RAMO: TALLER DE ESTUDIO DE TÍTULOS, CONTRATOS Y DOCUMENTOS LEGALES.

UNIDAD I

SISTEMA NOTARIAL.

CLASE 01

1. EL NOTARIO PÚBLICO.

El derecho notarial es una de las disciplinas más relevantes en todo el derecho, ya que se trata de una actividad que se encuentra íntimamente ligada con todo el quehacer del ser humano desde el punto de vista económico y en cuanto a la circulación de los bienes, que es una de las bases que sustentan la macroeconomía, todo lo cual se realiza a través de la celebración de contratos.

El intercambio de bienes existe desde tiempo ancestrales, erigiéndose como una actividad inherente a las personas que, a medida como pasaban los años, fue adquiriendo un mayor grado de complejidad, lo que hizo necesario la intervención de funcionarios que revistieran de cierta solemnidad los actos jurídicos.

Resulta complejo identificar la etapa histórica en la cual nace la institución del notario, ya que hay algunos que ven este origen desde que se hizo necesaria la intervención de un ministro de fe hacia los primeros pasos de las civilizaciones originarias y cuando se hizo patente la necesidad de hacer constar el tratado acordado entre las partes en un documento que diera fe, lo cual servía para poder probar una determinada obligación y así poder exigir su cumplimiento.

Pese a lo dicho precedentemente, hay una cierta concordancia entre la doctrina en orden a señalar que los principales promotores del derecho notarial fueron los teóricos Rolandino Passagiero y Rainieri di Perugia, los cuales vivieron entre los años 1207 a 1300 respectivamente.

Rolandino Pasagiero (1215-1300) se dedicó fervientemente a la confección de formularios, los cuales fueron de gran utilidad para distintos ordenamientos jurídicos, incluso para aquellos que se promulgaban fuera de Europa. A este autor se le considera uno de los personajes más influyentes del sistema notarial, incluso, Bolonia fue ungido con el título de “Príncipe de los Notarios.

Rainieri di Perugia también fue un letrado que trabajo en diferentes tratados de derecho notarial, siendo su obra maestra el libro titulado “Ars Notariae”, la cual fue escrita especialmente por este pensador para sus alumnos, la que entre sus particularidades tiene un cúmulo de modelos de contratos.

Cabe señalar que el notario en la época del medioevo era un servidor del señor feudal, lo que cambia radicalmente con la dictación de la Ley del 25 Ventoso, la cual fue promulgada en Francia en el año 1803, y su característica principal es que será el primer paso para lograr cambiar el sistema notarial medieval a uno moderno. Como se puede desprender, el notario

nunca más sería un funcionario al servicio de un señor feudal, transformándose en un asesor letrado que tenía a cargo la coordinación de los trámites legales en el feudo.

El afianzamiento de los conocimientos jurídicos respecto del tema en estudio se produce durante el Siglo XIII en la Escuela de Bolonia, ya que es en esta casa de estudios donde comienzan a ver la luz los primeros documentos jurídicos autorizados ante un ministro de fe en concordancia a lo que se ve en la actualidad. En dicha escuela se crea la primera escuela de notarios del mundo y que se convertiría con el paso de los años en el mayor centro de influencia para toda Europa. Luego, este influjo se hizo patente en España con la dictación de las Leyes Visigóticas hasta el Fuero Real.

El descubrimiento de América significó el arribo de muchas instituciones Europeas que son de la mayor relevancia, incluso hasta la actualidad, las cuales se encontraban representadas preponderantemente por "el derecho", "la iglesia" y "la monarquía". Es así como en cada una de las expediciones que se llevaban a cabo en suelo americano se podía encontrar a un escribano, un clérigo y un capitán.

a) El capitán.

Representante del poder monárquico, era la persona encargada de portar las facultades judiciales, militares y gubernativas.

b) El clérigo.

Era el encargado de la evangelización de los indígenas de la época y por lo tanto el capellán de la campaña.

C) El escribano.

Era aquel funcionario a cargo de dar la autorización y dar testimonio de cada uno de los actos jurídicos que llevaba a cabo la empresa de la conquista; por ejemplo, la toma de posesión de un terreno a nombre de un Monarca se "certificaba" por este funcionario público. Se ha podido determinar que el primer escribano en venir al continente se llamaba "Rodrigo de Escobedo", quien habría llegado en la expedición de Cristóbal Colón, siendo el encargado de solemnizar la toma de posesión de las tierras en nombre de los Reyes de España. Hubo un segundo escribano en dicha travesía de nombre "Rodrigo Sánchez de Segovia", pero este funcionario sólo vino de acompañante, sin tener la preponderancia de Escobedo.

El Requerimiento de Palacios Rubios.

Se trata del primer documento que rigió en América destinado a establecer un vínculo contractual entre los pueblos conquistados con el Monarca. Fue dictado en España en el año 1512 y fue confeccionado por el teólogo Fray Martín de Paz y el jurista de la misma nacionalidad Juan López de Palacios Rubios.

Esta normativa se basaba en un texto que proclamaba y autorizaba en el nombre de Dios la conquista del continente y ordenaba la sumisión de aquellos indígenas que no quisieran ser evangelizados por la Iglesia católica a través del clérigo de la expedición.

El problema de este Requerimiento era su puesta en práctica, ya que se materializaba a través de su lectura en presencia de dos clérigos y un escribano, la cual se llevaba a efecto en idioma "castellano", por lo que ninguno de los nativos entendía. La no aceptación de esta orden o el retardo en comunicar su conformidad acarreaba una guerra inmediatamente, la cual se justificaba con el nombre de "Guerra Justa", lo que acarreaba que los indígenas eran tomados prisioneros de muerte o si no se les esclavizaba por considerárseles unos rebeldes.

La referida lectura del Requerimiento finalizaba con la advertencia de confiscar los bienes de todos los nativos que estuvieran escuchando y la inmediata esclavización de sus hijos y mujeres y que se les harían *"todos los males y daños que pudiere"* si no se acataban ipso facto las demandas contenidas en dicho documento legal.

El derecho notarial en suelo chileno.

El conquistador español Pedro de Valdivia arribó a tierras nacionales en compañía del escribano, funcionario de la corona española, "Juan Pinel", quien fue el encargado de extender la primera acta notarial en Chile en el Valle de Copiapó. Dicho acontecimiento determina el comienzo del derecho notarial en suelo chileno.

A pesar de lo dicho, el primer escribano que es nombrado en este país es "Luis de Cartagena", el cual asumió su puesto el 14 de Marzo de 1541; cabe destacar que la primera escribanía estuvo en Santiago y con el paso del tiempo, a medida que se iban conquistando ciudades, se fueron creando otras.

La primera escritura pública en extenderse en Chile fue el 12 de Agosto de 1540, ante Luis de Cartagena en la ciudad de Atacama. En dicho documento Pedro Sánchez de la Hoz (secretario de Francisco Pizarro) cede a Pedro de Valdivia las islas y tierras que este conquistador descubriera al sur del Estrecho de Magallanes, por lo cual De Valdivia le daría alimento y lo transportaría bajo su cuidado, además, ambos suscribientes disolvieron la compañía que ambos habían celebrado un año antes en el Cuzco.

Principales sistemas notariales.

No todos los ordenamientos jurídicos tratan de la misma manera el derecho notarial dentro de su legislación, es así como se pueden encontrar principalmente tres sistemas notariales en el mundo, los cuales son:

a) Sistema sajón o de libertad absoluta (anglosajón).

Nace durante el reinado de Enrique II (siglo XII) con la práctica de nombrar magistrados de juzgados reales para oír y fallar los distintos conflictos de intereses que se suscitaban entre los particulares al interior del reino.

Este sistema se hizo confiable en la edad media debido a que los jueces se intentaban interiorizar de los usos y costumbres locales para dictar sus resoluciones judiciales, por lo que había una gran cercanía de lo resuelto con lo que en realidad sucedía a nivel de localidad, es decir, se fallaba según el sentido común. Debido a esto se empezó una ardua tarea de recopilar la mayor cantidad de sentencias y unificar los diferentes criterios de los magistrados en orden a establecer ciertos precedentes para los conflictos que se suscitaran en lo venidero.

Este sistema se convirtió en un marco sentenciador que se apegaba a la realidad local de las comunidades feudales en la edad media, ya que se encontraba impregnado de la costumbre, los usos y el sentido común. Cabe señalar que el sistema sajón es el utilizado mayormente en los países de habla inglesa.

Como consecuencia del éxito que se vislumbraba con el sistema en estudio se consagró la idea de que es extremadamente beneficioso aplicar en el ámbito de las relaciones particulares la igualdad entre las partes contratantes al momento en que estas fueran a celebrar un acto jurídico que significara la libre circulación de los bienes. Sin embargo, con el paso de los años se pudo ver que esta igualdad y liberalidad total daba pie para que el más poderoso abusara del más débil, pero también dio mayores facultades de salir beneficiado al que se encontraba mejor informado o educado respecto del que no lo estaba.

Como se señaló, se empezó a producir el abuso del más débil, lo que se fue el resultado de una victimización por culpa del mismo sistema; dichas personas que se veían agraviados en sus derechos se vieron obligados a ocurrir a los tribunales de justicia con el fin de que estos ordenaran que se les resarciera en sus perjuicios, lo que dio origen a la llamada “justicia de reparación”, la cual comenzó a ponderar con mayor valor la equidad y la justicia que la legalidad del acto contractual.

Una de las características principales de este sistema sajón que se trata de un orden eminentemente privado, en donde los particulares dictan las reglas y las cláusulas contractuales de manera libre, en donde la justicia tendrá que velar por los derechos del menos fuerte cuando este siente que ha sufrido un perjuicio y reclame de ello.

En este sentido, en este sistema el notario es solo un autentificador de firmas, que será susceptible de ser perseguido sólo en el caso de errores que pudieran producir un perjuicio para las partes contratantes, además, este funcionario no tiene por qué se abogado. Es así como se puede señalar que los notarios no son delegatarios de la fe pública de la Nación, ya que sólo se trata de privados investidos de poderes per se temporales, limitados e intrascendentes de consecuencias legales. Por esto, los notarios en el sistema sajón se

encargan, fundamentalmente, de certificar que las firmas de los contratantes son efectivamente las mismas que aparecen en los documentos que los identifican, sin que le quepa ninguna labor en cuanto a verificar la legalidad del contrato o que este realmente interprete las pretensiones de las partes.

Un punto negro en este sistema es que los notarios se encuentran sujetos, en cuanto a sus remuneraciones, a sueldos bastante poco dignos en relación a la función realizada, por lo que se produce un gran riesgo a que puedan ser objeto de corrupción, lo que produce una inestabilidad contractual.

El sistema anglosajón opera, principalmente, en los siguientes países:

- Gran partes de los Estados Unidos.
- Australia.
- Nigeria.
- Malasia.
- Hong Kong.
- Inglaterra.

De acuerdo a lo señalado, se puede desprender que las principales características del sistema notarial sajón son las siguientes:

- El valor de los instrumentos firmado por las partes sólo se podrá obtener luego de una labor jurisdiccional ante los tribunales de justicia.
- Los documentos firmados ante notario no gozan de una presunción de autenticidad en cuanto a la veracidad de su contenido, sólo de las firmas que se rubrican en el.
- Al notario no se le exige que posea el título de abogado.
- El notario no se encuentra inhabilitado para ejercer otras actividades lucrativas.

b) Sistema de dirigismo o estatal.

También es conocido como el sistema de la burocratización. Se trata de un régimen que se aplica principalmente en los Estados con un gobierno absolutista o en aquellos en que la figura del Estado tiene un papel preponderante en la vida cotidiana de sus nacionales.

El notario está investido de una verdadera facultad burocrática asignada por el Estado, es decir, es un funcionario público más. Tuvo gran aplicación en la Rusia de los Zares y en algunos pasajes del régimen de la ex Unión Soviética.

Se dice que en el sistema de dirigismo la función del notario se desvirtúa, ya que esta labor se reduce a simples formas estandarizadas utilizadas a la hora de firmar un acto jurídico entre particulares, que por supuesto se encuentra regulado y determinado, a priori, por el Estado a través del Gobierno.

Luego de la caída de las URSS y de la apertura al mundo de los países que la conformaban, este sistema ha ido quedando en desuso con el paso de los años.

c) Sistema latino.

Se trata de un régimen en el cual las partes pueden fijar libremente las cláusulas que regirán su acuerdo, las cuales quedan estipuladas en el acto jurídico que han suscriben. Además, al notario se la da un carácter de profesionalismo tal que se exige que este sea un abogado, porque tiene la misión de asesorar a las partes, interpretar lo que ellas desean y reducir este interés a una escritura.

Entre los principales países que utilizan este sistema se encuentran los siguientes:

- China.
- Ciertos estados de los Estados Unidos.
- Japón.
- La gran mayoría de los países africanos y europeos.
- América latina.

Dentro de las principales características se encuentran las siguientes:

- El notario es un asesor de los contratantes debiendo interpretar su voluntad para así redactar el contrato.

- Es el encargado de escribir, dar a conocer y explicar a los contratantes el documentos que van a firmar.

- Debido a lo profesional de su labor, se le exige el título de abogado.

- Debe autorizar la escritura suscrita ante él, estampándole un sello que da fe de su autenticidad. Esta obligación es una delegación de facultades por parte del Estado.

- Mantiene los instrumentos o documentos firmados en un registro llamado "protocolo".

- Es el único que puede reproducir el documento, es decir, sólo él puede entregar copias autorizadas. Esta característica es de la mayor relevancia debido a que dichas copias son verdaderos títulos que se pueden hacer vale en un juicio ante los Tribunales de Justicia para hacer valer una obligación.

Fuentes del derecho notarial.

Las fuentes que sustentan todo el sistema notarial chileno son las siguientes:

- La ley.

Cabe destacar que el Código Civil menciona expresa o tácitamente a los notarios en muchas de sus disposiciones legales. Dentro de ella se puede encontrar el artículo 1014, el cual señala que:

"En Chile, el testamento solemne y abierto debe otorgarse ante competente escribano y tres testigos, o ante cinco testigos".

También reconoce al notario el artículo 1699 del mismo cuerpo legal al disponer que:

"Instrumento público o auténtico es el autorizado con las solemnidades legales por el competente funcionario.

Otorgado ante escribano e incorporado en un protocolo o registro público, se llama escritura pública".

- La costumbre.

Se trata de una fuente que es transversal para casi todas las ramas del derecho. Esta se puede definir como la repetición constante y uniforme de ciertos actos en una comunidad determinada y durante un lapso de tiempo determinado.

Esta fuente es de la mayor importancia dentro del derecho notarial chileno, ya que dentro de esta rama del derecho se transforman en preponderantes los "usos o prácticas notariales", ya que son la repetición constante y uniforme de ciertos actos que van dando solución, de manera práctica, a los problemas que se pueden encontrar dentro del notariado, las que principalmente se pueden encontrar en vacíos o lagunas legales que, como se señaló, se salvan a través de esta fuente del derecho.

- La jurisprudencia.

También es otra de las fuentes que se aplica a casi toda disciplina dentro del derecho, y son los fallos o resoluciones dictadas por los organismos estatales encargados de ello. Puede ser judicial o administrativa, la primera es la que se recoge de las resoluciones judiciales dictadas por los Tribunales de Justicia; la segunda en cambio es la jurisprudencia emanada de las circulares, comunicados, resoluciones y afines emanadas de los servicios públicos administrativos del Estado, entre los que se puede encontrar la Contraloría General de la República, la Dirección del Trabajo, las Municipalidad, etcétera.

- La doctrina.

Son las opiniones, publicaciones, libros o textos de estudio realizados por profesionales competentes del área del derecho.

Etapas de la función realizada por el notario.

Las funciones del notario nunca serán de propia iniciativa, ya que este siempre debe actuar a requerimiento o a rogación, que es el momento a partir del cual comienza el proceso del acto notarial, el cual se divide en las siguientes etapas:

- El requerimiento o rogación.

En este sentido cabe señalar que son las partes contratantes o firmantes las que deben acudir a un notario determinado solicitándole su ayuda profesional, lo que se manifiesta a través de la rogación.

- La calificación.

Esta es una obligación que le cabe al notario, ya que este debe estudiar la legalidad de las cláusulas contractuales del acto que va a ser firmado ante su presencia, es decir, determinar lo que es lícito de lo que no, debiendo evitar que cualquier elemento o disposición

ilícita vea la luz. Por este motivo es que el escribano debe ser un abogado, ya que en sus manos se encuentra la labor de asesoramiento a las partes, pero además deba velar por la idoneidad legal del acto jurídico.

- El pacto de adhesión.

Una vez que el notario ha analizado el contrato y ha determinado que se encuentra conforme a derecho, se produce tácitamente un vínculo consensual (no escrito) entre el notario y los contratantes, lo que se conoce con el nombre de pacto de adhesión.

A partir de este momento nacen obligaciones para el notario en su calidad de ministro de fe y las partes, ya que estas deben ser honestas en sus dichos a partir de los cuales el notario confeccionará el instrumento contractual.

A estos funcionarios también les afecta el "principio de inexcusabilidad", ya que el notario nunca podrá negarse a prestar la función para la cual ha sido requerido, sin embargo, si lo rogado es ilegal o atenta contra la moral y las buenas costumbres, él podrá excusarse de llevar a cabo el acto jurídico.

Características de la labor notarial.

Hay ciertos actos y fundamentos que hacen de esta función una rama de derecho sumamente importante, dentro de las cuales se pueden encontrar las siguientes:

- La fe de los actos en los cuales interviene un notario.

Se trata de la principal característica, ya que es una consecuencia de la delegación de poder atribuida por el Estado. Por este motivo los actos jurídicos celebrados en su presencia gozan de una presunción de autenticidad.

Que un instrumento sea auténtico significa que este hace plena prueba en cuanto al hecho de haberse otorgado y su fecha, pero no en cuento a la verdad de las declaraciones que en él hayan hecho los interesados. En esta parte no hace plena prueba sino en contra los declarantes. Ejemplo de lo anterior: Pedro (vendedor) y Juan (comprador) celebran un contrato de promesa de compraventa por escritura pública en la cual estipulan que dentro del plazo de 60 días se firmará la escritura definitiva de venta. En el acto promisorio Juan le entrega $3.000.000 al contado, los cuales se imputarán al precio total. Cuando llega el momento de firmar el instrumento público de venta, Pedro desconoce que le hayan hecho un depósito previo por la cantidad antes dicha. Ante esta situación Juan ocurre ante los tribunales de justicia debiendo probar el contenido del contrato de promesa y el pago del precio, sin entrar a discutir que dicho documento es una escritura pública ni menos de la fecha en la cual fue otorgada ante el notario público competente.

- Independencia.

El notario está facultado para emitir opiniones y juicios profesionales, los cuales los puede dar sin la necesidad de pedir autorización a ninguna autoridad de la República. Este es un cargo calificado como un "auxiliar de la administración de justicia", por lo tanto forma parte del Poder Judicial, pero no por esto se encuentra bajo el control de sus actos por parte de los Tribunales de Justicia, sin embargo, siempre estará sujeto a una supervigilancia en lo relacionado con su conducta funcionaria, la que se encuentra a cargo de la Corte de Apelaciones respectiva.

- La inexcusabilidad.

Como se señaló precedentemente, el notario, una vez requerido, no puede excusarse de llevar a cabo el encargo solicitado por los suscribientes; sólo lo podrá hacer cuando el acto a celebrar sea ilegal o atente contra la moral o las buenas costumbres.

- Profesionalismo.

El notario debe ser abogado titulado. Esta es una característica común a todo el sistema notarial latino, dada la labor de consejo y asesoramiento de este profesional a las partes que buscan su intervención en la redacción del documento.

- La función notarial se encamina al servicio público.

Es clara esta característica, ya que la labor del notario trasciende lo particular debido a que con su intervención se facilita el tráfico de comercio o libre circulación de los bienes, lo que ayudará a toda la comunidad.

CLASE 03

El notario en la legislación chilena.

Este cargo se encuentra definido en el artículo 399 del Código Orgánico de Tribunales, el cual señala lo siguiente:

"Los notarios son ministros de fe pública encargados de autorizar y guardar en su archivo los instrumentos que ante ellos se otorgaren, de dar a las partes interesadas los testimonios que pidieren, y de practicar las demás diligencias que la ley les encomiende".

A este tipo de funcionarios se les clasifica dentro de los Auxiliares de la Administración de Justicia, por tanto pertenecen al Poder Judicial.

Pertenecen a la Primera Categoría de la Segunda Serie del Escalafón Secundario de dicho Poder del Estado.

Debe existir un notario al menos en cada comuna o agrupación de comunas que constituya territorio jurisdiccional de jueces de letras.

En aquellos territorios jurisdiccionales formados por una agrupación de comunas, el Presidente de la República, previo informe favorable de la Corte de Apelaciones respectiva, podrá crear nuevas notarías disponiendo que los titulares establezcan sus oficios dentro del territorio de una comuna determinada. Estos notarios podrán ejercer sus funciones dentro de todo el territorio del juzgado de letras en lo civil que corresponda.

En aquellas comunas en que exista más de una notaría, el Presidente de la República asignará a cada una de ellas una numeración correlativa, independientemente del nombre de quienes las sirvan. Ningún notario podrá ejercer sus funciones fuera de su respectivo territorio.

Requisitos para ser notario.

Estos se establecen en diversas normas del Código Orgánico de Tribunales, pudiéndose resumir en los siguientes:

- Ser chileno.
- Poseer el título de abogado.
- Poseer aptitud suficiente calificada por la Corte de Apelaciones respectiva.
- Haber ejercido la profesión a lo menos 1 año.

Funciones de los notarios.

Estas se encuentran claramente definidas en la ley -artículo 401 del Código Orgánico de Tribunales- y son las que a continuación se señalan:

- Extender los instrumentos públicos con arreglo a las instrucciones que, de palabra o por escrito, les dieren las partes otorgantes;
- Levantar inventarios solemnes;
- Efectuar protestos de letras de cambio y demás documentos mercantiles;

- Notificar los traspasos de acciones y constituciones y notificaciones de prenda que se les solicitaren;

- Asistir a las juntas generales de accionistas de sociedades anónimas, para los efectos que la ley o reglamento de ellas lo exigieren;

- En general, dar fe de los hechos para que fueren requeridos y que no estuvieren encomendados a otros funcionarios;

- Guardar y conservar en riguroso orden cronológico los instrumentos que ante ellos se otorguen, en forma de precaver todo extravío y hacer fácil y expedito su examen;

- Otorgar certificados o testimonios de los actos celebrados ante ellos o protocolizados en sus registros;

- Facilitar, a cualquiera persona que lo solicite, el examen de los instrumentos públicos que ante ellos se otorguen y documentos que protocolicen;

- Autorizar las firmas que se estampen en documentos privados, sea en su presencia o cuya autenticidad les conste;

- Las demás que les encomienden las leyes.

Ausencia o inhabilidad para ejercer el cargo.

En los casos que un notario público estuviese ausente o se encontrara inhabilitado para ejercer sus funciones, el juez de letras respectivo de turno, designará al abogado que haya de ser su reemplazante, mientras dure el impedimento o estuviere sin proveerse el cargo.

En los lugares de asiento de Corte de Apelaciones la designación del reemplazante corresponderá al Presidente de dicho Tribunal Superior de Justicia. En cualquiera de los casos y siempre que no se trate de la aplicación de medidas disciplinarias que provoquen la inhabilidad del notario, éste podrá proponer al juez, el abogado que deba reemplazarlo bajo su responsabilidad.

Durante el tiempo que durase la ausencia o la inhabilidad del notario, el reemplazante designado podrá autorizar las escrituras públicas y dar término a aquellas actuaciones iniciadas por el titular que hayan quedado pendientes, debiendo dejar constancia de tal circunstancia en el respectivo instrumento. Del mismo modo podrá proceder el titular respecto de las escrituras públicas y actuaciones iniciadas por el reemplazante.

