraron en lámina anterior)



“Res” - Cosa

Comparación respecto de los derechos personales (578 CC)

- Un derecho personal, por oposición “son los que sólo pueden reclamarse de ciertas personas, que, por un hecho suyo, o la sola disposición de la ley, han contraído las obligaciones correlativas”
- Relación jurídica entre personas determinadas. Propia de los contratos.
- No son limitados por la ley.
- Obligaciones: dar, hacer, no hacer V.S. “abstenerse”



Dominio

- “Derecho que confiere al sujeto el poder más amplio sobre una cosa; en principio lo faculta para apropiarse, de forma exclusiva, de todas las utilidades que el bien es capaz de proporcionar” (Alessandri, Somarriva, Vodanovich, p. 35)
- Absoluto (respecto de la cosa), exclusivo (respecto de otros), perpetuo (respecto del tiempo). *¿Es esto tan así?*
- Respecto de este, los otros derechos reales son considerados “limitativos”.



Atributos del dominio

- Tradicionalmente se dice que contempla 3 facultades: uso, goce y disposición
 - **Uso**: empleo en su sentido natural
 - **Goce**: aprovechamiento de los frutos, civiles o naturales
 - **Disposición**: desprendimiento del derecho, material o jurídicamente, sea o no a favor de otro.
 - Jurídicamente: gravar, limitar, enajenar – “cláusula de no enajenar”



¿Cómo sería esto en un bien raíz?

Modos de adquirir el dominio

- El dominio (y en general, los derechos reales) no se transfieren fácilmente (recordar el tipo de relación jurídica). Tradicionalmente se acude a cierto tipo de acto jurídico o bien, se le reconoce a ciertos hechos jurídicos, esa posibilidad.
- Esto es “Modo de adquirir”. Son limitados: ocupación, accesión, sucesión por causa de muerte, tradición, prescripción adquisitiva, ley.
- Se verá la tradición. En otra clase, la sucesión por causa de muerte.



Tradición (670 y ss. CC)

- “la tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo”
- Entrega (OJO) + intención (consentimiento libre y sin vicios) + “título traslativo” (acto jurídico que sirve de base a la tradición.
- Sólo traspasa el dominio si lo tenía el tradente
- Características: entre vivos, derivativo.



Posesión (700 CC)

- “...la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él”
- inciso 2º: “el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo”
- Corpus y animus
- Importancia: presunción de dominio, prescripción, posesión inscrita (referencia)



Posesión inscrita



- Problemas: Bienes raíces, no se pueden pasar de “mano a mano”. Son el pilar de la riqueza de la sociedad (concepción del S.XIX)
- Solución: anotar en un registro anual y ordenado, custodiado por un Ministro de Fe, lo que ha ido sucediendo con cada bien raíz.
- La inscripción es la forma de poseer un bien inmueble. Acredita este hecho y no el dominio. Sin embargo, el tiempo, permite presumir la prescripción. (10 años hacia atrás)

Usufructo (764 y ss. CC)



“El derecho de usufructo –dice el Código– es un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y sustancia, y de restituirla a su dueño...” (764 CC)

- Es una limitación al dominio. Implica mera tenencia.
- **Supone dos derechos coexistiendo: el usufructo propiamente tal y la nuda propiedad.**
- Es temporal. Es intransmisible.

Usufructo

Temas prácticos:

- Puede ser constituido por donación, convención, por sentencia de tribunal de familia, por testamento. No necesariamente es a título oneroso.
- Es por tiempo determinado, o en defecto, por toda la vida del usufructuario. En caso de persona jurídica, 30 años.
- Si es sobre inmuebles, requiere escritura pública e inscripción en el registro de propiedad del CBR
- No es posible su transmisión, **a diferencia de la nuda propiedad la cual es transferible**
- Extinción: día/muerte, reunión de las calidades, destrucción de la cosa

Servidumbre (820 CC)



“...es un gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño” (art. 820).