Nombramiento del notario.

Lo primero que se debe señalar es que el nombramiento puede determinar que el notario público ocupará su cargo de acuerdo a tres calidades, las cuales son:

a) Propietario o titular.

Es el notario nombrado para ocupar el cargo perpetuamente o durante el período que la legislación ha determinado.

Este cargo puede quedar vacante por diversas razones, dentro de las cuales se pueden encontrar la jubilación, renuncia, fallecimiento, remoción o inhabilitación de un notario.

b) Interino.

Es aquel funcionario nombrado para ocupar una plaza vacante mientras se procede a nombrar a un propietario.

c) Suplente.

Se trata del notario público que ha sido nombrado para que desempeñe una plaza que no ha vacado, pero que no puede ser servida por el propietario en razón de hallarse suspenso o impedido. Generalmente se usa esta forma cuando el notario se ausenta de su despacho, por ejemplo, durante el período de vacaciones.

Si nombrado un notario en la forma antes señalada para ocupar una plaza vacante, y no expresándose en su título con qué calidad es nombrado, se entiende que lo es con la de propietario.

Los notarios son nombrados por el Presidente de la República previa propuesta de una terna por la Corte Suprema o de la Corte de Apelaciones respectiva.

Dicha terna deberá formarse con el notario, conservador o archivero más antiguo de la categoría inmediatamente inferior que figure en lista de méritos y que exprese su interés en el cargo y con dos notarios, conservadores o archiveros de la misma categoría del cargo que se trate de proveer o de la inmediatamente inferior que se opongan al concurso, elegidos de la lista sobresaliente según sus méritos profesionales y confeccionada por el Poder Judicial.

La formación de las listas, ternas o propuestas, deberá hacerse por el tribunal respectivo con asistencia de la mayoría absoluta de los miembros de que se componga. Las elecciones se harán en votación secreta y por mayoría absoluta de los presentes. En caso de empate por dos veces, decidirá el voto del que presida.

La resolución judicial que forma la terna para nombrar a un notario, sólo podrá reclamarse para ante el superior jerárquico. La reclamación deberá interponerse dentro del plazo de tres días, ante el tribunal que haya dictado la resolución. Este la elevará, con todos sus antecedentes, dentro de las 48 horas siguientes a su presentación.

El superior jerárquico deberá resolverla de plano (sin necesidad de escuchar al reclamante ni al reclamado), y si fuere un tribunal colegiado, en cuenta (se escucha a las partes con el fin de fallar el reclamo).

Si la reclamación versa sobre la formación de una terna y el tribunal superior la desechare, éste, junto con devolver los antecedentes al inferior, remitirá la terna al Ministerio de Justicia.

En relación con el tema en estudio, no pueden ser notarios las siguientes personas:

- Los que se hallaren en interdicción por causa de demencia o prodigalidad.

La interdicción la declara un juez de letras, el que declara que una persona se encuentra en estado de demencia (por ende necesita a un representante que actúe por el en la vida del derecho) o que no puede administrar lo suyo por ser un pródigo interdicto (que es la persona que dilapida irracionalmente sus ingresos).

- Los sordos, los ciegos y los mudos.

- Los que se hallaren procesados por crimen o simple delito.

El crimen o simple delito se califica como tal de acuerdo a la pena que le asigna el Código Penal; pues bien, son de la primera categoría los delitos que traen aparejada una pena de 5 años y 1 día para arriba; en cambio, simple delito son aquellos ilícitos castigados con penas que van entre los 61 días hasta los 5 años de prisión.

- Los que estuvieren sufriendo la pena de inhabilitación para ejercer cargos y oficios públicos.

CLASE 04

Juramento.

Una vez que el notario ha sido nombrado y antes de desempeñar su cargo presentarán juramento al tenor de la fórmula siguiente:

"¿Juráis por Dios nuestro Señor y por estos Santos Evangelios que guardaréis la Constitución y las leyes de la República y que desempeñaréis fielmente las funciones de

vuestro cargo?". El interrogado responderá: *"Si juro"*, y el magistrado que le tome el juramento añadirá: *"Si así lo hiciereis Dios os ayude, y si no, os lo demande"*.

Este juramento lo deben prestar ante el juez respectivo o ante el juez presidente si el tribunal estuviere compuesto por más de un juez.

Si el tribunal estuviere acéfalo lo prestarán ante el intendente o gobernador. La autoridad administrativa que haya recibido el juramento dará lo más pronto posible el respectivo aviso a la que le habría correspondido intervenir en las diligencias, remitiéndole lo obrado.

Fianza para asumir el cargo de notario.

Los notarios deberán rendir una fianza para responder de las multas, costas e indemnizaciones de perjuicios a que puedan ser condenados en razón de los actos concernientes al desempeño de su ministerio, dentro de 30 días después de haber asumido el cargo.

Esta fianza será el equivalente al monto del sueldo anual que la ley le fije para los efectos de su jubilación.

La fianza será calificada y aprobada por el funcionario a quien corresponda recibir el juramento.

Incompatibilidad de funciones.

La labor de notario es incompatible con toda otra remunerada con fondos fiscales o municipales, con excepción de los cargos docentes hasta un límite de doce horas semanales.

Los cargos de secretario de juzgado, receptor y notario podrán ser desempeñados por una misma persona en aquellas comunas o agrupaciones de comunas en que, a juicio del Presidente de la República, no sea posible o conveniente hacerlos recaer en personas distintas por no permitirlo la exigüidad de los emolumentos correspondientes a cada uno de dichos cargos.

Prohibiciones aplicables a los notarios.

Los escribanos están sujetos a dos prohibiciones rigurosas, las cuales son:

- Ni los notarios, así como tampoco sus dependientes pueden llevar a cabo ningún tipo de gestión ante ningún tribunal de justicia, ni efectuar ningún acto que conlleve la tramitación de legalizaciones o inscripciones.

- No pueden ejercer libremente la profesión de abogado representando a una persona en un procedimiento judicial.

Infracciones y sanciones que se pueden aplicar a los notarios.

El notario que faltare a sus obligaciones podrá ser sancionado disciplinariamente con amonestación, censura o suspensión, según sea la gravedad del hecho.

Sin embargo, podrá aplicarse la sanción de exoneración del cargo al notario que fuere reincidente en el periodo de dos años en los hechos siguientes:

- Si se insertare en el protocolo escrituras o instrumentos sin haberse dado fiel cumplimiento a las exigencias legales.

- Si por culpa o negligencia deja de tener la calidad de pública o auténtica una escritura.

- Si no cumpliere con lo dispuesto en el artículo 421 del Código Orgánico de Tribunales o no cumpliere la obligación de salvar las palabras interlineadas, enmendadas o sobrepasadas de los márgenes.

  El artículo 421 del referido código dispone que *"Sólo podrán dar copias autorizados de escrituras públicas o documentos protocolizados el notario autorizante, el que subroga o suceda legalmente o el archivero a cuyo cargo esté el protocolo respectivo".*

- Si se perdiere un protocolo del notario por culpa o negligencia de éste.

- Si faltare a las obligaciones de guardar y conservar en riguroso orden cronológico los instrumentos que ante ellos se otorguen, en forma de precaver todo extravío y hacer fácil y expedito su examen; y la de otorga certificados o testimonios de los actos celebrados ante ellos o protocolizados en sus registros.

- Cuando otorgan copia de una escritura pública sin que se hayan pagado los impuestos que correspondan. Esta misma norma se aplica a los documentos protocolizados.

Cuando el notario incurra en la primera, segunda, tercera y quinta conducta recién mencionada y mediare malicia por su parte, éste será castigado con la pena que señala el artículo 193 del Código Penal, es decir, presidio menor en su grado máximo (3 años y 1 día a 5 años) hasta presidio mayor en su grado mínimo (5 años y 1 día a 10 años).

Además, el notario que ejerciere funciones de tal fuera del territorio para el que hubiere sido nombrado, sufrirá la pena de reclusión menor en cualquiera de sus grados, es decir, de 61 días hasta 5 años.

El notario que incurriere en falsedad autentificando una firma en conformidad con el artículo, que no corresponda a la persona que haya suscrito el instrumento respectivo, incurrirá en la pena de 3 años y 1 día hasta 10 años.

Cuando por negligencia o ignorancia inexcusables autentificare una firma que no corresponda a la persona que aparece suscribiéndola, sufrirá la pena de presidio menor en su grado mínimo (61 días hasta 540 días) o multa de cinco a diez ingresos mínimos mensuales (este ingreso, en la actualidad está a $182.000).

Toda sanción penal impuesta a un notario en virtud de las reglas aquí señaladas, lleva consigo la inhabilitación especial perpetua para el ejercicio del cargo, sin perjuicio de las otras penas accesorias que procedan en conformidad al Código Penal.

Calificación a la cual son sometidos los notarios.

Estos funcionarios son calificados anualmente atendiendo a la conducta funcionaria y desempeño observados durante el período a evaluar.

Esta calificación se efectuará por el pleno de la Corte de Apelaciones en donde el notario ejerza sus funciones, la cual se lleva a cabo en un procedimiento reservado, dentro de los quince primeros días del mes de diciembre de cada año, fuera del horario de funcionamiento ordinario de los tribunales.

Todas las personas sujetas a evaluación deberán ser calificadas en esa oportunidad, con los antecedentes que a esa fecha existan sobre ellas.

La calificación deberá ser puesta, privadamente, en conocimiento del respectivo evaluado, tan pronto como finalice el proceso, entregándole copia de la parte que le concierna del libro de acta, sea personalmente o remitiéndole ésta por carta certificada al tribunal donde preste sus servicios.

Esta calificación sólo puede ser objeto del recurso de apelación, con fundamentos de hecho y de derecho, señalando claramente los hechos que a juicio del apelante deben ser considerados para mejorar la calificación. Este recurso deberá interponerse en el plazo fatal de cinco días hábiles contados desde la fecha de notificación de la calificación de la que se apela. Si la notificación se hubiese hecho por carta certificada, se entenderá efectuada transcurridos que sean tres días hábiles desde la fecha de entrega de la carta al Servicio de Correos. Los recursos, dirigidos al órgano calificador que deba conocer de ellos, se presentarán directamente ante el que haya efectuado la evaluación, cuyo secretario deberá remitirlos, dentro de 48 horas, al que deba conocerlos.

La calificación hecha por el órgano calificador de apelación no será susceptible de recurso alguno.

Corresponderá conocer del recurso de apelación al pleno de la Corte Suprema, si la calificación fue efectuada por una Corte de Apelaciones.

La apelación implica una recalificación del apelante, debiendo considerarse especialmente en ella los aspectos y materias que el apelante, según la calificación apelada, debe mejorar o corregir. El puntaje que arroje esta recalificación será el puntaje calificatorio definitivo. El órgano calificador que conozca de la apelación deberá efectuar la recalificación dentro de los diez días hábiles siguientes a la fecha de su presentación. La recalificación se notificará al interesado personalmente o enviándole carta certificada, por el secretario de estos tribunales y será comunicada al órgano calificador respectivo.

Todas las calificaciones, una vez que se encuentren firmes o ejecutoriadas (los recursos en su contra han sido fallados o han transcurrido los plazos legales para interponerlos sin que se haya hecho), serán comunicadas por los secretarios de los órganos calificadores, mediante oficio reservado, a la Corte Suprema, Cortes de Apelaciones y Ministerio de Justicia, para los efectos que procedan.

La hoja de vida del notario.

El secretario de la Corte de Apelaciones respectiva o el funcionario ad hoc que esta designe, llevará una hoja de vida de cada notario bajo la jurisdicción de dicho Tribunal Superior de Justicia.

En la hoja de vida los encargados dejarán constancia clara, oportuna y precisa, de las medidas disciplinarias ejecutoriadas y de las apreciaciones de mérito y de demérito que ordenen anotar los tribunales, ministros visitadores y los funcionarios calificadores respecto de las personas que les corresponda calificar.

Los antecedentes que figuren en la hoja de vida serán reservados, salvo para la persona a que se refieren, la que podrá imponerse de su contenido las veces que estime conveniente y hacer llegar al encargado de llevarlas, antes que se inicie el proceso de calificación, las observaciones y antecedentes que desee, para ser agregados.

Ante el mismo encargado y en igual oportunidad, el notario podrá pedir que se anote en su hoja de vida la circunstancia de haber participado en actividades idóneas de capacitación y perfeccionamiento, para lo cual deberán acompañar los certificados y comprobantes pertinentes.

Existirá, además, una hoja de calificación en la cual se resumirá y valorará, anualmente, el desempeño de cada funcionario y se dejará constancia de la lista en que quedó clasificado.

CLASE 05

Libros que deben llevar todos los notarios.

Antes de estudiar este tema y, a pesar que se tratará más adelante con detalle, conviene aclarar el concepto de protocolización, con el fin de entender mejor la explicación de cada uno de los libros que debe llevar cada notario. Pues bien, la protocolización es el hecho de agregar un documento al final del registro de un notario, a pedido de quien lo solicita. Registro es sinónimo de protocolo, el cual se define en los párrafos que siguen.

Definido aquello, cabe señalar que los notarios se encuentran obligados a llevar cuatro libros, los cuales son:

- El protocolo.

Es un libro que se forma insertando todas las escrituras públicas de acuerdo a un orden numérico correlativo.

Los protocolos deberán empastarse, a lo menos, cada dos meses, no pudiendo formarse cada libro con más de quinientas fojas (hojas), incluidos los documentos protocolizados, que se agregarán al final en el mismo orden correlativo. Cada foja se numerará en su parte superior con letras y números.

En casos calificados, los notarios podrán solicitar de la Corte de Apelaciones respectiva autorización para efectuar los empastes por períodos superiores, siempre que no excedan de un año.

Cada protocolo llevará, además, un índice de las escrituras y documentos protocolizados que contenga. Se iniciará con un certificado del notario en que exprese la fecha en que lo inicie, enunciación del respectivo contrato o escritura y nombre de los otorgantes de la escritura con que principia.

Transcurridos dos meses, desde la fecha de cierre del protocolo, el notario certificará las escrituras que hubieren quedado sin efecto por no haberse suscrito por todos los otorgantes. Este certificado se pondrá al final del protocolo indicando el número de escrituras y documentos que contiene y la enunciación de las que hayan quedado sin efecto.

- El repertorio.

Todo notario llevará un libro repertorio de escrituras públicas y de documentos protocolizados en el que se dará un número a cada uno de estos instrumentos por riguroso orden de presentación.

Cuando se tratare de escrituras, se dejará constancia en este libro de la fecha en que se efectúa la anotación; de las partes que la otorgan, a menos que sean más de dos, pues en este caso se indicarán los nombres de los dos primeros comparecientes, seguidos de la expresión "y otros", del nombre del abogado o abogados si la hubieren redactado y de la denominación del acto o contrato.

Tratándose de documentos protocolizados, se dejará constancia de la fecha en que se presenten, de las indicaciones necesarias para individualizarlos, del número de páginas de que consten y de la identidad de la persona que pida su protocolización.

Sin embargo, si la protocolización se indicare en una escritura pública, bastará la anotación ordenada en el inciso segundo.

El libro repertorio se cerrará diariamente, indicándose el número de la última anotación, la fecha y firma del notario. Si no se hubiere efectuado anotaciones, se expresará esta circunstancia.

La falta de las anotaciones señaladas en el inciso segundo, no afectará la validez de una escritura pública otorgada, sin perjuicio de la responsabilidad del notario.

- El índice público.

Es el libro en el que se anotan las escrituras por el orden alfabético de los otorgantes. Es público porque se encuentra a disposición de toda persona y el notario está obligado a exhibirlo a quien lo solicite.

- El índice privado.

Es aquel registro en el que se anota, en la misma forma que el índice privado, los testamentos cerrados con indicación del lugar de su otorgamiento y del nombre y domicilio de sus testigos.

Este índice debe mantenerse reservado y el notario no tiene obligación de exhibirlo, sino por decreto de juez competente o ante una solicitud de un particular que acompañe el certificado de defunción que corresponda al otorgante del testamento.

Los índices de escrituras deberán ser hechos con el nombre de los otorgantes y si se tratare de personas jurídicas, sucesiones u otra clase de comunidades bastará con anotar el nombre de éstas.

1.1. La fe de conocimiento o fe pública.

Es el eje en torno al cual no sólo gira la función que llevan a cabo los notarios sino que toda labor encomendada a otras personas o entidades que tienen por fin dar fe respeto de ciertos actos, los llamados “ministros de fe”.

Al principio de los tiempos, la fe de conocimiento residía en la comunidad, ya que los actos jurídicos, como la compraventa, se llevaban a cabo frente al pueblo, lo que daba cierta garantía en cuanto a su futuro cumplimiento.

Con el paso de los años, específicamente durante el apogeo del imperio macedonio, los contratos eran celebrados en los patios de los castillos y en las iglesias, pero también ante toda la comunidad, lo que hizo necesario que cada uno de los obispos y abad tuviera bajo su cargo a un notario.

Pero la masividad del tráfico económico y el aumento en la población hizo indispensable que la función notarial estuviera a cargo de determinadas personas, las cuales debían estar sujetas a cierta clase de responsabilidades en el desempeño de su cometido.

La fe de conocimiento, al comienzo, debía validarla un magistrado, por lo que la función del notario era meramente la de ser un testigo del acuerdo al que había llegado los suscribientes.

Tuvo que ser el emperador romano Justiniano el que ordenó que los documentos debían tener incorporada una presunción de fe pública, debido a que si uno de los contratantes moría sus herederos podrían exigir el cumplimiento del acuerdo. Se cree que a partir de este momento nace la fe de conocimiento de los instrumentos firmados ante un escribano.

Cabe destacar que la fe pública es una facultad que se encuentra reservada solo para el Estado, quien hace una delegación en el notario o en cualquier otro ministro de fe competente. Sin embargo, la fe de conocimiento es una institución jurídica que se encuentra incrustada en la labor notarial más que en la de cualquier otro ente encargado de prestarla, por este motivo se señala que la fe pública es la certificación de que los hechos llevados a cabo ante un notario son ciertos o verdaderos.

Es en razón de esta delegación del Estado al notario, que los contratos celebrados ante el deben presumirse verdaderos y aceptarse por todo el resto de las personas que no percibieron a través de sus sentidos su suscripción y los hechos que la motivaron. Esto se impone por el ordenamiento jurídico con el objetivo de dar estabilidad a los negocios jurídicos, lo que entrega soporte a la seguridad jurídica.

Una definición bastante aceptada de fe pública o e conocimiento señala que esta es *“la creencia que se da a las cosas por la autoridad del que las dice”.*

CLASE 06

Clasificación de la fe en el ámbito del derecho.

Esta se puede clasificar de dos maneras a saber:

- La fe privada.

Es aquella que se aplica dentro de un número reducido de personas en relación al grado de cercanía que estas presenten, por ejemplo, la fe que tiene cada integrante de una familia respecto del otro.

Por ser difícil de probar, tiene un valor poco aceptado dentro de la legislación, casi nulo. Por este motivo, el grado en que se puede confiar en este tipo de fe depende directamente con el grado de confiabilidad que haya al interior del grupo de personas que la aplica.

- La fe pública.

Es aquella entregada por un funcionario público llamado ministro de fe y que se diferencia principalmente con la fe privada en que se aplica a todas las personas, su fin es toda la sociedad.

La confianza que se puede tener en los actos celebrados ante un notario está dada por la delegación de facultades que el Estado en ese funcionario auxiliar de la administración de justicia.

Esta se puede subdividir de la siguiente manera:

- Originaria.

Es aquella que se obtiene cuando el ministro de fe ha conocido un acto jurídico determinado a través de sus sentidos.

- Derivada.

Se da cuando el ministro de fe no ha intervenido de manera directa en la celebración del negocio jurídico, sino que lo hace a través de actos o documentos de terceros. Por ejemplo, cuando una reunión del Directorio de una empresa que es Sociedad Anónima se reduce a escritura pública, ya que en este caso el notario no estuvo presente en dicha sesión, pero da fe de que lo ocurrido en ella es cierto.

- Eclesiástica.

Es la que se entrega por los funcionarios especialmente habilitados de una orden eclesiástica reconocida por el Estado.

Por ejemplo, el matrimonio celebrado ante un sacerdote, el cual actúa como ministro de fe.

- Notarial.

Es aquella encomendada a los notarios públicos.

- Legislativa.

Se configura con la certificación hecha por los funcionarios competentes para tal efecto del Congreso Nacional.

- Judicial.

Es aquella fe pública que se da por los secretarios o funcionarios habilitados para este efecto de los tribunales de justicia.

- De los Oficiales del Registro Civil e Identificación.

Estos funcionarios son los encargados de dar fe, como ocurre con el matrimonio celebrado ante ellos.

- Mercantil.

Es la encomendada a los martilleros públicos en los remates de bienes.

- Marítima.

Es aquella fe de conocimiento que posee el capitán de una nave, la cual se le encomienda para certificar ciertos hechos muy determinados, como por ejemplo, la celebración de un matrimonio, la muerte de una persona o el otorgamiento de un testamento.

- Registral.

Se trata de aquella entregada a los encargados de ciertos archivos, como por ejemplo, el conservador de bienes raíces.

- Administrativa.

Este tipo de fe pública es la que se ha confiado al Poder Ejecutivo y se manifiesta a través de los actos llevados a cabo por los Ministros de Estado.

- Consular.

  En este caso, el Estado confía esta función en los agentes consulares de Chile en el extranjero respecto de los actos celebrados en su presencia.

Función del Estado en la determinación de la fe pública.

Este tiene una importancia relevante en el establecimiento de la fe de conocimiento, los cuales se pueden resumir en los que se señalan a continuación:

- El Estado es el ente a cargo de determinar a quién otorga la fe de conocimiento.

En este sentido, esta labor está entregada a ciertas autoridades que da fe de los actos celebrados en su presencia, dentro de los que se encuentran, por ejemplo: Carabineros, Inspectores del Trabajo, Oficial del Registro Civil e Identificación, Secretarios de los Juzgados, Notarios, entre otros.

- El Estado debe definir las aptitudes que debe presentar el funcionario público que servirá de ministro de fe.

Por esta razón es que se establecen requisitos profesionales y de idoneidad moral competente para ocupar un cargo con esta importante misión, los que se determinan a través de los procesos de selección.

- El Estado impone los requisitos para que un acto que se tiene a la vista por un ministro de fe se dé por acreditado.

Por ejemplo, en el caso de los instrumentos públicos se establecen los requisitos específicos para que estos tengan determinado valor probatorio y gocen de la presunción de autenticidad.

A pesar de lo que se ha señalado precedentemente, la entrega de fe pública a cierto documento suscrito ante un notario puede ser desvirtuada a través de su impugnación ante los tribunales de justicia, ya sea por configurarse los ilícitos de “simulación” o “falsedad”.

Beneficios que entrega la fe pública o de conocimiento dada por un notario.

- Autentifica los hechos señalados en los actos jurídicos.

- Se le entrega al negocio jurídico un carácter de legalidad que no tendría si no hubiese participado el ministro de fe.

- Expresa jurídicamente la voluntad que los suscribientes pretenden acordar en el acto celebrado en su presencia.

- Los instrumentos públicos gozan de fuerza ejecutiva, lo que redunda en el hecho que estos podrán ser cobrados en un juicio especialmente establecido para tal efecto.

- Previene posibles conflictos de intereses entre particulares, ya que entrega cierto grado de certeza al acto celebrado ante él.

CLASE 07

2. ESCRITURA PÚBLICA.

Lo primero que hay que determinar qué se entiende genéricamente por "documento", el cual se puede definir como cualquier acto, generalmente escrito, en cuyo cuerpo se establece o determina un acontecimiento específico para afirmar un hecho o en el cual se consigna la manifestación de la voluntad de una o más personas y que tiene consecuencias relevantes jurídicamente.

Dentro de estos se pueden encontrar los dibujos, planos, contratos, autorizaciones, discos y los instrumentos en general.

Ahora bien, un "instrumento" es cualquier documento escrito en el cual se deja constancia de algo.

Clasificación de los instrumentos.

Hay una serie de factores de los cuales depende la clasificación que se les entregue a los instrumentos, lo que se detalla a continuación.

a) De acuerdo a las motivaciones que se tuvieron en cuenta para su otorgamiento.

- Instrumentos otorgados por vía de prueba (ad-probationem)

  Son aquellos que demuestran la ocurrencia de un acto. Si no se celebra, el acto no se considerará nulo, pero deberá probarse por otros medios.

Por ejemplo, la ley dispone señala que las obligaciones en dinero que superen las 4 Unidades Tributarias Mensuales solo pueden ser probadas por un instrumento en donde queden consignadas.

- Otorgados por vía de solemnidad (ad-solemnitatem)

  Es aquel que se ha otorgado por los suscribientes para dar forma a un acto o contrato que cumpla con todos los requisitos formales exigidos por la ley. Su no suscripción acarreará la nulidad del acto.

  Por ejemplo, la venta de bienes raíces debe celebrarse obligatoriamente a través de escritura pública, por lo tanto no sirve un documento privado autorizado ante notario.

  b) Según su relación con el contrato o acto jurídico celebrado.

- Probatorios.

  Son aquellos en que no se fundamenta la motivación de las partes para celebrar el acto, por ejemplo, el cheque ya que sólo da cuenta de una obligación sin expresar los motivos de su suscripción.

- Fundantes.

  En este tipo de instrumentos se expresa claramente la obligación y también los motivos que se tuvieron en cuenta para su celebración, los cuales serán el fundamento para las acciones judiciales que, eventualmente, se interpondrán a fin de exigir su cumplimiento. Por ejemplo, una cesión de derechos.

  c) De acuerdo a su naturaleza jurídica.

- Públicos o auténticos

  Son aquellos autorizados con las solemnidades legales por competente funcionario. Por ejemplo, una escritura pública de venta de un bien raíz.

  Este tipo de instrumentos están premunidos de una presunción de autenticidad, es decir, el que quiere desvirtuarlo debe probar los motivos de su pretensión.

  Para que un instrumento público sea válido debe cumplir con dos requisitos:

    - Debe ser autorizado por un funcionario, generalmente es un notario público.

- Dicho funcionario debe ser competente, es decir, debe ser de aquellos determinados por la ley para dar fe y debe hacerlo dentro del territorio que el ordenamiento jurídico le ha establecido para llevar a cabo su labor.

Dentro de los instrumentos públicos más comunes se encuentran los siguientes:

- Las copias autorizadas dadas por el Secretario Municipal y que provengan del archivo municipal.

- Los certificados de dominio vigente, de hipotecas y gravámenes y de prohibiciones e interdicciones de una propiedad entregados por el Conservador de Bienes Raíces.

- La copia de la demanda que se entrega por el receptor judicial a la parte demandada en el momento que esta es notificada.

- La escritura pública que se ha suscrito ante un notario público o ante un Oficial del Registro Civil e Identificación con las solemnidades exigidas por la ley o las copias autorizadas de esta.

- Los certificados entregados por el Servicio de Registro Civil e Identificación.

- Privados.

Todo el resto de los instrumentos que sean celebrados de manera distinta a los antes nombrados son privados, es decir, se celebran sin respetar ningún tipo de solemnidad. Por ejemplo, un contrato de arrendamiento celebrado entre dos particulares sin la presencia de un ministro de fe.

No gozan de presunción de autenticidad, por lo tanto, incumbirá probar su autenticidad a quien quiere hacerlos valer en su favor.

La escritura pública.

El artículo 403 del Código Orgánico de Tribunales señala que escritura pública es el instrumento público o auténtico otorgado con las solemnidades que fija esta ley, por el competente notario, e incorporado en su protocolo o registro público.

Mientras que el inciso 2° del Artículo 1699 del Código Civil dispone que el instrumento público otorgado ante escribano e incorporado en un protocolo o registro público se llama escritura pública.

En cada escritura se distinguen dos partes, las cuales son:

a) La matriz.

Es el instrumento público original firmado por los suscribientes y que se agrega al final del protocolo del notario.

b) Las copias.

Estas pueden ser simples o autorizadas, las últimas son aquellas firmadas por el notario público y tienen mérito ejecutivo para ser hechas valer en un juicio especialmente creado para tal efecto, como lo es el juicio ejecutivo. Las copias además, pueden ser fotograbadas, litográficas, impresas, dactilografiadas o manuscritas.

En todo tipo de copias deberá expresarse que son testimonio fiel de su original y llevarán la fecha, la firma y sello del funcionario autorizante. El notario deberá otorgar tantas copias cuantas se soliciten.

Los notarios no podrán otorgar copia de una escritura pública mientras no se hayan pagado los impuestos que correspondan. Esta misma norma se aplicará a los documentos protocolizados.

Tipos de instrumentos suscritos ante un notario y que no son escrituras públicas.

La labor notarial va más allá del hecho que el notario sólo tenga que autorizar la suscripción de escrituras públicas, entre los cuales se pueden encontrar los siguientes:

a) Instrumentos protocolizados.

Son aquellos incorporados al final de un registro del notario en virtud de una solicitud hecha por un interesado.

De dicho acto debe extenderse un acta con la firma del peticionario y del notario, en la cual se describe el contenido del instrumento protocolizado.

b) Instrumento privado autorizado por el notario público.

Se trata de aquellos instrumentos suscritos por las partes sin las solemnidades requeridas para una escritura pública, en los cuales el escribano da fe de que la firma estampada en el documento es efectivamente de quien se señala en el.

Este tipo de instrumentos no pasa a ser público en virtud de la autorización del notario, ya que sigue siendo privado, las únicas consecuencias que acarrea la certificación es que se da fecha cierta desde el momento de la firma, se da fe de la identidad de los suscribientes y en algunos casos el ordenamiento jurídico les entrega mérito ejecutivo para ser cobrados en

juicio, como pasa en el caso del cheque, el pagaré o la letra de cambio otorgado ante notario público.

c) Instrumento público suscrito en el extranjero.

Este tipo de documentos son válidos en Chile siempre y cuando cumplan con determinados requisitos (se verán más adelante).

2.1. Requisitos de validez de la escritura pública.

Los requisitos generales de una escritura pública son los siguientes:

a) Debe ser otorgada ante funcionario competente, que por regla general es un notario público.

b) Debe ser suscrita cumpliendo con todas las solemnidades legales que dispone el ordenamiento jurídico.

c) Tiene que incorporarse en un registro del notario público llamado protocolo.

d) Debe ser escrita en idioma castellano, con un estilo preciso y claro. En ellas no podrán emplearse abreviaturas, cifras ni otros signos que los caracteres de uso corriente, ni contener espacios en blanco.

Pueden usarse palabras de otro idioma siempre y cuando sean de uso común en Chile, como por ejemplo, leasing.

Las escrituras públicas pueden ser extendidas manuscritas, mecanografiadas o en otra forma que leyes especiales autoricen.

Se tendrán por no escritas las adiciones, apostillas, entre renglonaduras, raspaduras o enmendaduras u otra alteración en las escrituras originales que no aparezcan salvadas al final y antes de las firmas de los que las suscriban. Corresponderá al notario, salvar las adiciones, apostillas, entre renglonaduras, raspaduras o enmendaduras u otra alteración en las escrituras originales.

e) El notario debe inutilizar, con su firma y sello, el reverso no escrito de las hojas en que se contenga una escritura pública o de sus copias.

f) En ellas debe expresarse el lugar y fecha de su otorgamiento; la individualización del notario autorizante y el nombre de los comparecientes, con expresión de su nacionalidad, estado civil, profesión, domicilio y cédula de identidad, salvo en el caso de extranjeros y chilenos radicados en el extranjero, quienes podrán acreditar su identidad con el pasaporte o con el documento de identificación con que se les permitió su ingreso al país.

g) El notario debe indicar el número de anotación que la escritura tenga en el repertorio, la que se hará el día en que sea firmada por el primero de los otorgantes.

Carecerá de valor el retiro unilateral de la firma estampada en el instrumento, si éste ya lo hubiere suscrito otro de los otorgantes. Cualquiera de las partes podrá exigir al notario que antes de firmarla, lea la escritura en alta voz, pero si todos los otorgantes están de acuerdo en omitir esta formalidad, leyéndola ellos mismos, podrá procederse así.

h) Las escrituras serán rubricadas y selladas en todas sus fojas por el notario.

CLASE 08

Temas relevantes relacionados con las escrituras públicas.

Hay ciertas circunstancias que es conveniente aclarar en relación con este tipo de instrumentos, las cuales se señalan en los siguientes párrafos.

a) La fecha de la escritura.

Será aquella en que el primero de los otorgantes la haya firmado. Es en ese instante en se inserta la escritura en uno de los libros del notario llamado repertorio, en el cual se le asigna un número correlativo.

b) Plazo para firmar.

Desde el momento en que el primero de los suscribientes firma la escritura el resto tiene un plazo de 60 días para hacerlo. Si este tiempo se pasa sin que el instrumento haya sido firmado por todas las partes este quedara sin efecto, por lo cual perderá todo valor como escritura pública.

c) Retiro de la firma.

Si el primero de los suscribientes ha firmado la escritura, este puede retirarla hasta antes que el resto de los contratantes lo haga. Si lo hace después, dicho retiro carecerá de todo valor.

d) Firma a ruego.

Si alguno de los comparecientes o todos ellos no supieren firmar, lo hará a su ruego uno de los otorgantes que no tenga interés contrario, según el texto de la escritura, o una tercera persona, debiendo los que no firmen poner junto a la del que la hubiere firmado a su ruego, la impresión del pulgar de la mano derecha o, en su defecto, el de la izquierda. El notario dejará constancia de este hecho o de la imposibilidad absoluta de efectuarlo.

Se considera que una persona firma una escritura o documento no sólo cuando lo hace por sí misma, sino también en los casos en que supla esta falta en la forma establecida precedentemente.

2.2. Protocolizaciones – Concepto - Leyes Especiales.

Nuestra legislación regula las protocolizaciones en el Código Orgánico de Tribunales (art. 415-429 del COT). Es precisamente de este cuerpo legal de donde se puede extraer un definición de Instrumentos Protocolizados, los cuales consisten en "documentos que se agregan al final del registro de un Notario a requerimiento de quien lo solicita, dejando constancia de la fecha en que se presentan las indicaciones necesarias para individualizarse, el numero de Pagina e identidad de las personas". Para que la protocolización sea legal debe dejarse constancia en el libro de repertorio.

Los notarios no podrán dar copia de los documentos protocolizados mientras no se hayan pagado los impuestos que correspondan.

En la práctica se levanta un acta que firma el solicitante y el notario en el que se indica el contenido del documento y sus indicaciones esenciales.

La mencionada acta tiene el carácter de instrumento público y de ella surten los siguientes efectos:

- El instrumento adquiere fecha cierta.
- Sirve para conservar los documentos, sólo podrá ser desglosado del protocolo en virtud de decreto judicial.
- Los siguientes instrumentos pasan a tener el valor de instrumentos públicos (art.420 del COT):
    - Los testamentos cerrados y abiertos en forma legal.
    - Los testamentos solemnes abiertos que se otorguen en hojas sueltas, siempre que su protocolización se haya efectuado a más tardar, dentro del primer día siguiente hábil al de su otorgamiento.
    - Los testamentos menos solemnes o privilegiados que no hayan sido autorizados por notario, previo decreto del juez competente.
    - Las actas de ofertas de pago.
    - Los instrumentos otorgados en el extranjero, las transcripciones y las traducciones efectuadas por el intérprete oficial o los peritos nombrados al

efecto por el juez competente y debidamente legalizadas, que sirvan para otorgar escrituras en Chile.

2.3. Escrituras Públicas Especiales.

Existen una serie de escrituras públicas especiales las que se encuentran mayoritariamente en el Código Civil, dentro de estas destacan las siguientes:

a) Compraventa de Bienes Raíces: es un acto o contrato que se suscribe entre dos o más personas con la finalidad de transferir el dominio de un bien raíz, para lo cual necesariamente se requiere que dicha escritura pública se inscriba en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

- Elementos esenciales de este tipo de contratos:
  - La cosa (inmueble) que se vende.
  - El precio, que es el dinero que se da por ella.
  - Consentimiento de las partes.

- Características Principales:

- Se trata de un contrato bilateral.

Significa que de él surgen obligaciones para los dos contratantes, ya que una parte se obliga en beneficio de la otra y viceversa, es decir, la causa de la obligación de una es la obligación de la otra.

- Consensual.

Se perfecciona por el acuerdo de las partes en el precio y la cosa vendida. En ciertos caso puede ser solemne, como en la venta de inmuebles, caso en el cual se requiere que sean vendidos por escritura pública e inscritos en el conservador de bienes raíces.

- Principal.

No necesita de otro contrato para que tenga existencia.

Requisitos para que la compraventa sea válida.

Como todo acto jurídico, requiere el consentimiento de las partes, la capacidad de estas, y que el objeto, conjuntamente con la causa, sean lícitas.

Pero también tiene dos elementos esenciales propios, los cuales son:

- La cosa vendida.

Si falta, la compraventa carece de objeto, por tanto no surtiría efectos. Puede tratarse de cosa corporal o incorporal, pero debe ser comerciable, real (que exista físicamente), determinada o determinable por la simple lectura del contrato y no debe pertenecer al comprador.

En este punto hay un tema importante, que es la *"venta de cosa ajena".* En Chile vale, la compraventa es el justo título que da la facultad al poseedor para adquirir la cosa por prescripción, siempre y cuando el comprador esté de buena fe, es decir, que desconozca que la cosa pertenece a otra persona distinta del vendedor.

- El precio.

El precio es el dinero dado por el comprador al vendedor a cambio de la cosa vendida. También debe tener algunas características especiales para que sea válido en el contrato, es decir, el precio debe ser real (no irrisorio, como vender una casa a $10), determinado y debe pactarse en dinero.

Obligaciones del vendedor.

- Entregar la cosa.

Es un requisito de la esencia, sin que sea necesario que se deje constancia en el contrato que el comprador entregará la cosa, ya que está obligación está incorporada, por esencia, a la compraventa.

- Sanear los vicios que pudiera tener la cosa vendida.

La cosa que se vende debe estar en estado de utilizarse por el comprador, por esto, si adolece de vicios ocultos a los ojos de este, el vendedor deberá responder por aquellos, para lo cual el derecho contempla acciones, con el fin que se cumpla este objetivo.

Obligaciones del comprador.

- Pagar el precio.

Sin este elemento la compraventa degeneraría en otro distinto, como lo sería la donación, por ejemplo. Por ende, también es un requisito esencial de este contrato.

Dentro del precio conviene tratar un tema de suma importancia, como lo es la lesión enorme.

CLASE 09

La lesión enorme.

Es la diferencia desproporcionada entre el precio pagado y el verdadero valor de la cosa que ha sido objeto del contrato.

Este puede afectar tanto al comprador como al vendedor. Afecta al primero cuando el precio pagado es superior al doble del verdadero valor de la cosa, o sea, paga más del doble del precio verdadero. Y para el comprador hay lesión enorme cuando lo recibido por la cosa es inferior a la mitad de su verdadero valor.

La sanción que acarrea esta desproporción es la rescisión del contrato, que significa dejarlo sin efecto. Pero las partes pueden evitar la rescisión del contrato de la siguiente manera:

Si la lesión enorme es por culpa del comprador este puede completar el precio con una disminución del 10% del justo precio, por ejemplo, un comprador paga 9.000, y la cosa costaba 20.000, el comprador deberá pagar la diferencia hasta completar 19.000.

En cambio, si la lesión enorme es por culpa del vendedor, este debe restituir el exceso con un aumento del 10% del justo precio, por ejemplo, si el justo precio es 1.000, y el comprador pagó 2.500, se aumenta el precio en 10% y queda en 1.100, entonces el vendedor debe restituir al comprador 1.400.

Solo las ventas de bienes inmuebles son susceptibles de dejarse sin efecto por lesión enorme.

La acción para dejar sin efecto este contrato por adolecer de lesión enorme se llama *"acción rescisoria"*, se presenta en los Juzgados de Letras y prescribe en 4 años desde que se celebró la compraventa.

Pero si la cosa ha salido de manos del comprador o si se destruye, esta acción no puede ejercerse.

- Recibir la cosa comprada.

Es un elemento de la naturaleza de la compraventa, que puede llegar a poner al comprador en mora de recibir, de esa manera se le puede obligar para que cumpla su obligación de recibir la cosa comprada.

b) Alzamiento: es aquella escritura Pública que el acreedor le otorga al deudor cuando este ha cumplido de manera íntegra las obligaciones garantizadas a su favor, ya sea con una

garantía prendaria o hipotecaria. El alzamiento permite inscribir y dejar de esta forma a los bienes libres de dichos gravámenes.

c) mutuo: es un contrato que consiste en un préstamo en dinero que una persona ya sea natural o jurídica le hace a otra. Otra definición de mutuo la entrega el Código Civil en el art. 2196, señalando al respecto lo siguiente: “mutuo o préstamo de consumo es el contrato por el cual una persona, llamada mutuante, entrega a otra, llamada mutuario, una cantidad de cosas fungibles, con cargo a restituir otras tantas del mismo género y calidad”.

No es una obligación su perfeccionamiento por escritura pública, pues también puede hacerse por instrumento privado autorizado ante notario. En este tipo de contratos se debe pagar impuestos de timbres y estampillas.

- Características:
    - Es un contrato principal.
    - Unilateral cuando es gratuito.
    - Naturalmente gratuito.
    - Es título translaticio de dominio.
    - Es un contrato real.
    - Solo puede recaer en cosas fungibles.

d) Hipoteca: se puede definir como: “aquel derecho real que recae sobre un inmueble que permaneciendo en poder del constituyente, da derecho al acreedor para perseguirlo de manos de quien se encuentre y de pagarse preferentemente del producto de la subasta”, (Somarriva). En otras palabras consiste en dar en garantía de una deuda, un bien raíz a otra persona, cuestión que necesariamente debe inscribirse en el conservador de Bienes Raíces, en que está inscrita la propiedad para que tenga validez

Su importancia radica en que de todas las cauciones, sean reales o personales, ninguna brinda una mayor seguridad al acreedor, siendo la principal fuente de crédito. Esto se debe principalmente a que los bienes raíces tienen un valor estable, relativamente elevado, lo que posibilita la obtención de créditos más cuantiosos. Además presenta ventajas para el deudor, debido a que a pesar de la constitución del gravamen, no se ve desposeído de su inmueble, pudiendo obtener frutos de él (utilidades).

- Características de la hipoteca:

    - Es un derecho real.
    - Es un contrato accesorio.
    - Indivisible.
    - Es un derecho inmueble.
    - Entrega una preferencia de tercera clase.
    - Da origen a una preferencia.

e) Prenda: es un contrato a través del cual se entrega una cosa corporal mueble al acreedor, para garantizar su crédito, facultándolo para perseguir la cosa empeñada, retenerla en ciertos supuestos, y pagarse además de forma preferente con el producto de la subasta, en el caso que el deudor no cumpla la obligación garantizada.

El art. 2384 del Código Civil señala que "por el contrato de empeño o prenda se entrega una cosa mueble a un acreedor para seguir su crédito".

Características.

- Es un contrato real.
- Es un derecho real.
- Es unilateral.
- Es una caución real.
- Es título de mera tenencia.
- Es indivisible.

Tipos de prenda que contempla nuestra legislación.

- Prenda civil: este tipo de prenda no requiere de escritura pública y consiste en que una parte le entrega a otra un bien mueble en garantía, para que este mismo bien le sea devuelto una vez que se cumpla con la obligación. Es la prenda común.
- Compraventa a plazo con prenda: encuentra su fundamento jurídico en la Ley N°4.702 y consiste en que la parte que compra la cosa y queda debiendo un saldo de precio, deja en prenda el mismo bien que compró, sin entregársela al acreedor. Este tipo de prenda se inscribe en un registro especial en donde queda constancia de ella a favor del acreedor. Solo requiere de un instrumento privado firmado ante notario (No requiere de escritura pública).
- Prenda agraria: se encuentra reglamentada en la Ley N° 4.097, y consiste en entregar bienes muebles que tienen relación con las labores agrícolas y que correspondan a deudas contraídas con ocasión de negocios agrícolas. Este tipo de prenda se inscribe en un registro especial en donde queda constancia de ella a favor del acreedor. Solo requiere de un instrumento privado firmado ante notario (No requiere de escritura pública).
- Prenda industrial: se encuentra regulada en la Ley N° 5.687, consiste en aquella prenda que se constituye sobre bienes muebles o especies que se encuentren relacionados con labores industriales y que emanen de obligaciones contraídas con ocasión de negocios de ese mismo ámbito. Se puede formalizar por instrumento privado firmado ante notario (no requiere de escritura pública). Existe un registro especial donde queda constancia de ella.
- Prenda sobre valores mobiliarios a favor de los bancos, se encuentra establecida en la Ley N° 4.287. este tipo de prenda solo opera respecto de acciones, bonos o cualquier

otro valor mobiliario para garantizarlos sólo a favor de Bancos e Instituciones Financieras. Requiere solo de documento firmado ante notario.

- Prenda sin desplazamiento: está reglamentado en la Ley N° 18.112, este tipo de prenda solo puede perfeccionarse por escritura pública, debiendo publicarse un extracto de ella en el Diario Oficial, dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha de la escritura, los días 1 y 15 de cada mes. Este tipo de prendas puede recaer sobre toda clase de bienes muebles, pero en el caso que se trate de vehículos, deberá inscribirse en el Registro de Vehículos Motorizados.
- Prenda comercial: este tipo de prenda está reglamentada en el Código de Comercio, debe constituirse por escritura pública o documento Protocolizado.

d) Resciliación: se puede definir como: "aquella convención en virtud de la cual las partes, de mutuo acuerdo, disponen dejar sin efecto un contrato celebrado válidamente, en la medida que sus efectos no estén cumplidos totalmente".

Es un modo de extinguir las obligaciones, se refieren a él de manera poco prolija en los arts. 1545 y 1567 del Código Civil, en donde se incurre en un error al confundir la resciliación con la nulidad, pues esta última sólo puede declararla un Juez.

Compraventa, Mutuo e Hipoteca: se trata de escrituras especiales que contienen estos tres tipos de contratos. En la práctica consisten en que una persona compra un inmueble mediante un préstamo de dinero o mutuo y para garantizarlo constituye hipoteca sobre la misma propiedad que compra u otra distinta. En la práctica existen distintas formas en que las instituciones financieras y los bancos otorgan préstamos para financiar viviendas, dentro de estas destacan:

- Mutuo hipotecario con letras de crédito: en este caso el préstamo se realiza sobre la base en la inversión que terceras personas realizan cuando adquieren letras de crédito que financian la operación, pasando a ser el banco o institución financiera un intermediario que emite letras de crédito que los particulares compran para obtener utilidades por los intereses que ganan con el tiempo, su venta se realiza una vez que el banco certifica la inscripción a los registros conservadores, a partir de ese momento el Banco o institución financiera entrega el poder de dicha venta al vendedor.
- Mutuo hipotecario endosable: en este tipo de contratos el préstamo lo realiza directamente el banco o institución financiera y no se liquida letras de cambio. Por otro lado, el acreedor puede vender la hipoteca a otra persona, o institución.

e) Compraventa e Hipoteca: es aquel contrato de compraventas por el cual se garantiza la propiedad vendida con la constitución de la hipoteca.

f) Mutuo Hipotecario: en este caso el préstamo o mutuo se garantiza con la constitución de la hipoteca en la propiedad del deudor.

g) Novación: nuestro Código Civil define al Novación en el art. 1628, “la sustitución de una nueva cosa a otra anterior, la cual queda por tanto extinguida”. Es decir el contrato de novación es la sustitución de una obligación por otra que queda extinguida.