- Doble faz: Es un gravamen o limitación para el predio sirviente. Para el predio dominante es un derecho real.
- Conllevan un hacer o no hacer, que sigue al predio.
- Tienen que ser de distinto dueño.
- Pueden ser legalmente obligatorias (ejemplo, comunicación de predio aislado – paso), pero en otros casos son convencionales.

Servidumbre (820 CC)

- Su constitución por título debiera seguir las formalidades que corresponda al acto jurídico.
- Pueden adquirirse por prescripción, pero sólo continuas y aparentes, en el plazo de 5 años
- No requiere -aunque se puede y debiera- ser inscrita. Excepción: servidumbre de alcantarillado (L. 6.977).
 - Problema de la prueba y conocimiento de la servidumbre



Hipoteca (2407 y ss. CC)

“La hipoteca consiste esencialmente, pues, en afectar preferentemente y sin desplazamiento un determinado bien inmueble a la ejecución de una obligación.”
(Ramón Meza Barros, Manual de Derecho Civil, p. 155)

- Usualmente, tiene una cara contractual y una cara como derecho real
 - Como contrato, es accesorio a créditos y sirve para garantizarlos (caucionarlos)
 - Como derecho real, es una limitación al dominio y sigue a la propiedad, independiente que ésta cambie de manos. (derecho de persecución., 2428 CC)
- Es sin desplazamiento, indivisible, preferente para su pago
- Incluso en caso de seguros o expropiación
- Siempre requiere inscripción (2410 CC)



Hipoteca

- No necesariamente va aparejada a bancos.
- Pueden existir hipotecas para más de una deuda específica. En el caso bancario, la hipotecaria general es siempre opcional (Circular 3.505 SBIF, septiembre de 2010)
- Un bien inmueble puede tener sobre sí más de una hipoteca.
- No inmoviliza la venta/compra.
- Se extingue si se cancela la obligación principal garantizada, pero requiere un alzamiento, trámite por escritura pública inscrita por el acreedor. Bancos: 45 días hábiles., a su costa.
- Otras extinciones relevantes: expropiación, destrucción, confusión, resolución del derecho del constituyente, cancelación (renuncia)



Notario, Conservador y Archivero

- Funcionarios públicos, segundo escalafón del Poder Judicial
- Se remuneran con el cobro de sus tasas.
- Ministros de Fe.
 - Notario: de todo tipo de actuaciones. -> ligados a la escritura pública y a la firma “ante notario”
 - CBR: de los registros que custodian. -> ligado al registro de propiedad
 - Archiveros: de los registros que custodian. -> registros y protocolos antiguos
- Dan copia fiel de sus actuaciones escritas. La consulta de sus registros es gratuita, las copias, son pagadas.



Notarios

- Puede haber más de uno por comuna.
- Como Ministro de Fe, puede certificar múltiples cosas, a diferencia de los otros funcionarios. Tiene adicionalmente tareas como informante tributario.
- Libros: Protocolo, Repertorio e Índice
- Además pueden recibir instrucciones y custodiar valores.
- Son los únicos que confeccionan escrituras públicas, que son instrumentos oficiales que operan como solemnidades para ciertos actos y contratos.



Conservadores de bienes raíces

“ministros de fe encargados de los registros conservatorios de bienes raíces, de comercio, de minas, de accionistas de sociedades propiamente mineras, de asociaciones de canalistas, de prenda agraria, de prenda industrial, de especial de prenda y demás que les encomienden las leyes” (446 COT)

- Uno por comuna, usualmente.
- Registros de bienes raíces:
 - Propiedad
 - Hipotecas y Gravámenes
 - Prohibiciones e interdicciones.
- Emiten certificados sobre esta materias. Asegurarse de pedirlo completo, con todas las certificaciones. (Dominio vigente, gravámenes, interdicciones y prohibiciones)



Archiveros

“son ministros de fe publica encargados de la custodia de los documentos expresados en el articulo 455 de este código y de dar a las partes interesadas los testimonios que de ello pidieren”

- Uno por comuna asiento de Corte
- En general, custodian registros judiciales y notariales antiguos.