- Requisitos de la novación:
  - Una obligación anterior que se extingue.
  - Una obligación nueva que reemplaza.
  - Debe existir una diferencia esencial entre ambas.
  - Las partes contratantes deben ser capaces.
  - *Animus novandi*, o intención de novar.

- Tipos de novación.
  - Objetiva: cuando se cambia la cosa debida y cuando se cambia la causa de la obligación.
  - Subjetiva: por cambio de acreedor o por cambio de deudor. Para que esto suceda debe existir consentimiento del acreedor en dejar libre al deudor primitivo, de no ser así se entiende que es un diputado para el pago. Respecto del consentimiento del primitivo deudor, si hay consentimiento, se hable de delegación. Si no hay consentimiento, se está en presencia de expromisión. Por otro lado, si no existe consentimiento del acreedor ni del deudor primitivo, existirá *ad-prromisión*.

h) Aclaración o rectificación: esto tiene por objetivo aclarar o rectificar los errores en que las partes hayan incurrido al redactar el contrato ya sean situaciones oscuras, o que alguno de los datos este mal citado, cuestión que hará necesario rectificar o aclarar la escritura. En otras palabras una escritura que salve los errores o aclare alguna determinada situación soluciona los problemas señalados.

i) Dación de pago: consiste en la extinción de una obligación mediante la entrega de una cosa. Si este contrato recae sobre Bienes Raíces, deberá constar por escritura pública.

El art. 1567 del Código Civil no lo considera como un modo de adquirir el dominio, no obstante se puede definir como una opción que tienen las partes en un contrato en virtud de la autonomía de la voluntad, de dar por extinguida la deuda con un objeto distinto a la cosa debida.

Su naturaleza jurídica puede ser:

- una compraventa seguida de compensación.
- novación por cambio de objeto.
- modalidad del pago.

- una figura autónoma.

j) Cancelación: este contrato lo otorga el acreedor una vez que el deudor a dado cumplimiento a la totalidad de las obligaciones que este mantenía con aquel, cancelando a la vez estas obligaciones y dejando constancia del cumplimiento.

k) Transacción: es un contrato por el cual las partes dan solución a un conflicto pendiente o precaven un litigio eventual. Esta manera de resolver los conflictos es conveniente realizarla por escritura pública.

Es un contrato que permite dar una solución extrajudicial a los problemas, haciéndose concesiones reciprocas, el Código Civil la define en el art. 2446.

Requisitos específicos del contrato de transacción:

- debe existir un derecho dudoso.
- Deben establecerse concesiones reciprocas.

l) Leasing: Contrato a través del cual una persona toma una cosa para usarla, en que el precio se paga en cuotas sucesivas y periódicas, donde, al alcanzar cierto monto el tomador puede pasar a ser el dueño de dicho bien.

Partes que intervienen en el contrato de leasing.

Las partes en este tipo de contrato son 2, las que a continuación se expresan:

- El dador o arrendador.

Esta es la persona que entrega una cosa que le pertenece para que otro la use y goce de sus beneficios a cambio de un determinado precio, el cual se pagará mensualmente.

- Tomador o arrendatario.

Es la parte que usa y goza la cosa perteneciente al dador. El tomador debe pagar un precio mensual por este beneficio, donde, llegado cierto valor, que se estipula en el contrato, puede elegir entre hacerse dueño de la cosa, devolverla o terminar el contrato.

Características del contrato de leasing.

Las características de este contrato, en cuanto a su función, son los siguientes:

- Se estipula un plazo de término del contrato, al cumplirse dicho plazo el arrendador del bien da la opción al arrendatario de hacer suya la cosa; esta es una obligación para el primero.

- Tiene una función comercial, ya que uno de los fundamentos esenciales del leasing es darle un aumento de activos a las empresas o personas que, generalmente, no cuentan con los recursos económicos para comprar bienes, para darles respaldo a los posibles créditos que estos quieran obtener frente a entidades financieras.

- El arrendador, al ceder el goce de la cosa, no pierde su dominio sobre esta.

- Este contrato se acerca más al usufructo en cuanto a que el arrendatario puede usar y gozar la cosa, reconociendo siempre un derecho de dominio ajeno sobre dicho bien, es decir, puede percibir los beneficios que este rinda.

- Generalmente, el bien arrendado se asegura con un contrato de seguro, esto con el fin que el arrendatario mantenga siempre en óptimas condiciones la cosa.

- Habitualmente, se estipula una cláusula en virtud de la cual el arrendatario debe soportar que su arrendador supervise en qué estado se encuentra el bien dado en leasing.

Partes que intervienen en el contrato de leasing.

Las partes en este tipo de contrato son 2, las que a continuación se expresan:

- El dador o arrendador.

Esta es la persona que entrega una cosa que le pertenece para que otro la use y goce de sus beneficios a cambio de un determinado precio, el cual se pagará mensualmente.

- Tomador o arrendatario.

Es la parte que usa y goza la cosa perteneciente al dador. El tomador debe pagar un precio mensual por este beneficio, donde, llegado cierto valor, que se estipula en el contrato, puede elegir entre hacerse dueño de la cosa, devolverla o terminar el contrato.

Forma de operar.

En este sentido se ha establecido que cualquier persona puede dar una cosa a otra para que esta la goce a cambio de un precio determinado, este es el *"dador"* del leasing; y así es obvio que todo sujeto tiene la facultad de tomar aquella cosa para sí y sacarle el provecho para el cual está destinada, o sea, cualquier sujeto está facultado a ser *"tomador"* de un leasing.

Cualquier bien puede ser objeto del leasing, ya sea que se trate de muebles, inmuebles, creaciones intelectuales, ideas, etcétera

Al fijarse la renta periódica que se pagará por el goce de la cosa esta se irá descontando del precio final del bien, por esto, este contrato es una opción de compra, ya que es parecida a una compra pagada en cuotas, la gran diferencia está en que el tomador del contrato de leasing, al momento de llegar a cierto valor por el pago de la renta, tiene la *"opción"* de hacerse dueño del bien, no siendo esto una condición necesaria para que el contrato se perfeccione, ya que, al término del leasing, el tomador o arrendatario puede hacerse dueño del bien pagando un cierto precio, renovar el contrato por otro lapso de tiempo o simplemente devolver la cosa a su dueño.

m) Lease Back: este tipo de contratos es bastante similar al anterior, siendo su única diferencia el que el arrendador aparece comprando el bien que entregara en arriendo al arrendatario en la misma escritura.

En otras palabras el lease back se puede definir de la siguiente forma: "es un contrato a través del cual una persona vende un bien de su propiedad, sea mueble o inmueble, a otra, la que de forma simultánea, le concede en leasing el uso del mismo bien, a cambio del pago de un arriendo durante un plazo determinado, y al final de que se le otorga la posibilidad de cambiar el bien, previo pago del valor restante ya establecido, de prorrogar el contrato o devolver el bien".

n) Sociedades: los contratos sociales deben ser siempre constituidas por escritura pública en la práctica las partes contratantes o socios deben asesorarse por un Abogado para que este les recomiende cual es la sociedad que más le acomoda. El Código Civil en el art. 2053 define a la sociedad en los siguientes términos: "La sociedad o compañía es un contrato en que dos o más personas estipulan poner algo en común con la mira de repartir entre sí los beneficios que de ello provengan".

La legislación chilena contempla una serie de sociedades, a continuación se explicará brevemente alguna de las más comunes:

- Las sociedades anónimas: es aquel contrato social en que el capital está dividido en acciones, las cuales son administradas por un directorio, cuyos integrantes son temporales y revocables y en la que los socios responden según el valor del aporte, estas sociedades son conocidas por la designación del objeto de la empresa. En estas

sociedades de capitales los socios pueden ceder libremente su participación social representada por un titulo negociable denominado acción.
Estas sociedades pueden ser de 2 tipos: abiertas o cerradas.

- Sociedad en comandita: en este tipo de sociedades existen dos tipos de socios, por un lado están los socios comanditarios que aportan los bienes para conformar el capital social, y los socios gestores que son los encargados de la administración exclusiva de la sociedad. Es un tipo de sociedad de carácter mixto, debido a que los socios gestores se rigen por las normas aplicables a las sociedades de personas, y los comanditarios se rigen por las normas aplicables a las sociedades de capitales. Existen dos tipos de sociedades en comanditas: las en comandita simple y la en comandita por acciones.

- Sociedad de responsabilidad limitada: en este tipo de sociedades los socios limitan expresamente su responsabilidad hasta el monto de su aporte.

  Esta sociedad la podemos definir entonces de la siguiente manera: "es aquella sociedad en la que todos los socios administran por sí o por mandatarios elegidos de común acuerdo y en la que la responsabilidad de los socios ésta limitada al monto del aporte o a la suma superior que pactaren".

- Las Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada (EIRL): son personas jurídicas, compuestas por una persona natural, cuentan con patrimonio propio y diverso al del titular y tienen un carácter netamente comercial. Están sometidas a las normas del Código de Comercio, cualquiera sea su objeto, pudiendo desarrollar toda clase de operaciones civiles y comerciales, con la sola excepción de las actividades reservadas para las sociedades anónimas.

ñ) La permuta: es un contrato a través del cual una persona entrega una especie o cuerpo cierto a otra que se la paga con otra especie o cuerpo cierto.

Se está frente a este tipo de contratos cuando la cosa con que se paga no es dinero, o en el evento que sean cosas y dinero, el valor de las cosas debe ser superior al dinero entregado conjuntamente con ellas.

Características:

- Se rige subsidiariamente por las reglas de la compraventa.
- Biletaral.
- Oneroso.
- Conmutativo.
- Lo que no puede venderse tampoco puede permutarse.
- Las incapacidades para comprar y vender, se extienden a las de permutar.

CLASE 11

2.4. Documentos que se Deben Insertar en las Escrituras Públicas.

Existen una serie de documentos que se deben insertar en las escrituras públicas, esto dependerá del tipo de escritura de que se trate. Por tal motivo en esta unidad solo se mencionaran los documentos que se deben insertar en las escrituras más comunes.

Contrato de compraventa de bienes raíces.

- Certificado de dominio vigente.
- Certificado de hipotecas y gravámenes.
- Certificado de avaluó fiscal.
- Certificado de matrimonio.
- Cualquier documento que acredite renta de la mujer casada en sociedad conyugal, bajo el art.150 del Código Civil (este art. dispone que la mujer que ejerza una determinada profesión u oficio podrá adquirir, enajenar y grabar bienes raíces, de la misma manera que lo haría si estuviese separada de bienes) del patrimonio reservado de la mujer casada.

Escritura pública de adjudicación de un bien raíz en pública subasta (remate).

- Se deben acompañar las principales piezas del expediente del juicio ejecutivo:
    - Mandamiento de ejecución y embargo.
    - Bases del remate. Acta de remate.
    - Certificación de que se ha pagado el total del precio de la subasta.
    - Resolución que ordena la adjudicación del bien raíz por escritura pública
    - Y la certificación de que esta resolución se encuentra firme.
- Certificado de dominio vigente.
- Certificado de avaluó fiscal.
- Certificado de matrimonio.
- Cualquier documento que acredite renta de la mujer casada en sociedad conyugal, bajo el art.150 del patrimonio reservado de la mujer casada.

Contratos de sociedad de responsabilidad Limitada.

- Si se aportan vehículos motorizados se deberán acompañar el certificado de anotaciones vigente, certificado de avaluó y los documentos que acrediten que se ha pagado los impuestos que correspondan (SII).
- Si se aportan bienes raíces se deberán acompañar los siguientes certificados: avaluó fiscal, dominio vigente, hipotecas y gravámenes.
- Certificado de matrimonio si correspondiere.

- Cualquier documento que acredite renta de la mujer casada en sociedad conyugal, bajo el art.150 del patrimonio reservado de la mujer casada.

2.5. Valor Probatorio de una escritura Pública.

A continuación se analizará el valor probatorio de los instrumentos públicos incluyéndose en estos a las escrituras públicas.

Entendiéndose por tal la fuerza relativa que cada medio probatorio tiene, como elemento de convicción, respecto de los demás. Así, la confesión judicial de parte y el instrumento público producen plena prueba, es decir, bastan por sí solos para establecer la verdad de un hecho. Los demás medios de prueba, por lo general, producen prueba semiplena, debiendo complementarse con otros medios probatorios.

Prueba instrumental.

La prueba instrumental se encuentra regulada en diversos cuerpos legales de nuestro ordenamiento jurídico:

- Código Civil: art. 17, contempla los requisitos que debe contener el instrumento público para tener validez en Chile; art. 1699 en él se define al instrumento público y a la escritura pública; arts. 1700 y 1706 los que se refieren al valor probatorio de los instrumentos públicos; arts. 1702 a 1709 los que se refieren a los instrumentos privados; y el art. 1701 el cual trata la manera de probar los actos y contratos solemnes.
- Código de Procedimiento Civil: arts. 342 a 355: art. 768 N° 9 en relación con el art. 705 N° 5.
- Código Orgánico de Tribunales: arts. 403 a 414 los que se refieren a las escrituras públicas; arts. 415 a 420 hacen mención a la protocolización; arts. 426 a 428, estos se refieren a la falta de fuerza legal de las escrituras, copias y testimonios materiales; arts. 429 a 439, establecen los libros que deben llevar los notarios.
- Leyes especiales: existen leyes que regulan específicamente la forma en que deben ser otorgados determinados documentos, tal el caso de la Ley de Registro Civil, respecto a los certificados de nacimiento, matrimonio y defunción.

Características de la prueba instrumental.

- Es un medio de prueba pre constituido: es decir existe con anterioridad al juicio donde se hace valer.

- Es un medio de prueba indirecto: esto quiere decir que el juez toma conocimiento de los hechos no por la percepción directa de los mismos.

- Produce plena prueba: es decir, se basta por sí sola para establecer un hecho.

Iniciativa en la prueba instrumental.

Puede rendirse a iniciativa de las parte o del tribunal (judicial). En el caso que sea a iniciativa de la parte puede ser voluntaria o forzada.

a) De parte, puede ser

- Voluntaria: hasta el vencimiento del término probatorio, esto ocurre cuando las partes en forma libre y sin que nadie se lo imponga presenta los instrumentos que estimen pertinentes.

- Forzada: se presenta en casos específicos en que la parte debe soportar la prueba instrumental, estos casos son:

    - Medidas prejudiciales propiamente tal: para que la persona a la que se pretenda demandar exhiba documentos (art. 273 N°3, 4, y 5 del Código de Procedimiento Civil).
    - Dentro del juicio: una de las partes solicita que se le exhiban documentos que se encuentran en poder de la parte contraria o de un tercero.

b) Judicial: se concreta como medidas para mejor resolver, específicamente en los numerales 1 y 6 del art. 159 del Código de Procedimiento Civil. Las medidas para mejor resolver son facultativas, es decir, el tribunal no está obligado a decretarlas y si lo hace es porque considera que es necesario para resolver de mejor manera una contienda.

Oportunidad para rendir prueba instrumental.

En materia civil, se contemplan como oportunidad para rendir prueba las siguientes:

- Antes del juicio: en algunas oportunidades las partes se ven forzadas a presentar documentos antes de iniciado el proceso (art. 273 N° 3, 4 y 5 del CPC).

- En cualquier estado del juicio: esta es la regla general, así lo establece el art 348 del CPC, hasta el vencimiento del término probatorio en primera instancia; y hasta la vista de la causa en segunda instancia.

- Con posterioridad a la citación para oír sentencia definitiva: es la tercera instancia para rendir este tipo de prueba y corresponde a las medidas para mejor resolver que puede

decretar el tribunal. Está contemplada en los numerales 1 y 6 del art. 159 del Código de Procedimiento Civil.

Instrumentos que deben ser considerados como instrumentos públicos en juicio.

Debido a que existen distintos tipos de instrumentos públicos y que las partes deben acompañarlos materialmente al juicio es que el legislador se ha visto en la obligación de reglamentar las distintas situaciones que pueden presentarse. Algunos son copias originales, otros cuentan con matrices, originales, etc. De ello se ocupa el CPC en el art. 342.

- Instrumentos originales. Para poder determinar la originalidad de un instrumento público hay que realizar una distinción de dos situaciones que pueden presentarse.

    - La de los instrumentos públicos que se otorgan en una matriz o protocolo: en este supuesto la matriz es el instrumento público, al igual que lo que ocurre en una escritura pública que se otorga en una notaria y se extiende en un protocolo. Una vez extendida la escritura en la matriz se extienden copias de ella.
    - La de los instrumentos públicos que no cuentan con matriz o protocolo: en este caso el mismo instrumento es el original.

- Las copias dadas con los requisitos que las leyes prescriben para que haga fe respecto de toda persona o al menos respecto de aquella contra quien se hace valer. Se conocen con el nombre de copias autorizadas, ejemplo de esto es la copia autorizada de escritura pública.

- Copias que, obtenidas sin estos requisitos, no sean objetadas como inexactas. La ley en este caso hace referencia a la situación en que se acompaña una copia simple del instrumento público. Esta copia se tiene por acompañada con citación, esto para que la contraparte pueda realizarle algún tipo de observación dentro de tercero día. Si las copias no son objetadas dentro del plazo señalado tendrán el valor de instrumento público.

- Las copias que objetadas en el caso anterior, sean cotejadas y halladas conforme con sus originales u otras copias que hagan fe respecto de la parte contraria. En este caso se parte de la hipótesis anterior, vale decir que se hubiere acompañado una copia simple y que esta hubiere sido objetada dentro de tercero día, y por ende, es cotejada con su original u otras copias que hagan fe respecto de la contraparte.

  En este caso es relevante distinguir si los instrumentos originales tenían o no matriz o protocolo. En el caso que se acompañe una copia simple de un instrumento público que no tenía matriz o protocolo y que haya sido objetado dentro del plazo legal, esta copia podrá ser contrastada con su matriz u original. Pero en el caso que la copia

simple del instrumento público no cuente con matriz o protocolo no va a poder ser contrastada con ella, en este supuesto solo queda la realización de un peritaje caligráfico.

- Testimonios que el tribunal mande a agregar al juicio, autorizados por el secretario u otro funcionario competente, y sacadas de los originales o de copias que reúnan las condiciones señaladas en el caso anterior. En este caso debemos entender por testimonio a la copia, es un caso típico de medida para mejor resolver.
  Por último, no se puede dejar de mencionar que existe una situación especial contemplada en el art. 343 del CPC, se refiere a las copias acompañadas de un instrumento original que se encuentren incompletas, supuesto en el que la contraparte puede solicitar, a sus expensas sin perjuicio de lo que resuelva en la sentencia definitiva sobre el pago de costas, que se agregue la parte omitida.

CLASE 12

Instrumentos públicos otorgados en el extranjero.

El art. 17 del Código Civil, dispone que la forma de los instrumentos públicos se determina por la ley del lugar en que se otorguen; agregando que la autenticidad de estos se probara según las reglas del Código de enjuiciamiento. La forma dice relación con las formalidades externas, y la autenticidad al hecho de haber sido realmente otorgadas y autorizadas por las personas y de la manera que en tales instrumentos se expresa. Esta norma consagra el principio de *"lex locus regit actum",* es decir la ley del lugar rige el acto.

En definitiva para que un instrumento público otorgado en el extranjero tenga validez en Chile deben cumplirse tres requisitos copulativos:

- La legalización.

Es la primera etapa, en la cual se acredita la autenticidad del instrumento, para lo cual se debe certificar que el documento sea de aquellos considerados públicos y que las firmas de las personas que lo han autorizado sean válidas.

La legalización se materializa a través del "atestado" (o testimonio) de ambas circunstancias por los funcionarios que, según las leyes o la práctica de cada país, deban acreditarlas.

La autenticidad de las firmas y el carácter de estos funcionarios se comprobarán en Chile por alguno de los medios siguientes:

- El atestado de un agente diplomático o consular chileno, acreditado en el país de donde el instrumento procede, y cuya firma se compruebe con el respectivo certificado del Ministerio de Relaciones Exteriores;

- El atestado de un agente diplomático o consular de una nación amiga acreditado en el mismo país, a falta de funcionario chileno, certificándose en este caso la firma por conducto del Ministerio de Relaciones Exteriores del país a que pertenezca el agente o del Ministro Diplomático de dicho país en Chile, y además por el Ministerio de Relaciones Exteriores de la República en ambos casos; y

- El atestado del agente diplomático acreditado en Chile por el Gobierno del país en donde se otorgó el instrumento, certificándose su firma por el Ministerio de Relaciones Exteriores de la República.

De este modo, se puede señalar que el trámite de la legalización se puede llevar a cabo tanto en el extranjero (por agente consular o diplomático chileno con acreditación en el respectivo país) o en Chile (por agente consular acreditado en el gobierno nacional). Ahora bien, puede suceder que no haya representación consular o diplomática entre ambas naciones, en este caso la legalización se puede llevar a cabo por un agente consular o diplomático de un país "amigo" con acreditación en dicho Estado.

- La traducción.

En esta etapa del procedimiento se debe transcribir todo el contenido del documento al idioma castellano, generalmente esta labor se lleva a cabo por el intérprete oficial del Ministerio de Relaciones Exteriores (art. 347 CPC).

- La protocolización.

Es la inclusión del documento al final del registro del notario público, a partir de este momento se convertirá en instrumento público válido en Chile (art. 420 N° 5 del COT).

Valor probatorio de los instrumentos públicos.

Según lo prescrito por los arts. 1700 y 1706 del Código Civil, el instrumento público hace fe tanto respecto de las partes como de terceros en los siguientes casos:

- En cuanto al hecho de haberse otorgado.

- En cuanto a la fecha de su otorgamiento.

- En cuanto a que las partes hicieron las declaraciones consignadas en el instrumento.

Respecto a las declaraciones contenidas en el instrumento público hay que distinguir respecto de las hechas por las partes y las hechas por el funcionario público autorizante, para poder determinar su veracidad.

Primeramente veremos las declaraciones efectuadas por el funcionario público. Estas declaraciones se pueden referir a:

- Hechos propios: ejemplo de esto es la declaración del notario de haber dado lectura al testamento abierto.

- Hechos que percibe por sus sentidos: ejemplo, la declaración del notario del hecho de haberse pagado el precio de la compraventa.

- Hechos que si bien no son propios del funcionario, ni que ha percibido por sus sentidos, los ha comprobado por medios que la ley le proporciona: ejemplo, cuando el notario acredita la identidad de los otorgantes de una escritura pública.

En todos los casos recién vistos las declaraciones del funcionario hacen fe respecto de las partes, como de terceros ya que ellas son parte de su otorgamiento. Por otra parte, no hacen fe las siguientes declaraciones del funcionario:

- Las declaraciones que realiza respecto a dichos de otras personas, tales como las que le proporcionan los otorgantes de un instrumento privado, relativas a la edad, nacionalidad y estado civil.

- Las declaraciones consistentes en meras apreciaciones de las personales, como la declaración del notario que señala que el testador, en su concepto, se encuentra en sano juicio al momento de otorgar su testamento.

En lo que respecta a la veracidad de las declaraciones de las partes otorgantes, el instrumento público hace fe en cuanto a las declaraciones dispositivas contenidas en el y asimismo la enunciativas relacionadas con las dispositivas.

Ejemplo de declaraciones dispositivas: en una compraventa son las declaraciones de las partes que expresan que celebran el contrato respecto de tal bien, que el precio es tal y que se paga el precio que allí se señala. Es decir se refieren al objeto del acto jurídico mismo.

Ejemplo de declaraciones enunciativas: que en un contrato de compraventa de un bien raíz el vendedor exprese que se encuentra dado en arrendamiento a un tercero. Es decir no se refieren al objeto del acto jurídico y en que las partes hacen referencia a actos y hechos jurídicos anteriores.

La presunción de autenticidad que recubre al instrumento público.

Este tipo de documentos contiene inherentemente una presunción de autenticidad, ya que ha sido extendido con todas las solemnidades que exige la ley y ante competente funcionario, además, porque ha sido incorporado en un registro que lleva el mismo funcionario y partir del cual adquiere dicha calidad.

De acuerdo a lo señalado, se pueden desprender los requisitos para que un instrumento público sea considerado como auténtico:

a) Debe haberse suscrito realmente por las partes que en él se señalan.

b) Tiene que haberse autorizado por la persona que en él se individualiza.

c) Las declaraciones que se consignan en el documento deben haber sido las mismas realizadas por las partes suscribientes.

Cumpliéndose los requisitos antes señalados, los documentos públicos que gozan de esta presunción de autenticidad que se hacen valer en un procedimiento judicial deben ser desvirtuados por la contraparte, es decir, en ella recae la carga de la prueba, la cual tendrá por objetivo destruir dicha presunción

La presunción de autenticidad que recubre al instrumento público.

Este tipo de documentos contiene inherentemente una presunción de autenticidad, ya que ha sido extendido con todas las solemnidades que exige la ley y ante competente funcionario, además, porque ha sido incorporado en un registro que lleva el mismo funcionario y partir del cual adquiere dicha calidad.

De acuerdo a lo señalado, se pueden desprender los requisitos para que un instrumento público sea considerado como auténtico:

a) Debe haberse suscrito realmente por las partes que en él se señalan.

b) Tiene que haberse autorizado por la persona que en él se individualiza.

c) Las declaraciones que se consignan en el documento deben haber sido las mismas realizadas por las partes suscribientes.

Cumpliéndose los requisitos antes señalados, los documentos públicos que gozan de esta presunción de autenticidad que se hacen valer en un procedimiento judicial deben ser desvirtuados por la contraparte, es decir, en ella recae la carga de la prueba, la cual tendrá por objetivo destruir dicha presunción.

Maneras de impugnar un instrumento público.

En este tema, la ley señala las causales específicas en virtud de las cuales pueden desvirtuarse los instrumentos públicos, entre las cuales se encuentran las siguientes:

a) Por nulidad del instrumento público.

En este caso se debe alegar que se ha infringido lo dispuesto en el artículo 1699 del Código Civil, el cual señala:

"Instrumento público o auténtico es el autorizado con las solemnidades legales por el competente funcionario.

Otorgado ante escribano e incorporado en un protocolo o registro público, se llama escritura pública".

Es decir, un instrumento público se puede impugnar por nulidad en virtud de los siguientes fundamentos:

- Por errores en relación con la intervención que tuvo el ministro de fe.
- Por no cumplir con las formalidades que dispone el ordenamiento jurídico para el otorgamiento válido de una escritura pública.

b) Por falta de autenticidad o falsedad.

Esta se produce en tres situaciones a saber:

- Cuando las declaraciones realizadas por los suscribientes no se condicen con las expuestas en el instrumento público.
- Cuando no ha sido otorgado ante ministro de fe o por las partes que en él aparecen individualizadas.
- Cuando, materialmente, no ha sido otorgado.

La falta de autenticidad puede acreditarse por cualquier medio probatorio dispuesto por la legislación nacional.

c) Falta de veracidad en las declaraciones hechas por los suscribientes.

En este caso el instrumento que se ha suscrito es verdadero, auténtico y válido ya que se ha celebrado de acuerdo a la ley, sin embargo, las declaraciones hechas por las partes son falsas, ya sea por dolo, error o por simulación.

Para probar la falsedad en las declaraciones se debe distinguir:

- Si se quiere probar por un tercero este puede usar cualquier medio de prueba.
- Si es por las partes por todo medio probatorio a excepción de otro instrumento público.

Procedimientos a través de los cuales se puede impugnar un instrumento público.

La manera es a través de dos vías, las cuales son:

a) Una principal.

Esta se desarrollará por la sustantación de un juicio, ya sea por simulación o nulidad.

b) Incidentalmente.

Un incidente es toda cuestión accesoria de un juicio que requiere pronunciamiento especial del juez con audiencia de las partes. Audiencia está tomado en el sentido de que se debe escuchar a ambas partes antes de fallar un incidente, esto es lo que se hace en la práctica, sin embargo, el juez está facultado para fallar un incidente “de plano”, es decir, sin escuchar a la otra parte contra la cual se interpuso en incidente; en ambos casos el juzgado tendrá dos opciones, acoger o desechar el incidente.

Al utilizar esta vía sólo se puede impugnar un instrumento público alegando su falsedad.

RAMO: TALLER DE ESTUDIO DE TÍTULOS, CONTRATOS Y DOCUMENTOS LEGALES.

UNIDAD II

SISTEMA REGISTRAL.

CLASE 01

1. CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES.

El conservador de bienes raíces es un funcionario público considerado como uno de los “auxiliares de la administración de justicia” en la legislación nacional. Se trata de un verdadero ministro de fe cuya misión es estar a cargo de los registros conservatorios de bienes raíces, que a su vez buscan, eminentemente, dar un orden cronológico a la historia de la propiedad de los bienes raíces y brindar una acabada publicidad a los gravámenes que pudiesen recaer sobre los inmuebles.

La función del conservador de bienes raíces tiene tanta relevancia que, observándola desde una óptica simple, no sería posible configurar un título de dominio con los requisitos que prescribe la ley si no se inscribe en los registros de este funcionario público.

Además, y queriendo enfatizar la importancia de los conservadores, es dable señalar que estos deben acreditar la legalidad y entregar validez a los títulos de propiedad de un bien raíz, siempre teniendo en cuenta a la inscripción como requisito, prueba y garantía de la posesión, según lo que se estudiará en párrafos posteriores.

Los conservadores están bajo la superintendencia económica, correccional y directiva de la Corte Suprema, sin embargo, la conducta ministerial se encuentra a cargo de la Corte de Apelaciones respectiva.

Definición de los Conservadores.

De acuerdo al Código Orgánico de Tribunales (art. 446), son conservadores los 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.

Derechos del conservador.

Esto se refiere a los aranceles a los cuales están sujetos los conservadores en el desempeño de sus funciones. De acuerdo al Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, los derechos de este funcionario auxiliar de la administración de justicia son los siguientes:

a) Un peso cincuenta centavos por cada inscripción, y su certificación en el título, si no exceden de dos fojas, y si excedieren, quince centavos por cada una de las demás fojas.

b) Ochenta centavos por cada cancelación o subinscripción ordenada por sentencia.

c) Ochenta centavos por cada certificación que diere.

El papel sellado será, además, pagado por los que soliciten la inscripción.

En cuanto a los derechos por las copias que diere de las inscripciones, se arreglará el arancel general, en la parte que trata de las copias que dan los notarios públicos, de instrumentos de sus registros.

Todo derecho que cobre el Conservador lo anotará bajo su firma en el título, certificación o copia que entregare a la parte.

No puede el conservador recibir cosa alguna sobre sus derechos, a título de escritura, pronto despacho, ni bajo cualquier otro título, pretexto o motivo.

No se puede dejar de mencionar que los recién mencionados aranceles a los que están sujetos los conservadores carecen de aplicación práctica pues por razones obvias estos se han ajustado a la realidad actual.

Organización territorial de los conservadores de bienes raíces.

Habrá un conservador de bienes raíces en cada comuna o agrupación de comunas que constituya el territorio jurisdiccional de juzgado de letras.

En Valparaíso existe un conservador para las comunas de Valparaíso y Juan Fernández y un conservador para la comuna de Viña del Mar.

En aquellos territorios jurisdiccionales en que sólo hubiere un notario, el Presidente de la República puede disponer que éste también ejerza el cargo de conservador de los registros indicados. En tal caso, se entiende el cargo de notario conservador como un solo oficio judicial para todos los efectos legales.

En las comunas o agrupaciones de comunas en que hubiere dos o más notarios, uno de ellos llevará el registro de comercio y otro el registro de bienes raíces.

La distribución de estos registros corresponde realizarlo al Presidente de la República. De la misma forma, le corresponde designar de entre los notarios que existan en la comuna o agrupaciones de comunas, el que deberá tener a su cargo el registro de minas y el de accionistas de las sociedades propiamente mineras.

La distribución que el Presidente de la República hiciere regirá también respecto de los sucesores en el oficio de los dichos notarios.

El notario que deba llevar el registro de bienes raíces llevará, además, los siguientes registros:

a) El de asociaciones de canalistas.

b) Prenda agraria.

c) Prenda industrial.

d) El especial de prenda.

Existe un registro conservatorio con asiento en la comuna de Santiago para el servicio del territorio jurisdiccional de la Corte de Apelaciones de Santiago, el que constituye un solo oficio desempeñado por tres funcionarios, cada uno con diferentes funciones:

a) El primero de ellos es el Conservador del Registro de Propiedad.

Este funcionario tiene a su cargo los siguientes registros:

- El de propiedad, con su correlativo repertorio.
- De comercio.
- Prenda industrial.
- Prenda agraria.
- Asociación de canalistas.

b) El Conservador de Hipotecas.

Como su nombre lo señala, su labor es llevar el registro de hipotecas y gravámenes.

c) El Conservador del Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar.

Es el encargado del registro del mismo nombre y de aquel especial de prenda industrial.

Cada uno de estos funcionarios interviene en las inscripciones, subinscripciones, certificaciones, dación de copias y demás actos o diligencias que competan a sus respectivos registros.

La guarda y custodia de los libros corresponde conjuntamente a los tres conservadores, quienes a la vez, podrán beneficiarse de todos ellos y de los índices y documentos de las otras secciones en cuanto les sean necesarios para la atención de la propia.

Sin embargo lo expuesto, para los efectos de las visitas judiciales realizadas por los Ministros de la Corte de Apelaciones, cada registro o sección se considerará como oficio separado.

Las funciones y guarda de los libros y documentos que otras leyes encomienden a los conservadores de bienes raíces, corresponderán en Santiago, al conservador del registro de hipotecas.

Categorías en que se encuentran divididos los conservadores.

Estos funcionarios se encuentran dentro del Escalafón de Auxiliares de la Administración de Justicia y, por ende, se clasifican de acuerdo a tres categorías, las cuales son:

a) Conservadores de asiento de una Corte de Apelaciones.

b) Aquellos con domicilio en una capital de provincia.

c) Aquellos con asiento en una comuna específica o en una agrupación de comunas.

Determinación de la separación de funciones de los conservadores.

El Presidente de la República, previo informe favorable de la Corte de Apelaciones respectiva, puede determinar la separación de los cargos de notario y conservador, servidos por una misma persona, la que podrá optar a uno u otro cargo.

De la misma forma, el Presidente de la República podrá disponer, previo informe favorable de la Corte de Apelaciones respectiva, la división del territorio jurisdiccional servido por un conservador, cuando él esté constituido por una agrupación de comunas, creando al efecto los oficios conservatorios que estimare convenientes para el mejor servicio público.

CLASE 02

Normas que regulan el despacho de cada uno de los conservadores.

En la capital de cada departamento existe, en lugar seguro y cómodo para el servicio público, una oficina que tendrá por objeto la inscripción de los títulos que según el Reglamento del Conservador de Bienes Raíces deben y pueden inscribirse.

Dicha oficina tendrá dos departamentos separados convenientemente:

a) El primero es reservado y en él se conservan depositados en armarios seguros y con llave, los registros y todo lo perteneciente al archivo.

b) El segundo sirve como despacho y para llevar a cabo los trabajos diarios que corresponden a este funcionario público. Por este motivo, en él hay todos los útiles necesarios para guardar por su orden y de manera clasificada, los títulos o copias que se fuesen anotando. Cada división tendrá su respectivo rótulo. También en este departamento, y en lugar accesible al público, se encuentran dos cuadros a saber:

- Uno que contiene el Reglamento del Conservador de Bienes Raíces impreso.

- El otro se divide en dos columnas:

  - La primera, por orden alfabético, contiene en manuscrito los nombres de las ciudades, villas, aldeas y sus respectivas calles.

  - La segunda, con los límites del departamento, los números de las subdelegaciones y distritos y la comprensión y término de cada uno de ellos.

En la oficina del conservador también se puede encontrar una lista de los puntos rústicos del departamento que pagan contribución territorial.

Cada conservador de bienes raíces debe llevar un inventario circunstanciado de los Registros, libros y papeles pertenecientes a la oficina, inventario que el mismos funcionario debe cerrar anualmente bajo su firma; y en los primeros quince días del mes de enero de cada año, remitirá una copia de él a la respectiva Corte de Apelaciones.

A expensas de este servidor público, deben tener oficina los dependientes u oficiales necesarios, de modo que los trabajos en ella estén al corriente y en buen orden.

Todos los despachos en Chile de este auxiliar de la administración de justicia se abren en todo tiempo a las nueve de la mañana y se cierra a las cuatro de la tarde. Los gastos de reparación de los registros rotos o maltratados, como los de todo lo demás pertenecientes a la expresada oficina, son de cargo del conservador.

La oficina del conservador es visitada periódicamente, al igual que las notarías, por los jueces de la Corte de Apelación respectiva, los cuales deben encargarse de supervisar que cada conservador de bienes raíces cumpla exactamente con todas las disposiciones contenidas en este Reglamento del Conservador de Bienes Raíces.

Nombramiento y funciones del conservador.

El Registro Conservatorio en cada comuna se encuentra a cargo de un conservador, el cual es nombrado por el Presidente de la República.

Dichos nombramientos se hacen a personas que, después de haber manifestado competencia para el desempeño de sus obligaciones, hayan cumplido con todos los requisitos establecidos para el nombramiento de los notarios, los cuales son:

Estos se establecen en diversas normas del Código Orgánico de Tribunales, pudiéndose resumir en los siguientes:

a) Ser chileno.

b) Poseer el título de abogado.

c) Poseer aptitud suficiente calificada por la Corte de Apelaciones respectiva.

d) Haber ejercido la profesión a lo menos 1 año.

En cuanto al nombramiento de un conservador de bienes raíces, lo primero que se debe señalar es que el este puede determinar que dicho funcionario ocupará su cargo de acuerdo a tres calidades, las cuales son:

a) Propietario o titular.

Es el conservador nombrado para ocupar el cargo perpetuamente o durante el período que la legislación ha determinado.

Este cargo puede quedar vacante por diversas razones, dentro de las cuales se pueden encontrar la jubilación, renuncia, fallecimiento, remoción o inhabilitación.

b) Interino.

Es aquel funcionario nombrado para ocupar una plaza vacante mientras se procede a nombrar a un propietario.

c) Suplente.

Se trata del conservador de bienes raíces que ha sido nombrado para que desempeñe una plaza que no ha vacado, pero que no puede ser servida por el propietario en razón de hallarse suspenso o impedido. Generalmente se usa esta forma cuando el conservador se ausenta de su despacho, por ejemplo, durante el período de vacaciones.

Si nombrado un conservador en la forma antes señalada para ocupar una plaza vacante, y no expresándose en su título con qué calidad es nombrado, se entiende que lo es con la de propietario.

Los conservadores son nombrados por el Presidente de la República previa propuesta de una terna por la Corte Suprema o de la Corte de Apelaciones respectiva.

Dicha terna deberá formarse con el conservador, notario o archivero más antiguo de la categoría inmediatamente inferior que figure en lista de méritos y que exprese su interés en el cargo y con dos notarios, conservadores o archiveros de la misma categoría del cargo que se trate de proveer o de la inmediatamente inferior que se opongan al concurso, elegidos de la lista sobresaliente según sus méritos profesionales y confeccionada por el Poder Judicial.

La formación de las listas, ternas o propuestas, deberá hacerse por el tribunal respectivo con asistencia de la mayoría absoluta de los miembros de que se componga. Las elecciones se harán en votación secreta y por mayoría absoluta de los presentes. En caso de empate por dos veces, decidirá el voto del que presida.

La resolución judicial que forma la terna para nombrar a un conservador, sólo podrá reclamarse para ante el superior jerárquico. La reclamación deberá interponerse dentro del plazo de tres días, ante el tribunal que haya dictado la resolución. Este la elevará, con todos sus antecedentes, dentro de las 48 horas siguientes a su presentación a la Corte de Apelaciones respectiva.

El superior jerárquico deberá resolverla de plano (sin necesidad de escuchar al reclamante ni al reclamado), y si fuere un tribunal colegiado, en cuenta (se escucha a las partes con el fin de fallar el reclamo).

Si la reclamación versa sobre la formación de una terna y el tribunal superior la desechare, éste, junto con devolver los antecedentes al inferior, remitirá la terna al Ministerio de Justicia.

En relación con el tema en estudio, no pueden ser conservadores las siguientes personas:

a) Los que se hallaren en interdicción por causa de demencia o prodigalidad.

La interdicción la declara un juez de letras, el que declara que una persona se encuentra en estado de demencia (por ende necesita a un representante que actúe por el en la vida del derecho) o que no puede administrar lo suyo por ser un pródigo interdicto (que es la persona que dilapida irracionalmente sus ingresos).

b) Los sordos, los ciegos y los mudos.

c) Los que se hallaren procesados por crimen o simple delito.

El crimen o simple delito se califica como tal de acuerdo a la pena que le asigna el Código Penal; pues bien, son de la primera categoría los delitos que traen aparejada una pena de 5 años y 1 día hacia arriba; en cambio, simple delito son aquellos ilícitos castigados con penas que van entre los 61 días hasta los 5 años de prisión.

d) Los que estuvieren sufriendo la pena de inhabilitación para ejercer cargos y oficios públicos.

A pesar de lo señalado precedentemente, estas solemnidades y pruebas pueden omitirse si el nombramiento de conservador lo hace recaer el Presidente de la República en abogado o escribano público.

El juramento.

Una vez que el conservador ha sido nombrado y antes de desempeñar su cargo presentarán juramento al tenor de la fórmula siguiente:

"¿Juráis por Dios nuestro Señor y por estos Santos Evangelios que guardaréis la Constitución y las leyes de la República y que desempeñaréis fielmente las funciones de vuestro cargo?". El interrogado responderá: *"Si juro"*, y el magistrado que le tome el juramento añadirá: *"Si así lo hiciereis Dios os ayude, y si no, os lo demande"*.

Este juramento lo deben prestar ante el juez respectivo o ante el juez presidente si el tribunal estuviere compuesto por más de un juez.

Si el tribunal estuviere acéfalo lo prestarán ante el intendente o gobernador. La autoridad administrativa que haya recibido el juramento dará lo más pronto posible el respectivo aviso a la que le habría correspondido intervenir en las diligencias, remitiéndole lo obrado.

Fianza para asumir el cargo de conservador de bienes raíces.

Todo Conservador, antes de entrar a ejercer su oficio, debe dar fianza o constituir hipoteca o depositará en arcas fiscales letras de la Caja Hipotecaria para responder de toda omisión, retardo, error y, en general, de toda falta o defecto que en el ejercicio de su cargo pueda serle imputable.

Dicha fianza o hipoteca será a satisfacción del Presidente de la Corte de Apelaciones respectiva.

La cuantía de la fianza, hipoteca o depósito que deben dar o constituir los conservadores, será de cuatro escudos en los departamentos de Santiago, de Valparaíso y Copiapó; de tres escudos en los departamentos en que hay establecidos Juzgados de Letras, y de dos escudos en los demás departamentos.

CLASE 03

Incompatibilidad de funciones.

La labor de conservador es incompatible con toda otra remunerada con fondos fiscales o municipales, con excepción de los cargos docentes hasta un límite de doce horas semanales.

Prohibiciones aplicables a los conservadores.

Este tipo de funcionarios públicos están sujetos a dos prohibiciones rigurosas, las cuales son:

a) Ni los conservadores, así como tampoco sus dependientes pueden llevar a cabo ningún tipo de gestión ante ningún tribunal de justicia, ni efectuar ningún acto que conlleve la tramitación de legalizaciones o inscripciones.

b) No pueden ejercer libremente la profesión de abogado representando a una persona en un procedimiento judicial.

Sustitución en el cargo.

En los casos de implicancia, ausencia, enfermedad o de cualquier otro impedimento accidental, los conservadores serán reemplazados por el notario público de la misma comuna; si hubiere más de un escribano, por el más antiguo; si ninguno hubiere, por el alcalde que ejerza el juzgado de primera instancia, y en defecto de éste, por el que deba reemplazarlo según la ley.

Los substitutos legales, mientras lo sean, ejercerán el cargo bajo la garantía constituida por el conservador propietario.

Este tipo de subrogaciones, se verifican previo decreto del gobernador respectivo, en que califique su necesidad y llame al substituto que corresponda. De este decreto se tomará razón en la oficina del conservador antes de que el substituto empiece a funcionar.

En ningún caso podrá el conservador separarse definitivamente del oficio sin haber hecho entrega formal de él al sucesor. La entrega se hará por inventario formal, del cual se remitirá copia autorizada a la Corte de Apelaciones respectiva.

El registro de títulos.

El conservador debe inscribir, en el respectivo registro, los títulos que al efecto se le presenten.

No pudiendo rehusarse ni retardar las inscripciones. Sin embargo hay ciertos casos en que sí se encuentra facultado para negar la inscripción de un título cuando la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisible, como ocurre, por ejemplo, en los siguientes casos:

a) Si no es auténtica o no está en el papel competente la copia que se le presenta.

b) Si no está situada en la comuna o no es inmueble la cosa a que se refiere.

c) Si no se ha dado al público el aviso prescrito en el artículo 58 del reglamento del registro conservatorio de bienes raíces, el cual señala lo siguiente:

> *"Para inscribir la transferencia por donación o contrato entre vivos de una finca que no ha sido antes inscrita, exigirá el Conservador constancia de haberse dado aviso de dicha transferencia al público por medio de tres avisos publicados en un periódico del departamento o de la capital de la provincia si en aquél no le hubiere, y por un cartel fijado durante quince días por lo menos en la oficina del mismo Conservador, con las designaciones relativas a las personas que transfieran y a los límites y nombre de la propiedad, materia del contrato.*
>
> *El Conservador certificará el cumplimiento de los requisitos indicados en el inciso anterior al pie del cartel y procederá a protocolizar éste.*
>
> *Se sujetarán a la misma regla la inscripción o registro de la constitución o transferencia por acto entre vivos de los derechos de usufructo, uso, habitación, censo e hipoteca que se refieran a inmuebles no inscritos.*
>
> *La inscripción no podrá efectuarse sino una vez transcurridos treinta días contados desde el otorgamiento del certificado a que se refiere el inciso segundo".*

d) Si es visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente, o si no contiene las designaciones legales para la inscripción.

e) Si el dueño de un fundo vendiere un bien raíz sucesivamente a dos personas distintas, y después de inscrito por uno de los compradores apareciese el otro solicitando igual inscripción; o si un fundo apareciese vendido por persona que según el registro no es su dueño o actual poseedor, el conservador rehusará también la inscripción hasta que se le haga constar que judicialmente se ha puesto la pretensión en noticia de los interesados a quienes pueda perjudicar la anotación.

Los fundamentos de toda negativa se expresarán con individualidad en el mismo título.

A pesar de lo señalado, en ningún caso, el conservador dejará de anotar en el repertorio (es el libro en el cual se ingresan las anotaciones de los títulos que se presentan al conservador de bienes raíces bajo un numero correlativo, según orden de presentación) el título que se le presentare para ser inscrito, ya sea que el motivo que encontrare para hacer

la inscripción sea en su concepto de efectos permanentes o transitorios y fáciles de subsanar. Las anotaciones de esta clase caducarán a los dos meses de su fecha si no se convirtieren en inscripción.

La anotación presuntiva de que habla el párrafo anterior se convertirá en inscripción, cuando se haga constar que se ha subsanado la causa que impedía la inscripción.

Una vez que la anotación se ha convertido en inscripción, surte ésta todos los efectos de tal desde la fecha de la anotación, a pesar de cualesquiera derechos que hayan sido inscritos en el intervalo de la una a la otra.

Reclamación ante la oposición del conservador de bienes raíces a realizar una inscripción.

La parte perjudicada con la negativa del conservador, debe ocurrir ante el juez civil de primera instancia de la comuna, quien en vista de esta solicitud y de los motivos expuestos por el conservador, resolverá por escrito y sin más trámite lo que corresponda.

Si manda el juez hacer la inscripción, el conservador hará mención en ella de la resolución judicial en que le hubiere sido ordenado.

La sentencia en que se niegue lugar a la inscripción es apelable en la forma ordinaria.

CLASE 04

1.1. Registros conservatorios.

En Chile, el sistema de propiedad de los inmuebles se sustenta en el registro del Conservador de Bienes Raíces. La creación de este registro es obra de don Andrés Bello, quien deja su regulación en manos de un reglamento de carácter especial; este cuerpo normativo es el que determina las labores de los conservadores y sus atribuciones, así como también la forma en que deben llevarse a cabo las inscripciones. Para cumplir dichos objetivos, en el año 1857, se publica el *"Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces"*, el cual entra en vigencia el 1° de Enero de 1859.

Dicho reglamento es un Decreto con Fuerza de Ley (D.F.L.), esto porque lo dicta el Presidente de la República, por la delegación que le hace el artículo 695 del Código Civil, el cual señala lo siguiente:

"*Artículo 695. Un reglamento especial determinará en lo demás los deberes y funciones del Conservador, y la forma y solemnidad de las inscripciones."*

En esta materia es importante determinar cuál es la finalidad que busca dicho reglamento, donde, los principales objetivos de los registros son los siguientes:

a) Evitar la posesión clandestina de los bienes raíces, la que permitiría obtener el dominio de la cosa en virtud de la prescripción adquisitiva de ella, por el transcurso del tiempo.

b) Hacer más fácil la circulación o el intercambio de los bienes raíces, es decir, hacer más expedita su compra y venta.

c) Permitir el desarrollo del impuesto territorial o lo que se conoce con el nombre de *"contribuciones"*, ya que, con estos registros, se conoce claramente a la persona que es la titular del dominio de un determinado inmueble, lo que hace posible dirigir correctamente el cobro de dicho impuesto.

Pues bien, una vez determinados los objetivos, se hace necesario determinar qué se entiende por registro, lo que se señala a continuación:

Registro: Libro en el cual se inscribe o matricula un determinado bien raíz o algún hecho que lo afecta.

Funciones que cumple la inscripción en el régimen chileno.

La inscripción en el registro conservatorio de bienes raíces cumple cuatro funciones, las que a continuación se señalan:

a) Como forma de hacer la tradición del inmueble.

La *"tradición"* es un modo de adquirir el dominio, es la entrega material de la cosa, ya sea de manera real o ficticia.

En Chile, la única forma de realizar la tradición de los derechos reales sobre los inmuebles es con la inscripción del título en el registro respectivo del Conservador de Bienes Raíces de la comuna donde se encuentra el bien raíz; hace excepción a esta regla la tradición del derecho real de servidumbre, la que se realiza por escritura pública, en la cual el tradente (persona que hace la entrega) expresa su voluntad de constituir la servidumbre y el adquirente (quien recibe para sí la cosa) de aceptarla, esta tradición se puede hacer en una cláusula del contrato o en escritura aparte.

Las partes contratantes no pueden alterar esta norma, por ejemplo, acordando que la tradición de un inmueble que se está vendiendo se hará por la inscripción del contrato en el repertorio, que es otro registro llevado por el conservador, el cual se estudiará más adelante.

Para entender bien esta materia conviene hacer un alto en el estudio de ciertos conceptos que se señalaron precedentemente, lo que se hace a continuación.

- Los derechos reales.

Cabe señalar que los derechos de bienes se clasifican en dos tipos a saber: reales y personales.

- Los primeros se pueden definir como *aquellos que se ejercen sobre una cosa determinada sin tomar en consideración a ninguna persona* (artículo 577 del Código Civil).

Los derechos reales se conciben como una relación de carácter absoluto e inmediato, entre una persona y una cosa.

Existen autores en derecho que dan una definición distinta de derechos reales, señalando que estos son: *"el poder que una persona tiene sobre una cosa, cuando este poder o señorío otorga la suma de facultades posibles a su titular, es decir cuando el poder es completo o total, se está en presencia del derecho real más importante, cual es el derecho de dominio"*

Estos derechos pueden agruparse, a su vez, en derechos reales de goce y derechos reales de garantía.

Los "derechos reales de goce" son aquellos que habilitan para usar y gozar directamente de la cosa (como "el uso", el que permite la percepción de los frutos que la cosa produce). El más completo de ellos es el dominio, también llamado propiedad; pero frente a él se encuentran derechos reales limitados en su ejercicio, como son el usufructo o las servidumbres. En el primero se tiene la facultad de usar y gozar, en el sentido de aprovecharse de los beneficios que da la cosa. Y en la servidumbre se afectan las facultades que entrega el dominio, ya que se impone un gravamen a un predio en favor de otro, por ejemplo para hacer una salida de vehículos que atraviese dicho predio.

Los "derechos reales de garantía" son aquellos que permiten que el titular haga uso del bien de manera indirecta; facultan para obtener, mediante los Tribunales de Justicia, su enajenación y así lograr un producto con el cual pagarse, esto por el incumplimiento de una obligación, como ocurre con la hipoteca, en que se embarga un bien raíz con el fin de venderlo mediante subasta pública y así obtener el dinero que no se obtuvo por el incumplimiento de la obligación.

Deben agregarse, además, los "derechos reales administrativos", los que se establecen en algunas leyes chilenas, ejemplo de estos es el derecho de aprovechamiento de aguas.

- Los derechos personales.

El Código civil define qué son los derechos personales o créditos en su artículo 578, señalando que estos son: *"los que sólo pueden reclamarse de ciertas personas que por un hecho suyo o la sola disposición de la ley han contraído obligaciones correlativas"*.

Los derechos personales son un vinculo entre una parte que puede exigir el cumplimiento de una obligación (acreedor) y otra que es el obligado a cumplir con esa obligación (deudor).

Estos derechos mayoritariamente se originan en la voluntad de las partes, no obstante también pueden surgir de la voluntad del deudor o por la ley.

b) Publicidad del bien raíz.

La inscripción en los registros del conservador de bienes raíces busca que el dominio de un inmueble esté a la vista de toda persona que tenga interés. Con esto, también se busca que se conserve y conozca la historia fidedigna de la propiedad, permitiendo conocer los gravámenes que le pudieren afectar y quién es su verdadero dueño. Con esto se pretende evitar engaños de los cuales puedan ser víctima terceras personas.

c) Prueba, requisito y garantía de la posesión.

En este sentido la inscripción se relaciona directamente con la posesión y no con dominio porque la primera institución constituye un hecho material, el cual se puede probar a través de la anotación en un registro público según se desprende del mensaje del Código Civil Chileno. En cambio el dominio, tomando en consideración la misma normativa citada, es un derecho que requiere la concurrencia copulativa de ciertos requisitos legales y que se puede probar y garantizar solamente a través de la prescripción o el paso de los años, es decir, de un lapso de tiempo acompañado con la posesión pacífica y no interrumpida del bien raíz, lo que se llama la prescripción adquisitiva.

Para entender de mejor manera, se hará la siguiente clasificación:

- La inscripción como prueba de la posesión.

La posesión de los derechos inscritos se prueba por la inscripción y mientras esta subsista, y con tal que haya durado un año completo, no es admisible ninguna prueba de posesión con que se pretenda impugnarla.

- La inscripción como requisito de la posesión.

Si la cosa es de aquellas cuya tradición deba hacerse por inscripción en el conservador de bienes raíces, nadie podrá adquirir la posesión de ella sino por este medio.

- La inscripción como garantía de la posesión.

Para que cese la posesión inscrita, es necesario que dicha inscripción se cancele, lo cual se puede hacer de tres formas:

- Por voluntad de las partes
- Por una nueva inscripción en que el poseedor inscrito transfiere su derecho a otro.
- Por una resolución judicial.

Mientras subsista la inscripción, el que se apodera de la cosa a la cual se refiere el título inscrito, no adquiere la posesión de ella ni pone fin a la existente.

También en referencia a la garantía de la posesión, contra un título inscrito no tendrá lugar la prescripción adquisitiva (modo de adquirir las cosas ajenas por haberse poseído durante un lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos que señala la ley) de bienes raíces, o de derechos reales constituidos en estos, sino en virtud de otro título inscrito; y el tiempo para ganar la cosa por ese tipo de prescripción sólo empezará a correr de la inscripción del nuevo título.

d) Como solemnidad de un contrato.

Como se ha señalado, la inscripción, por regla general, constituye la tradición, es decir, un modo de adquirir la cosa, pero en otros casos juega el rol de servir como solemnidad de un acto o contrato, como por ejemplo:

- En el derecho de uso, el cual se constituye por instrumento público inscrito en el conservador de bienes raíces.
- Lo mismo se exige si se quiere constituir un derecho real de usufructo sobre un inmueble.
- La hipoteca también debe constituirse por escritura pública inscrita en el Registro Conservatorio, sin este requisito no tendrá valor alguno, ni se contará su fecha sino desde su inscripción.

Valor de la inscripción de un bien raíz en el Registro Conservatorio.

El valor principal de inscripción es que contra titulo inscrito no procede la prescripción adquisitiva (art. 2505 y 2510 del Código Civil). Esta inscripción en ningún caso prueba el dominio, ya que solo probará la posesión del inmueble. La única manera de probar el dominio sobre el bien raíz es mediante la prescripción, es decir, con el paso del tiempo. Por este motivo es que, el estudiar los títulos de dominio, se revisan, por regla general, los registros de 15 a 30 años hacia atrás, con el objetivo de quedar a salvo de cualquier eventualidad que pueda hacer perder el dominio sobre la propiedad raíz.

Particularidades del sistema registral en Chile.

Este sistema ve la luz como una mezcla entre el alemán y el francés, pareciéndose a este último en el sentido de que no es prueba ni garantía del dominio, ni de la legalidad de los títulos que se registran. El sistema chileno también se parece al alemán en cuanto a que la inscripción es uno de las exigencias para transferir el dominio.

El inventor, en Chile, del sistema registral es Andrés Bello quien ideó la institución del Registro Conservatorio de Bienes Raíces tomando como ejemplos la Ley Prusiana del año 1872 y el Registro de Hipotecas que existía en ese entonces en este Estado y que se basaba en el ordenamiento jurídico español.

CLASE 05

Principios del sistema registral chileno.

a) Principio de la inscripción.

Este principio tiene por objetivo inscribir todos los actos jurídicos que recaigan sobre derechos reales. A pesar de instituirse la aplicación de este principio en la legislación chilena, el cual se erige como un ícono de los ordenamientos jurídicos caracterizados por la clase de inscripción constitutiva y no en aquella de tipo declarativa, aquello provoca la total aptitud que se desearía, ya que contiene en su esencia las limitaciones que ya se han estudiado en esta unidad cuando se estudio las funciones que cumple la inscripción en Chile.

Por otra parte, cabe expresar que la voluntariedad de la inscripción es un tema que distingue al sistema nacional, pero configura una abierta restricción a la aplicación eficaz del principio de la inscripción, que si se aplicara de manera correcta exigiría que cualquier tipo de acto jurídico que versara sobre derechos reales en bienes raíces se inscribieran de una u otra forma en el registro conservatorio de bienes raíces. En la ley chilena incluso se presentan casos en que la inscripción es tan sólo una opción, lo que se da, por ejemplo, en cuanto a los contratos de servidumbre o arrendamiento.

Sin embargo, Chile ha ratificado la Declaración de la Carta de Buenos Aires, la cual en su numeral quinto dispone lo siguiente:

"El principio de la inscripción es común a todos los sistemas registrales y su base fundamental, del cual derivan sus efectos, tipificación y características".

b) Principio de publicidad.

Este principio, común a todos los sistemas de registro mundiales, se expresa claramente en el artículo 49 del Reglamento del Registro del Conservatorio de Bienes Raíces, el cual señala lo siguiente:

"En orden a la guarda de los Registros incumben a los Conservadores los mismos deberes y obligaciones que a los escribanos. Son, no obstante, esencialmente públicos todos ellos; por consiguiente, es permitido a cualquiera consultarlos en la misma oficina y tomar los apuntes que crea convenientes".

Como se puede apreciar, el principio de la publicidad de los registros no está limitado a la determinación de la existencia de un interés legítimo de la persona que los consulta, tal como sucede en otros sistemas registrales. Esta aplicación sin condiciones se encuentra refrendada por el artículo 50 del mismo cuerpo legal, el cual dispone que:

"Es obligado el Conservador a dar cuantas copias y certificados se le pidan judicial o extrajudicialmente, acerca de lo que consta o no consta de sus Registros".

Existe una detracción a la aplicación del principio en estudio, la cual ataca a la eficacia de la publicidad en el sistema registral chileno, apuntando a que la aplicación irrestricta de esta se encuentra restringida por defectos técnicos y organizacionales en los despachos de los conservadores, que impide tener a la vista toda la situación jurídica en la que se encuentra un bien raíz determinado, en muchas oportunidades a causa del normal detrimento de los planos índices y registros a consecuencia de su frecuente manipulación, todo lo cual no sucede en otras legislaciones que restringe el acceso material a los registros.

c) La legitimación registral.

Este principio no está consagrado de forma expresa en la legislación registral de Chile, empero, la gran mayoría de los conservadores nacionales consideran que la legitimación registral está consagrada de manera tácita en el articulado número 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, el cual dispone el principio de legalidad, en mérito del que ningún conservador puede negarse ni retardar una inscripción, salvo ciertas excepciones, por lo tanto, estos servidores públicos no cuentan con un poder calificatorio del título que llega a sus manos para ser inscrito.

d) La fe pública.

La fe pública es la presunción de veracidad respecto a ciertos funcionarios a quienes la ley reconoce como probos y verdaderos facultándoles para darla a los hechos y convenciones que pasan entre los ciudadanos.

El hecho que este principio no se encuentre consagrado expresamente en el ordenamiento jurídico nacional es el defecto que más críticas genera en cuanto a su eficacia.

Una clara muestra que patenta esta gran limitante se presenta en el saneamiento de la evicción y que se acuerda en todos los contratos de compraventa. En virtud de esta cláusula el vendedor debe responder por los vicios ocultos que tenga la cosa, especialmente cuando el comprador pueda ser privado de su dominio en virtud de una resolución judicial, sin que se entre a distinguir entre la mala o buena fe de dicho contratante y sin que sea relevante que

este haya firmado este acto jurídico posteriormente o sin haber mediado un estudio de títulos, el que siempre debe incluir una investigación de los datos registrales del bien raíz que se pretende adquirir.

La situación antes descrita es un claro indicio que permite presumir que el principio de la fe pública registral, visto desde la óptica de la doctrina jurídica, no se encontraría presente dentro de la legislación civil chilena.

e) Principio del consentimiento.

En el sistema registral nacional se puede decir que este principio debe emanar del propio título que se pretende inscribir y ser una manifestación de voluntad de la parte que se valdrá del título a su favor. En resumidas cuentas, el consentimiento queda de manifiesto en la cláusula de los contratos que deben inscribirse en el conservador de bienes raíces y que señala que se faculta al portador de la escritura para solicitar las respectivas inscripciones o subinscripciones de la misma en los registros correspondientes.

f) La prioridad en los registros.

El principio que sigue señala que se debe reconocer la preferencia que entrega aquel título que ha ingresado primeramente en el Libro Repertorio del registro conservatorio de bienes raíces, el que una vez que ha sido analizado jurídicamente, conferirá una supremacía eficaz del acto jurídico que ha sido inscrito.

Lo señalado se consagra concretamente en el artículo 17 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, al disponer lo siguiente:

"Convertida la anotación en inscripción, surte ésta todos los efectos de tal desde la fecha de la anotación, sin embargo de cualesquiera derechos que hayan sido inscritos en el intervalo de la una a la otra".

g) La rogación.

Significa que el conservador de bienes raíces debe ser requerido por algún interesado para que pueda actuar, lo que manifiesta el carácter pasivo en cuanto al desempeño de sus funciones. Este funcionario público raramente lleva a cabo su labor de oficio, es decir, de propia iniciativa.

La persona que requiere la actuación del conservador lo puede hacer de manera personal o representada por algún tipo de mandatario, además, la función de dicho registrador se puede ser ordenada por una resolución judicial que así lo disponga y que ordene que lleve a cabo cierto acto dentro de la esfera de sus atribuciones.

Un claro ejemplo en que los conservadores de bienes raíces pueden actuar de oficio se encuentra en el artículo 88 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, el cual señala que:

"La rectificación de errores, omisiones o cualquiera otra modificación equivalente que el Conservador, de oficio o a petición de parte, tuviere que hacer conforme al título inscrito, será objeto de una subinscripción; y se verificará en el margen de la derecha de la inscripción respectiva, al frente de la designación modificada".

h) El tracto sucesivo o la continuidad legal.

Este principio tiene por finalidad el establecimiento de un orden registral, al exigir la identidad personal y real en la correlación título inscribible-registro, sobre la base de un nexo causal entre la titularidad registral del transferente y la del adquirente que pretende inscribir.

En virtud de este principio se prohíbe la inscripción de un derecho por parte del comprador o adquirente si ese derecho no figurara inscrito a nombre del vendedor o transferente.

El tracto sucesivo se consagra claramente en dos normas, la primera en el artículo 80 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, al disponer lo siguiente:

"Siempre que se transfiera un derecho antes inscrito, se mencionará en la nueva, al tiempo de designar el inmueble, la precedente inscripción, citándose el Registro, folio y número de ella".

La segunda disposición se encuentra en el artículo 692 del Código Civil, el cual señala:

"Siempre que se transfiera un derecho que ha sido antes inscrito, se mencionará la precedente inscripción en la nueva".

Este principio ha sido atacado minoritariamente por ciertas críticas que apuntan al hecho que la voluntariedad en la inscripción en los registros del conservador de bienes raíces atentaría de manera flagrante en contra de la continuidad legal de los títulos al incluir la singularización del anterior en el nuevo.

h) Principio de la legalidad.

Se refiere que todo título que pretenda su inscripción y/o anotación preventiva, sin excepción, debe estar sometido a una previa calificación registral, a fin de que en los asientos correspondientes solamente tenga acceso los títulos válidos y perfectos

En la legislación nacional registral este principio confiere una clase de jurisdicción a los conservadores de bienes raíces, claramente con características que lo identifican, entre las cuales se cuentan las siguientes:

- Se trata de una jurisdicción en la cual no existe contienda entre partes, por lo tanto, de índole voluntaria.

- Es de naturaleza preventiva, que se puede asimilar con aquella que ha sido otorgada a los tribunales de justicia y que es definitiva.

- De obligatoriedad precaria, ya que la función específica del conservador así como sus resoluciones pueden ser impugnadas ante los tribunales ordinarios de justicia en lo civil, y a partir de ese momento termina su participación. En ningún caso el conservador de bienes raíces se podrá investir como legítimo contradictor del reclamante.

Sin embargo lo expuesto, este principio se representa en la labor de calificación que compete a cada conservador y que en la legislación nacional necesita un mayor espectro de acción para que no se manifiesten las falencias del sistema registral chileno.

i) La especialidad.

También es conocido como principio de la determinación, el cual señala que los títulos inscritos en los registros conservatorios deben contener la singularización específica de los derechos que en ellos se expresan así como de los inmuebles inscritos.

CLASE 06

1.2. El repertorio.

Cada conservador tiene un libro denominado repertorio, el cual se encuentra destinado a anotar los títulos que se le presenten.

Es el libro en el que se anotan todos los títulos que se presenten al conservador de bienes raíces, también se incorporan a este todas las resoluciones judiciales que requieran inscripción. Se trata de un registro cronológico, que se ordena según el orden en que los documentos vayan inscribiéndose en cada uno de los libros generales.

Este registro debe estar encuadernado, foliado y firmado por el Juez de Letras, el que, en la primera foja, dejará constancia, bajo su rúbrica y la del conservador, de la cantidad de hojas que tiene este libro.

El repertorio debe cerrarse diariamente, lo que se traduce en señalar el total de anotaciones que se hicieron en el día, especificando el número de la primera y de la última

anotación realizada ese día, además, se deberá señalar la fecha correspondiente y se debe firmar por el conservador. En el caso que no se hubiese realizado ninguna anotación en un día se estampará la certificación de ese hecho.

La primera página de este libro llevará la certificación que se inicia el año y cuál será la primera anotación, así, a fin de año debe cerrarse y el conservador debe indicar la cantidad total de páginas, de anotaciones realizadas anualmente, así como las que han quedado sin efecto.

El repertorio está regulado en el Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, en donde se señala la forma que debe respetar, el cual deberá indicar lo siguiente:

- Nombre y apellidos de la persona que haga la presentación del título.
- La naturaleza del contrato, del cual derivará la inscripción respectiva que deba realizarse.
- El tipo de inscripción requerida, por ejemplo, si se trata de una hipoteca, una prohibición, o de dominio, etcétera.
- El momento exacto de la inscripción del título, especificando hora, día y mes.
- El número que le corresponda a la inscripción según un orden correlativo.

El Conservador de Bienes Raíces no está obligado a inscribir todos los títulos que llegan a sus manos, ya que este podrá rechazar la inscripción respectiva por vicios de forma o de fondo. A continuación se nombran algunos casos en que esto puede suceder, así por ejemplo:

- Título falso.
- Si el inmueble no pertenece a la comuna en que se encuentra el Conservador.
- Si el bien que se especifica en el título no es un inmueble.
- Si aparece de manera manifieste un vicio que acarree la nulidad del acto o contrato.
- Si el dueño del bien raíz lo vendiera, de manera paralela, a dos sujetos y después de realizada la primera inscripción apareciere el otro comprador solicitando la misma inscripción.

Si el conservador rechazara la inscripción por cualquier motivo, igual deberá anotarlo en el repertorio, porque fue un documento que se le presentó, pero que por alguna razón no se inscribió en el registro respectivo.

Dicha anotación es de suma importancia, ya que la persona a la que se le niega la inscripción puede ocurrir ante el Juez de Letras respectivo, solicitándole que le ordene al conservador que este revierta su decisión e inscriba el título.

De la sentencia que dicta este Juez se puede apelar ante la Corte de Apelaciones respectiva, con el fin de que sea este tribunal de segunda instancia el que resuelva el asunto controvertido. Si el Juez acogiera el reclamo, este ordenará realizar la inscripción, la que debe realizarse dentro de los 2 meses siguientes a la anotación que se hizo en el repertorio, solo en este caso surtirá sus efectos, si se hace en un lapso de tiempo superior no tendrá valor alguno, lo que se conoce con el nombre de la *"caducidad de la anotación"*.

Por lo anteriormente señalado, la anotación que se convierte en inscripción valdrá desde el momento en que se anota en el repertorio. Además, de esta materia se puede desprender que una inscripción sin anotación en el repertorio no tendrá valor alguno, por lo tanto es nula.

Si el conservador devolviera el título que se pretende inscribir por alguna causal legal, se expresará al margen del repertorio el motivo de la devolución, dejando en blanco la quinta columna para designar el registro parcial en que debe inscribirse el título y darle el número que le corresponda a la fecha en que de nuevo se le presente, caso de ordenarse por el juez la inscripción.

Cada columna se encabeza con el rótulo de la enunciación que debe figurar en ella.

Las anotaciones se harán en este libro bajo una serie general de números, siguiendo el orden de la presentación de los títulos.

Cierre diario del repertorio.

Este libro se cierra diariamente, y esta diligencia debe reducirse a expresar las siguientes menciones:

a) La suma de anotaciones hechas en el día, con especificación del primero y último número de la serie general del repertorio que ellas comprendan.

b) La fecha.

c) La firma del conservador.

Si no se hubieren hecho anotaciones en el día, se pondrá el debido certificado haciendo constar la falta de ellas.

1.3. Registro de propiedad.

Se trata de uno de los principales libros que debe llevar el conservador de bienes raíces en cuanto a la organización de la propiedad en el territorio nacional.

En este libro están inscritas las translaciones de dominio, es decir, los títulos translaticios de dominio por medio de los cuales un bien raíz cambia de propietario; también se incluyen la resolución judicial o administrativa que concede la posesión efectiva, los testamentos, las adjudicaciones, los testamentos y cualquier transacción legal que signifique traspasarse el dominio de una persona a otra.

Documentos requeridos para solicitar la inscripción en este registro.

a) Copia autentica del título respectivo o de la sentencia o resolución judicial.

b) Certificado de deuda de contribuciones en el que conste que se encuentran pagadas y al día.

c) Formulario 2890 del Servicio de Impuestos Internos suscrito por el notario que entregó la escritura pública. En caso de inscribir por resolución judicial, el conservador provee de dicho formulario.

Una vez que se encuentre verificada la inscripción de una propiedad, el conservador puede otorgar los siguientes certificados:

a) Certificado de dominio vigente.

En este se determinan los antecedentes respecto de quién es el actual propietario del bien en cuestión.

b) Certificado de hipotecas y gravámenes.

c) Certificado de litigio.

Este designa si sobre el bien raíz existe trabada alguna disputa legal actualmente.

En lo referente a las copias de las inscripciones, se trata de copias certificadas que dan fe de su original o matriz y que son entregadas también por el conservador de bienes raíces.

En el evento de que se requieran archivar planos o certificados relacionados con el inmueble que son el resultado de una subdivisión en las inscripciones sólo se podrán entregar copias autorizadas.

CLASE 07

La venta de cosa ajena.

Lo primero que es necesario saber, es el hecho que en Chile la venta de cosa ajena vale. Esto es posible en atención al carácter que se le da a contrato de compraventa, ya que este genera obligaciones, tanto para comprador como para el vendedor, pero a este último sólo se le obliga a transferir la posesión pacífica y tranquila de la cosa al comprador. El vendedor no es obligado a transferir el *"dominio"* del bien, sino que solo debe hacer la *"entrega"* de este a quien paga por el. Es por este motivo que no existe ningún impedimento para que los contratantes celebren una compraventa que tenga como objeto una cosa ajena, ya que dicho acto jurídico será perfectamente válido si es que cumple con los requisitos establecidos por la ley necesarios para que tenga existencia en el derecho.

Se llega a las conclusiones anteriormente señaladas porque la compraventa, en la legislación chilena, solo es vista como un acto jurídico que acarrea obligaciones para ambas partes, pero en ningún caso se trata de un contrato en el cual se contenga la enajenación de un bien determinado. Por este motivo se puede vender algo que pertenece a otra persona, porque *"vender no significa enajenar"*, sino que sólo acarrea el cumplimiento de ciertas obligaciones, entre las que no se encuentra la de transferir el dominio.

Cuando se habla de una enajenación se está tratando un tema diametralmente distinto, ya que *"enajenar es transferir el dominio de una cosa"*, y sólo podrá transferir el dominio la persona que es dueña del bien.

Es por estos motivos que la venta de cosa ajena es válida en Chile, en la que este contrato pasa a ser el justo título que hablita al comprador para llegar a ser el titular del dominio del bien a través de la prescripción adquisitiva.

Es trascendental precisar que la venta de una cosa de la cual no se es dueño vale como justo título, porque, según la ley, la buena fe se presume y, por ende, quien ha comprado una cosa ajena tendrá un justo título y buena fe, lo que, sumado a la tradición que se hizo de la cosa al comprador, permite a este ser el poseedor regular y adquirir la titularidad del dominio a través de la prescripción ordinaria. Esto ocurrirá siempre y cuando no se impugnen y dejen sin valor los elementos requeridos para que la posesión sea regular.

Respecto del tema que convoca –venta de cosa ajena- es conveniente tratar dos temas de enorme importancia, esto es: los efectos que produce la venta de cosa ajena y el caso en que la venta de cosa ajena surte todos sus efectos, como si se estuviera vendiendo un bien propio.

a) Efectos que produce la venta de cosa ajena.

Respecto a esta materia, es necesario hacer una distinción entre dos situaciones de vital importancia, las cuales son:

- Si la cosa vendida se ha entregado por el vendedor al comprador.

Frente a este escenario, al verdadero dueño se le faculta para solicitar la *"reivindicación"* de la cosa vendida por el falso dueño. Ello es así porque en la venta de cosa ajena existe el caso de inoponibilidad por falta de concurrencia.

Lo que caracteriza a esta institución es que el contrato de compraventa respecto de un bien ajeno es válido, surtiendo sus efectos para el comprador y para el vendedor, pero es inoponible para el verdadero dueño, porque este último no prestó su consentimiento en la celebración de dicho contrato. Es por esto que al verdadero titular del dominio de la cosa se le faculta para presentar la respectiva *"acción reivindicatoria"*, la que se interpone con el fin de obtener la restitución de la cosa por parte del comprador. Esta es la regla general, pero hay 2 excepciones, en las cuales no será posible reivindicar el bien, y estas son las siguientes:

- En el evento que el verdadero dueño haya ratificado la venta de su cosa objeto del contrato. Esto se puede hacer y es perfectamente válido; este es un caso en que la ratificación produce efectos plenos. Si ocurre el hecho en cuestión, al comprador se le reconocerá su derecho sobre la cosa desde el momento en que se celebró el contrato de compraventa y no desde el momento de la ratificación, es decir, esta surte sus efectos de manera retroactiva.

- Si el vendedor ha adquirido el dominio sobre la cosa por prescripción adquisitiva. Ya que, según lo dispone el artículo 2517 del Código Civil *"toda acción por la cual se reclama un derecho se extingue por la prescripción adquisitiva del mismo derecho"*.

- Caso en que el vendedor no ha entregado la cosa ajena vendida al comprador.

Aquí también se pueden encontrar 2 hechos que determinarán cómo se resolverá la cuestión controvertida, los que se señalan a continuación:

- Si el verdadero dueño ha ratificado la venta. Ene esta situación no se presentará ninguna dificultad de ningún tipo respecto del contrato de compraventa que recae sobre una cosa ajena, la que producirá todos sus efectos de manera válida y de acuerdo a derecho.

- Si el verdadero dueño reivindica la cosa vendida que se encuentra en manos del vendedor. Si el falso dueño, que ha vendido la cosa que a otro pertenece, se encuentra en posesión material de ella y el verdadero dueño lo demanda y consigue que se le reivindique dicho bien, el comprador no quedará en desamparo, ya que este podrá demandar la resolución de la compraventa, es decir, que se deje son efecto, sumado a la respectiva indemnización de perjuicios.

b) Caso en que la venta de cosa ajena surte todos sus efectos, como si se estuviera vendiendo un bien propio.

El artículo 1819 del Código Civil es claro y señala lo siguiente:

"Vendida y entregada a otro una cosa ajena, si el vendedor adquiere después el dominio de ella, se mirará al comprador como verdadero dueño desde la fecha de la tradición".

Al decir "tradición", aquel artículo se está refiriendo a la inscripción del título en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, ya que, en Chile, esa es la manera de realizar la tradición.

Ahora bien, esto tiene una consecuencia lógica, ya que, si el vendedor, antes de adquirir el dominio, vendiera la cosa nuevamente a otra persona y después se hiciera dueño del esta, la segunda venta sería de cosa ajena, por ende solo subsistiría la primera. A continuación se da un ejemplo para graficar esto: "Pedro vende una cosa que no le pertenece a Juan, luego se la vende a Pablo. Después de la segunda venta Pedro adquiere el dominio de la cosa; pues bien, solo la primera venta es válida, la segunda es de cosa ajena, por ende, Juan sería el dueño del bien".

1.4. Registro de hipotecas y gravámenes.

Según el artículo 32 inciso segundo del respectivo Reglamento, en este libro se inscriben las hipotecas, los censos, los derechos de usufructo, uso y habitación, los fideicomisos, las servidumbres y otros gravámenes semejantes.

La inscripción respectiva debe llevarse a cabo en el Conservador de Bienes Raíces de la comuna donde esté emplazado el inmueble. Ahora bien, y tomando en consideración esta regla, si el inmueble, por su estado o extensión, pertenece a varias comunas, la inscripción debe realizarse en cada una de ellas.

Las inscripciones de las hipotecas deben contener los siguientes requisitos:

a) El nombre, apellido, domicilio y profesión u oficio del acreedor; y las mismas designaciones relativas al deudor, y a los que como apoderados o representantes legales del uno o del otro, requieran la inscripción. Las personas jurídicas serán denominadas por su denominación legal o popular y por el lugar de su establecimiento.

b) La fecha y naturaleza del contrato en virtud del cual nace la hipoteca, así como el archivo en el cual se encuentra registrada.

c) El estado del inmueble hipotecado y sus deslindes. Si el bien raíz fuese rural, también se expresará la localidad a la que pertenezca, y si perteneciere a varias, todas ellas. Si el inmueble fuese urbano, la ciudad y la calle en que está situada.

d) La suma de dinero total que cubierta por la hipoteca en caso de haberse limitado a una cantidad determinada.

e) La fecha de la inscripción y la firma del Conservador de Bienes Raíces respectivo.

La inscripción de cualquier otro gravamen, deberá contener las mismas designaciones en lo que sea pertinente.

En lo que se refiere a la inscripción de los títulos de propiedad y de los derechos reales, esta contendrá las siguientes menciones:

a) La fecha de la inscripción.

b) La naturaleza y la fecha del título, así como la singularización de la oficina donde se guarda el original.

c) Los nombres, apellidos y domicilio de las partes.

d) La singularización y los deslindes del inmueble.

e) La firma del Conservador de Bienes Raíces del lugar donde se encuentre ubicado el bien raíz.

Si se pidiese la inscripción de algún título translaticio del dominio de un inmueble o de un derecho real, y en dicho instrumento no apareciera uno de los otorgantes o un tercero para requerir por sí solo dicha inscripción, será necesario que las partes o sus representantes firmen la anotación en el registro correspondiente. Ahora bien, en lo que se refiere a transferencias que procedan de resoluciones judiciales, no hay necesidad que las partes firmen al momento de llevarse a cabo la inscripción.

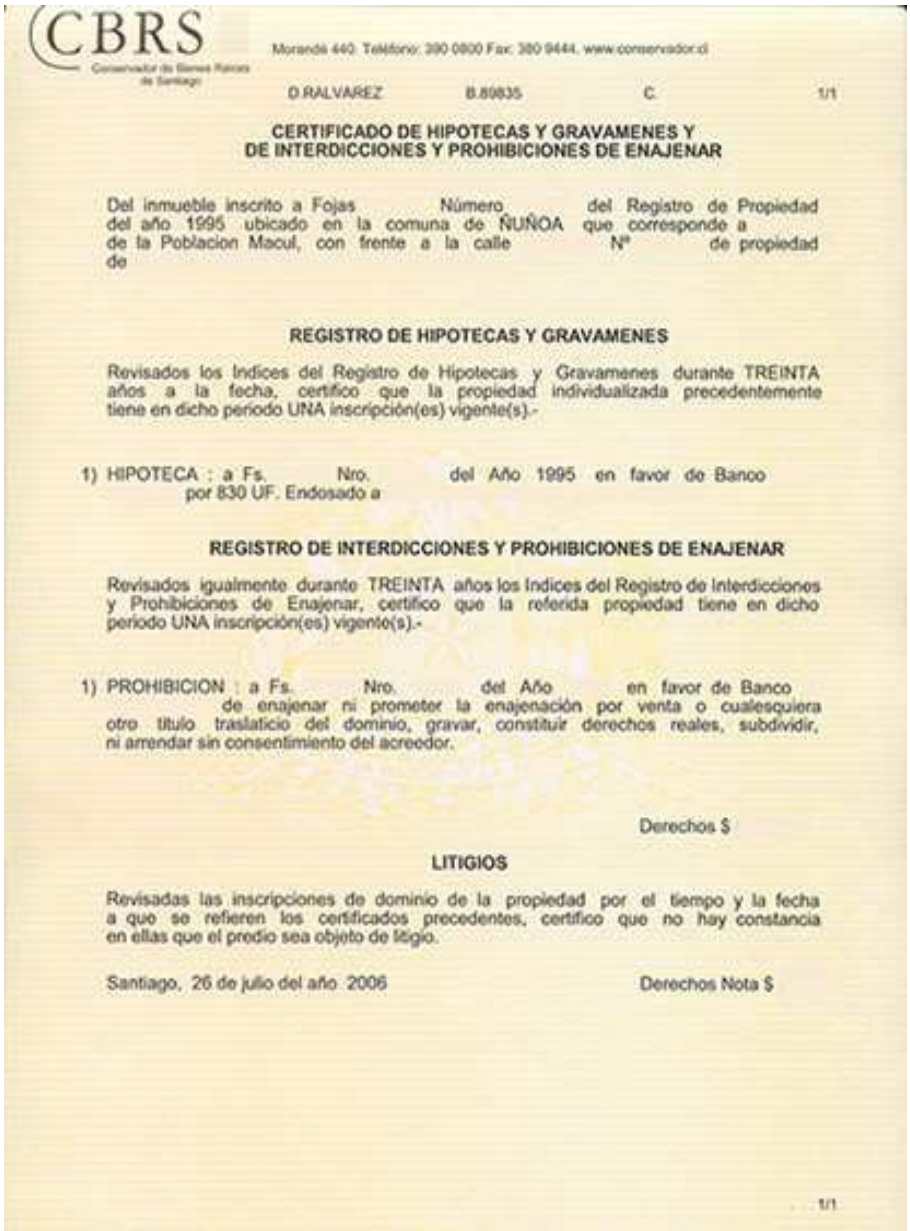
Documentos que se exigen para llevar a cabo una inscripción en este libro.

a) Escritura de constitución del gravamen.

Sin embargo, existen algunos casos en los cuales la escritura en la cual se constituye el gravamen es una sola con el instrumento público principal. Por ejemplo, una compraventa con hipoteca, ya que estas dos instituciones pueden establecerse a través del mismo contrato.

b) Certificado de contribuciones al día o certificado de avalúo fiscal vigente en caso de encontrarse exento de contribuciones.

La manera de saber si un bien raíz está afecto a algún tipo de gravamen es solicitando al Conservador de Bienes Raíces un certificado de, gravámenes, interdicciones y prohibiciones de enajenar. El cual se ilustra a continuación:



CBRS
Conservador de Bienes Raíces de Santiago

Morandé 440. Teléfono: 390 0800 Fax: 380 9444. www.conservador.cl

D RALVAREZ B.89835 C 1/1

CERTIFICADO DE HIPOTECAS Y GRAVAMENES Y DE INTERDICCIONES Y PROHIBICIONES DE ENAJENAR

Del inmueble inscrito a Fojas Número del Registro de Propiedad del año 1995 ubicado en la comuna de ÑUÑOA que corresponde a de la Poblacion Macul, con frente a la calle Nº de propiedad de

REGISTRO DE HIPOTECAS Y GRAVAMENES

Revisados los Indices del Registro de Hipotecas y Gravamenes durante TREINTA años a la fecha, certifico que la propiedad individualizada precedentemente tiene en dicho periodo UNA inscripción(es) vigente(s).-

1) HIPOTECA : a Fs. Nro. del Año 1995 en favor de Banco por 830 UF. Endosado a

REGISTRO DE INTERDICCIONES Y PROHIBICIONES DE ENAJENAR

Revisados igualmente durante TREINTA años los Indices del Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar, certifico que la referida propiedad tiene en dicho periodo UNA inscripción(es) vigente(s).-

1) PROHIBICION : a Fs. Nro. del Año en favor de Banco de enajenar ni prometer la enajenación por venta o cualesquiera otro titulo traslaticio del dominio, gravar, constituir derechos reales, subdividir, ni arrendar sin consentimiento del acreedor.

Derechos $

LITIGIOS

Revisadas las inscripciones de dominio de la propiedad por el tiempo y la fecha a que se refieren los certificados precedentes, certifico que no hay constancia en ellas que el predio sea objeto de litigio.

Santiago, 26 de julio del año 2006 Derechos Nota $

1/1

CLASE 08

1.5. Registro de interdicciones y prohibiciones de enajenar.

En este registro se deben inscribir todas las resoluciones de interdicción definitiva, de rehabilitación del interdicto, las prohibiciones legales, judiciales y convencionales que afecten al inmueble, así como todo impedimento que limite de cualquier modo el libre ejercicio del derecho de enajenar, como el embargo, cesión de bienes, secuestro, litigio, etcétera.

Estas inscripciones deben realizarse en el Conservador de la comuna donde tenga su domicilio la persona afectada, o bien, en la que se encuentre el bien raíz sujeto a la prohibición respectiva.

Documentos requeridos para inscribir en este libro.

Se tienen que adjuntar los siguientes papeles a la respectiva solicitud:

a) Escritura de constitución de la prohibición.

b) No se requiere acreditar las contribuciones al día.

Embargo y prohibiciones sobre una cosa.

Según el artículo 1464 número 3 del Código Civil chileno:

"*Hay un objeto ilícito en la enajenación de las cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello".*

Frente a esta situación, la gran mayoría de los autores en derecho estiman que no se puede celebrar un contrato de promesa sobre estos bienes, ya que uno de los requisitos de este acto jurídico es que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran como ineficaces; frente a esto, la venta de una cosa embargada o sujeta a prohibición adolecería de objeto ilícito, por ende sería un contrato de los que la ley declara ineficaz, por lo que no podría prometerse realizar esa compraventa.

Respecto a este tema es conveniente aclarar a qué se refiere la *"autorización del Juez"* o *"el consentimiento del acreedor"*. Lo que sucede, es que, para que haya un embargo tiene que existir una persona a la cual se le deba el cumplimiento de una obligación, a la que se le llama *"acreedor"*; generalmente ese incumplimiento es por una deuda en dinero; pues bien, el acreedor, para obtener el cumplimiento, debe iniciar un Juicio Ejecutivo, en el cual le pide al Juez de Letras que se le embarguen bienes al deudor con el objetivo de que se pague la deuda. Una vez embargada una cosa al deudor, esta queda con prohibición de enajenar, es decir, el deudor no puede transferir su dominio a otra persona, sólo lo podrá hace en el evento que sea autorizado por el Juez o el acreedor consienta en ello.

Embargo y prohibiciones sobre la cosa respecto del contrato de compraventa.

Como se dijo anteriormente, hay un objeto ilícito en la enajenación de las cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello.

Sobre este punto hay una gran discusión, ya que hay algunos autores en derecho que piensan que sí se podrían vender estos bienes si se cumplen determinados requisitos, como la autorización del juez o el consentimiento del acreedor. Sin embargo, la doctrina mayoritaria estima que no se pueden vender las cosas embargadas o que tienen prohibiciones, ya que el presupuesto básico de la compraventa es que se pueden vender todo tipo de cosas cuya enajenación no esté prohibida legalmente, como sería este caso. En esto último hay que distinguir si el embargo recae sobre bienes muebles o raíces:

a) Embargo que recae sobre bienes muebles.

La prohibición para enajenar estará vigente desde el momento que el tercero que quiere comprar la cosa se entera del embargo.

b) Embargo sobre bienes raíces.

Este surte sus efectos desde el momento en que se inscribe en el registro de interdicciones y prohibiciones de enajenar del Conservador de Bienes Raíces de la comuna en la cual se encuentra el inmueble.

Si se vendiera una cosa sobre la cual recae un embargo o una prohibición de enajenar, aquella venta adolecería de objeto ilícito, por lo que sería nula absolutamente. Eso es importante, ya que, como se trata de la nulidad absoluta, luego de realizada la venta, esta no podría ser ratificada por el acreedor o autorizada por el Juez, por esto esas autorizaciones deben ser previas a la firma del contrato de compraventa.

1.6. Registro de comercio.

Se trata del registro en el cual se llevan a cabo las inscripciones y subinscripciones por medio de las cuales se constituyen las sociedades, sus modificaciones, actas y mandatos cuyo domicilio sea la comuna en la cual tenga competencia el conservador correspondiente.

De este registro se pueden otorgar los siguientes certificados:

a) Aquel de vigencia de las sociedades.

b) Las copias certificadas de las inscripciones de las sociedades en este tipo de registro especial.

Documentos que se deben acompañar para inscribir un instrumento público en mérito del cual se constituye o modifica una sociedad.

El interesado, en la respectiva solicitud, debe adjuntar lo siguiente:

a) Dos extractos del contrato de constitución o modificación de la sociedad según sea el caso.

b) El Diario Oficial del día en se publicó el extracto de constitución o modificación de la sociedad, con el objetivo de anotar la subinscripción al margen.

c) En el caso que se quiera registrar un acta o un mandato, además, se debe adjuntar la respectiva reducción a instrumento público de dicho acto.

1.7. Registro de aguas.

Es un sistema de anotación público, en el cual se inscriben los derechos de aprovechamiento de las aguas, ya sean que sus titulares la hayan adquirido en virtud de un contrato entre particulares, por una ley especial o a través de una concesión pública de uso y goce. Este se divide en tres partes a saber:

a) Registro de propiedad de aguas.

Es aquel en el que se incorporan las inscripciones de los títulos, arriendos, actos y resoluciones concernientes al derecho de aprovechamiento de aguas.

De este registro se obtienen los siguientes documentos:

- Copias certificadas.
- Dominio vigente.
- Certificado de hipotecas y gravámenes.

Instrumentos que se deben acompañar para inscribir en este registro.

Para conseguir este objetivo, se deben acompañar los documentos que se señalan a continuación:

- Escritura de compraventa.
- Expediente de la resolución judicial.

- Reducción a escritura pública de la resolución de la Dirección General de Aguas.

- Expediente en el caso de existir herencia.

b) Registro de hipotecas y gravámenes de aguas.

Se trata del registro en virtud del cual se materializan las inscripciones de cualquier tipo de constitución y tradición de los derechos reales, condiciones suspensivas o resolutorias y el arrendamiento de los derechos reales que recaigan sobre el derecho de aprovechamiento de aguas.

Para el caso que se quiera solicitar una inscripción en este registro debe acompañarse el contrato de constitución del gravamen o, en su defecto, la resolución judicial.

De este registro se pueden obtener las respectivas copias autorizadas.

c) Registro de interdicciones y prohibición de aguas.

En él se llevan a cabo las anotaciones de cualquier impedimento o prohibición que recaiga sobre los derechos de aprovechamiento, ya sea que provengan de un acto jurídico entre partes u ordenado por la ley o por un Tribunal de Justicia, y que obstaculicen o limiten, de cualquier manera, el ejercicio libre de la facultad de enajenar.

Al momento en que se requiera una inscripción en este registro, junto con la solicitud respectiva, se debe presentar el contrato en virtud del cual se constituyó la prohibición o, en su defecto, la resolución judicial.

CLASE 09

1.8. Registro de minas.

Es aquel libro conservatorio que tiene como principal finalidad hacer pública una concesión minera al interior del país, para que toda persona tenga conocimiento del estado en que se encuentra así como cualquier modificación que podría haber sufrido.

Este registro se divide en cinco partidas:

a) Registro de descubrimiento de minas.

Es aquel en que se anota cualquier pedimento minero, la manifestación, la transferencia, transmisión de los derechos que ellos confieran y la resolución judicial que constituya la concesión de explotación y transferencia y transmisión de la misma.

En la solicitud de inscripción debe adjuntarse la respectiva resolución judicial.

b) Registro de propiedad de minas.

En este libro se llevan a cabo las inscripciones de las resoluciones constitutivas y actas de mensura de la pertenencia minera, así como la transferencia o transmisión de la misma, y el fallo que disponga su prescripción adquisitiva, y el instrumento público de sociedad.

Los documentos que se deben acompañar para solicitar una inscripción de este tipo son:

- La escritura.
- La sentencia de explotación en la cual se debe adjuntar la resolución y el acta de mensura entregada por el SERNAGEOMIN (Servicio Nacional de Geología y Minería).
- La publicación del extracto en el boletín de minería de Santiago y el plano respectivo.

c) Registro de hipotecas y gravámenes de minas.

En él se anotan los fideicomisos, hipotecas, promesas de venta, avíos, usufructos, servidumbres y cualquier otro tipo de carga o gravamen que, por su naturaleza, recaigan sobre un pedimento minero, una manifestación o sobre una concesión.

Para solicitar una inscripción se debe adjuntar el contrato en el cual se constituyó el gravamen o, en su defecto, la resolución judicial.

d) Registro de interdicciones y prohibiciones de minas.

Se anota cualquier inscripción concerniente a un embargo, interdicción, prohibición, juicio pendiente y, toda otra prohibición o impedimento legal, judicial o acordado entre partes que dificulte o limite de cualquier forma el ejercicio libre del derecho a enajenar, total o parcialmente, un derecho que emane de un pedimento, manifestación o concesión minera.

Cuando se requiera una inscripción, debe acompañarse el contrato de constitución de la prohibición o, en su defecto, la resolución judicial.

e) Registro de accionistas de minas.

En esta partida se inscriben las sociedades que se encuentran bajo la legislación impuesta por el Código de Minería; además, se anotan las transmisiones o transferencias de acciones en ellas, así como las prohibiciones o gravámenes que pudiera afectarle.

Para solicitar una inscripción, se tienen que acompañar los documentos que se señalan:

- Resolución judicial de las sociedades que se constituyen de pleno derecho, es decir, por el sólo ministerio de la ley.

- Escritura de la sociedad cuando estas ya se hayan constituido.

1.9. Otros registros (prendas especiales).

Existe un registro llamado Registro de Prenda, en el cual se inscriben los actos jurídicos que se señalarán más adelante, pero antes, es necesario determinar cuáles son los instrumentos que se deben acompañar para solicitar una inscripción en este libro, los cuales son los siguientes:

- Escritura pública de constitución de la prenda.

- En caso contrato privado, se deben presentar dos copias.

En el evento que se cumpla con los requisitos antes dichos, se pueden inscribir los contratos que se señalan a continuación:

a) Prenda especial.

Es aquel en el cual se registran los contratos de compraventa de una cosa corporal mueble, la cual debe ser singularizable, además de aquellas fungibles y cuyo precio deba ser pagado total o parcialmente dentro de un determinado plazo.

El pago puede estar garantizado por la prenda de la cosa que está siendo objeto del acto jurídico, pero que queda en poder del deudor.

b) Prenda industrial.

Se trata de la partida en la que se inscribe un acto jurídico que tiene como finalidad constituir una garantía sobre una cosa mueble y así asegurar el cumplimiento de la obligación que se ha generado dentro del giro de los negocios relacionados con cualquier clase de trabajo o explotación industrial, y por medio del cual el deudor sigue gozando de la tenencia de la prenda.

c) Prenda agrícola.

Libro en el que se inscribe un acto jurídico que tiene como finalidad constituir una garantía sobre una cosa mueble y así asegurar el cumplimiento de la obligación que se ha generado dentro del giro de los negocios relacionados con la ganadería, agricultura y demás empresas anexas, y por medio del cual el deudor sigue gozando de la tenencia de la prenda.

d) Prohibición de prenda industrial.

Se trata de la inscripción de una prohibición en beneficio del acreedor con el fin de constituir una prenda industrial sobre una cosa mueble y que se encuentre en relación con alguna clase de trabajo o explotación de índole industrial.

e) Prohibición de prenda agraria.

Es la inscripción de una prohibición en beneficio del acreedor con el fin de constituir una prenda industrial sobre una cosa mueble y que se encuentre en relación con alguna clase de trabajo o explotación de índole agrícola, ganadera u otra afín.

Normas comunes a todos estos libros.

En cada uno de los mencionados registros se inscribirán también las respectivas cancelaciones, subinscripciones y demás concerniente a las inscripciones hechas en ellos.

Los registros parciales se llevarán en papel sellado de segunda clase, y se organizan del mismo modo que los protocolos de los notarios públicos.

Cada uno de los libros antes mencionados se encuentran se foliarán a medida que se vaya adelantando en ellos.

Todos los registros empezarán y concluirán con el año.

Las inscripciones se hacen en cada registro bajo una serie particular de números, independiente de la serie general del repertorio.

Cada registro parcial se abre al principio de año con un certificado en que se hace mención de la primera inscripción que va a hacerse con él; y se cerrará al fin de año con otro certificado, escrito todo por el conservador en que se expresa las siguientes menciones:

a) El número de fojas.

b) El número de inscripciones que contiene.

c) La cantidad de inscripciones que han quedado sin efecto.

d) Las enmendaturas de la foliación.

E) De cualquier otro tipo de particularidad que pueda influir en lo substancial de las inscripciones y conduzca a precaver suplantaciones y otros fraudes.

Si la inscripción se refiere a minutas o documentos que no se guardan en el registro o protocolo de una oficina pública, el conservador debe guardar dichas minutas o documentos

en su archivo bajo su custodia y responsabilidad. Este tipo de documentos se agregan numerados al final de los respectivos registros, por el mismo orden de las inscripciones.

Al final de los expresados documentos se pondrá un certificado igual al de los registros; y en cada documento, cuyas páginas todas rubricará el conservador, certificará la foja y el número de la inscripción a que se refiere.

CLASE 10

Otros libros que lleva el conservador de bienes raíces.

Además de los registros ya señalados, al conservador se le obliga a llevar otros libros, los que se pasan a enunciar a continuación:

a) El índice particular.

Se trata de los índices de cada uno de los registros anteriormente nombrados.

Este libro es una especie de resumen de cada libro, en el cual se puede encontrar de manera extractada la singularización de cada uno de los documentos inscritos.

El Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces señala que cada registro contendrá un índice por orden alfabético, destinado a colocar las menciones que a continuación se señalan:

- Separadamente el nombre y apellido de cada uno de las partes que otorgaron el documento que se inscribe.
- La singularización del bien raíz.
- La materia de la inscripción.

En un apéndice de este índice se inventarían los documentos agregados al fin de cada registro.

b) El índice general.

Este índice es una tabla de contenidos que, de manera general, lleva el conservador, el cual contiene los títulos inscritos.

Se trata de un libro que se lleva por orden alfabético, el cual se forma a medida que se vayan haciendo las inscripciones en los registros de propiedad, gravámenes e hipotecas y en el de interdicciones y prohibiciones.

En este índice se especifican las mismas partidas que en el índice particular.

El índice general citará también el registro parcial en que se halla la inscripción.

Esta clase de registros se cierran anualmente con un certificado que pondrá el conservador al final de cada serie alfabética de partidas; y se continuará el mismo índice después de los certificados de cada serie, si en el libro hubiere bastante capacidad para ello.

Las partidas de ambos índices, además del nombre de los otorgantes, enunciarán las siguientes menciones:

- El nombre particular del inmueble.
- La calle en que estuviere situado siendo urbano, y si es rústico, la subdelegación.
- La naturaleza del contrato o gravamen.
- La cita de la foja y número de la inscripción.

Ambos índices deben estar encuadernados, foliados y cubiertos con tapa firme.

En la primera página, el juez pondrá constancia bajo su firma y la del conservador, del número de fojas que contenga el libro.

Cada Registro parcial se encuadernará prolijamente y se cubrirá con tapa firme. Sobre ella o en el lomo se pondrá un rótulo, expresando la clase de registro que contiene y el año a que pertenece.

Si los registros fuesen poco voluminosos, podrán cubrirse con una sola tapa los correspondientes a cada año; pero entonces se rotularán expresando no sólo la clase de registros que componen el tomo y el año a que pertenecen, sino también la foja en que comienza y concluye cada registro.

En orden a la guarda de los registros incumben a los conservadores los mismos deberes y obligaciones que a los notarios. Son, no obstante, esencialmente públicos todos ellos; por consiguiente, es permitido a cualquiera consultarlos en la misma oficina y tomar los apuntes que crea convenientes.

El conservador se encuentra obligado a dar cuantas copias y certificados se le pidan judicial o extrajudicialmente, acerca de lo que consta o no consta de sus registros. No se hará mención en ellos de las inscripciones canceladas o sin efecto a no ser que las partes lo hubieren así pedido expresamente.

Inscripciones obligatorias y facultativas que debe realizar el conservador de bienes raíces.

Respecto de este tema, para efectos pedagógicos, hay que hacer una distinción fundamental entre lo que se entiende por *"transcripción"* y por *"inscripción"*:

a) Transcripción:

Es la forma de registro que lleva el cada conservador de bienes raíces, en virtud de la cual, los títulos se copian íntegramente y de manara literal en los libros respectivos. En este sentido, se acostumbra a fotocopiar el documento e insertarlo en el registro.

Este sistema ofrece una ventaja vital, cual es, dar total fidelidad de lo expresado en el acto jurídico que sirve como título, evitando errores u omisiones que pueden presentarse al momento de extractar los datos que deban anotarse en los libros. Ahora bien, el principal problema de la transcripción es que se aumenta de manera considerable el volumen de los registros, lo que hace dificultosa su consulta.

b) Inscripción:

Es el tipo de registro que consiste en anotar, de manera extractada, las cláusulas más importantes del acto jurídico que configura el título de la transferencia de la cosa o de la constitución de un derecho real sobre ella.

Este es el sistema que se sigue en Chile, tiene como principal virtud que es mucho más expedito, superando, en este sentido, los problemas que presenta a la transcripción. En virtud del sistema de inscripción se reducen las anotaciones a extractos, los cuales contienen las menciones fundamentales, que al fin y al cabo, son las que interesan, estas se refieren principalmente a la individualización de las partes, singularización del objeto y de la causa; esto devela, de manera precisa, el estado del inmueble.

Hechas estas aclaraciones, se puede señalar que hay cierto tipo de instrumentos que deben inscribirse por un mandato que hace la ley, en cambio, existen otros que su inscripción es facultativa para las partes que los celebran. A continuación se hace la enumeración de cada uno de estos instrumentos.

Títulos que deben inscribirse obligatoriamente en el Registro Conservatorio.

Pertenecen a este grupo los siguientes títulos:

a) Los títulos translaticios de dominio de los bienes raíces; los títulos de derecho de usufructo, uso, habitación, censo e hipoteca constituidos en inmuebles, y la sentencia definitiva que declare la prescripción adquisitiva del dominio o de cualquiera de los dichos derechos.

b) La constitución de los fideicomisos que comprendan o afecten a bienes raíces; la del usufructo, uso y habitación que hayan de recaer sobre inmuebles por acto entre vivos; la

constitución, división, reducción y redención del censo; la constitución del censo vitalicio y la constitución de la hipoteca.

c) La renuncia de cualquiera de los derechos señalados anteriormente.

d) Los decretos de interdicción provisoria y definitiva, el de rehabilitación del disipador y demente, el que confiera la posesión definitiva de los bienes del desaparecido y el que conceda el beneficio de separación de bienes.

Títulos cuya inscripción es facultativa.

Los títulos que tienen esta característica son los siguientes:

a) Toda condición suspensiva o resolutoria del dominio de bienes inmuebles o de otros derechos reales constituidos sobre ellos.

b) Todo gravamen impuesto en ellos, que no sea de los mencionados en las letras a) y b) de los títulos cuya inscripción es obligatoria, como es el caso de las servidumbres.

c) Todo impedimento o prohibición referente a inmuebles, sea convencional, legal o judicial, que embarace o limite de cualquier modo el libre ejercicio del derecho de enajenar, como por ejemplo, el embargo, cesión de bienes, secuestro, litigio, entre otros.

CLASE 11

2. INSCRIPCIONES.

La inscripción del título de dominio y de cualquiera otro de los derechos reales mencionados en las letras a) y b) de los títulos cuya inscripción es obligatoria, se hará en el registro conservatorio de la comuna en que esté situado el inmueble, y si éste por su situación pertenece a varias, deberá hacerse la inscripción en la comuna de cada una de ellos.

Si el título es relativo a dos o más inmuebles, deberá inscribirse en los registros de todos los departamentos a que por su situación pertenecen los inmuebles.

Si por un acto de partición se adjudican a varias personas los inmuebles o parte de los inmuebles que antes se poseían proindiviso, el acto de partición, en lo relativo a cada inmueble o cada parte adjudicada, se inscribirá en la comuna o comunas a que por su situación corresponda dicho inmueble o parte.

En este tema conviene hacer un alto y estudiar cuáles son los requisitos necesarios para que un heredero pueda disponer de un inmueble, los que deberán concurrir copulativamente y que son:

a) El decreto judicial que da la posesión efectiva; este decreto se inscribirá en la oficina del conservador del departamento en que haya sido pronunciado, entendiéndose por tal aquel en que se hubiese substanciado el expediente; y si la sucesión es testamentaria, se inscribirá al mismo tiempo el testamento.

b) En virtud de la inscripción del inmueble los herederos podrán disponer de consuno de los inmuebles hereditarios.

c) Sin la inscripción especial de partición un heredero no podrá disponer por sí solo de los inmuebles hereditarios que en la partición le hayan cabido.

Los decretos de interdicción, los que prohíben o limitan generalmente el derecho de enajenar y los demás que no se contraigan a determinado inmueble, deben inscribirse en la comuna en donde tenga su domicilio la persona sobre quien recae el decreto o prohibición.

Se inscribirán también en la comuna o comunas en que estén situados los inmuebles que le pertenecieren.

Si la prohibición o limitación recayeren sobre un inmueble determinado, la inscripción deberá hacerse en la comuna en que estuviere situado el inmueble.

Para llevar a efecto la inscripción, se debe exhibir al conservador copia auténtica del título respectivo o de la sentencia o decreto judicial; en este caso, con certificación al pie del respectivo ministro de fe que de cuenta que dicha resolución se encuentra firme o ejecutoriada, es decir, que no proceden recursos en su contra o que de proceder estos ya han sido fallados.

Se exhibirán también los demás documentos necesarios, sean públicos o privados.

Inscripción de la transferencia por donación o contrato entre vivos de una finca que no ha sido antes inscrita.

Exigirá el conservador constancia de haberse dado aviso de dicha transferencia al público por medio de tres avisos publicados en un periódico de la comuna o de la capital de la provincia si en aquél no le hubiere, y por un cartel fijado durante quince días por lo menos en la oficina del mismo conservador, con las siguientes menciones:

a) Las designaciones relativas a las personas que transfieran.

b) Los límites de la propiedad.

c) Nombre de la propiedad.

d) Materia del contrato.

El Conservador certificará el cumplimiento de los requisitos antes indicados al pie del cartel y procederá a protocolizar éste.

Se sujetarán a la misma regla la inscripción o registro de la constitución o transferencia por acto entre vivos de los derechos de usufructo, uso, habitación, censo e hipoteca que se refieran a inmuebles no inscritos.

La inscripción no puede efectuarse sino una vez transcurridos treinta días contados desde el otorgamiento del certificado en que el conservador certifique el cumplimiento de las publicaciones.

La inscripción de un embargo, secuestro, cesión de bienes y cualquiera otro impedimento legal para enajenar un inmueble.

No puede hacerse sin previo decreto del juez competente.

Los interesados pueden pedir la inscripción por sí, por medio de personeros o de sus representantes legales.

Sólo si la inscripción se pide para transferir el dominio de un inmueble, o de algún otro del derecho real, será necesario que el apoderado o representante legal presenten el título de su mandato o de su representación; en las inscripciones de otro género bastará que exhiban la copia auténtica del título en virtud de la cual demandan la inscripción.

Naturaleza de los documentos que el conservador inscribe en sus registros.

El conservador admitirá como auténtica toda copia autorizada, con las solemnidades legales, por el competente funcionario.

Los instrumentos o documentos otorgados en país extranjero no se inscribirán sin previo decreto judicial que califique la legalidad de su forma y su autenticidad, conforme a lo dispuesto en los artículos 16, 17 y 18 del Código Civil. Dichos artículos señalan lo siguiente:

"Art. 16. Los bienes situados en Chile están sujetos a las leyes chilenas, aunque sus dueños sean extranjeros y no residan en Chile.

Esta disposición se entenderá sin perjuicio de las estipulaciones contenidas en los contratos otorgados válidamente en país extraño.

Pero los efectos de los contratos otorgados en país extraño para cumplirse en Chile, se arreglarán a las leyes chilenas.

Art. 17. La forma de los instrumentos públicos se determina por la ley del país en que hayan sido otorgados. Su autenticidad se probará según las reglas establecidas en el Código de Enjuiciamiento (Código de Procedimiento Civil).

La forma *se refiere a las solemnidades externas, y* la autenticidad *al hecho de haber sido realmente otorgados y autorizados por las personas y de la manera que en los tales instrumentos se exprese.*

Art. 18. En los casos en que las leyes chilenas exigieren instrumentos públicos para pruebas que han de rendirse y producir efecto en Chile, no valdrán las escrituras privadas, cualquiera que sea la fuerza de éstas en el país en que hubieren sido otorgadas".

No obstante lo prevenido precedentemente, para los efectos de la inscripción, el conservador reputará legales e inscribirá los instrumentos otorgados en país extranjero y auténticas las copias, si hubiesen pasado aquéllos y se hubieren éstas dado, con el sello de la Legación o Consulado, por un Ministro Plenipotenciario, un Encargado de Negocios, un Secretario de Legación o un Cónsul de Chile, con tal que estos dos últimos tengan título expedido por el Presidente de la República, y que el Ministro de Relaciones Exteriores haya abonado la firma del autorizante.

En el acto de recibir el Conservador la copia auténtica, anota su extracto en el repertorio, bajo el número que le corresponde según el orden de su presentación, y con las enunciaciones que a continuación se señalan:

a) El nombre y apellido de la persona que presenta el título.

b) La naturaleza del acto o contrato que contenga la inscripción que trata de hacerse.

c) La clase de inscripción que se pide; por ejemplo, si es de dominio, hipoteca, etcétera.

d) La hora, día y mes de la presentación.

e) El registro parcial en que debe hacerse la inscripción, y el número que en él le corresponde.

Caso especial en que dos o más personas demanden al mismo tiempo una inscripción.

Si la inscripción es de igual naturaleza y recayera sobre un mismo inmueble, las copias presentadas se anotarán bajo el mismo número.

Sólo podrá omitirse la formalidad de la anotación en el respectivo repertorio en el caso de que el requirente, persuadido de la justicia con que el conservador rehusará la inscripción, declare expresamente que desiste de ella y que retira su título.

Fuera de este caso, si el conservador devolviera el título se expresará al margen del repertorio el motivo de la devolución, dejando en blanco la quinta columna para designar el registro parcial en que debe inscribirse el título y darle el número que le corresponda a la fecha en que de nuevo se le presente, caso de ordenarse por el juez la inscripción.

En el evento que el conservador lo admite apuntará en él el número del repertorio bajo el cual se haya anotado, el registro parcial en que debe inscribirse y el número que en éste le corresponda.

A todo requirente, en el acto que lo pida, el conservador debe dar copia de la anotación hecha en el repertorio.

CLASE 12

Forma y solemnidad de las inscripciones.

Admitidos los títulos, el conservador, conformándose a ellos, debe hacer sin retardo la inscripción.

Se debe realizar una sola inscripción, cualquiera que sea el número de los acreedores y deudores, si hay entre aquéllos unidad de derechos, o si son éstos solidarios o indivisible la obligación.

Deudores solidarios son aquellos que se encuentran obligados al pago de una obligación cuyo objeto es divisible y que en mérito de un contrato, testamento o por disposición de la ley cada acreedor le puede exigir a cada deudor el total de la deuda.

Obligación indivisible es aquella en que su cumplimiento total se puede exigir a cualquier deudor por parte de cualquier acreedor, y que tiene como objeto una cosa indivisible. Ejemplo de una obligación indivisible sería el hacer construir una casa.

Sin embargo, si resultare de un título que muchos deudores o fiadores hubiesen hipotecado los inmuebles que singularmente les corresponden, se verificarán tantas inscripciones cuantos los inmuebles sean.

Las partidas de inscripción, en cada registro parcial, se colocan bajo el número que se les haya asignado en el repertorio.

Si anotado un título en el repertorio se desistiere de la inscripción el requirente o se suspendiere ésta por cualquier otro motivo, pondrá el conservador, bajo el número que al título se haya asignado en el repertorio, el respectivo certificado, firmado también por la parte, haciendo constar el hecho y el motivo de la no inscripción.

Las inscripciones se deben escribir entre dos márgenes, y en tal orden de sucesión que entre una y otra no queda más de un renglón en blanco.

Cada inscripción tendrá al principio, en el margen de la izquierda, una anotación que exprese la naturaleza del título y el número que le corresponda en el repertorio.

Las sumas que se expresen en un título deben escribirse en guarismos y en letras, y no se usarán jamás de abreviaturas.

Requisitos de la inscripción de los títulos de propiedad y derechos reales.

El registro de esta clase de títulos debe contener:

a) La fecha de la inscripción.

b) La naturaleza, fecha del título y la oficina en que se guarda el original.

c) Los nombres, apellidos y domicilios de las partes.

d) El nombre y linderos del fundo.

e) La firma del Conservador.

Si se pidiere la inscripción de un título translaticio del dominio de un inmueble o de alguno de los derechos reales de usufructo, uso, habitación, censo e hipoteca constituidos en inmuebles y en el título no apareciera facultado uno de los otorgantes o un tercero para hacer por sí solo el registro, será necesario además que las partes o sus representantes firmen la anotación.

En las transferencias que procedan de decretos judiciales no hay necesidad de que las partes firmen las anotaciones.

Inscripción de un testamento.

La inscripción de este tipo de acto jurídico comprenderá las siguientes menciones:

a) La fecha de su otorgamiento.

b) El nombre, apellido y domicilio del testador.

c) Los nombres, apellidos y domicilios de los herederos o legatarios que solicitasen la inscripción, expresando sus cuotas, o los respectivos legados.

La inscripción de una sentencia o de otra resolución judicial.

Al momento de realizar este tipo de inscripciones, estas deben contener ciertos requisitos a saber:

a) La fecha de la sentencia o la resolución judicial de que se trata.

b) La designación del tribunal o juzgado respectivo.

c) Una copia literal de la parte dispositiva del fallo. Si ésta se refiere a la demanda o a otra demanda, se insertará literalmente lo que en dicha acción se haya pedido.

Inscripción de una partición.

El registro de este tipo de actos contendrá:

a) La fecha.

b) El nombre y apellido del juez partidor.

c) La designación de las partes o hijuelas (lotes) pertenecientes a los que soliciten la inscripción.

Las inscripciones antedichas se conformarán, en lo demás, con las menciones que debe realizarse para los títulos traslaticios de dominio y derechos reales.

Siempre que se transfiera un derecho antes inscrito, se mencionará en la nueva, al tiempo de designar el inmueble, la precedente inscripción, citándose el Registro, folio y número de ella.

Inscripción de una hipoteca.

El registro de este acto jurídico debe cumplir con las siguientes menciones:

a) El nombre, apellido y domicilio del acreedor, y su profesión si tuviere alguna; y las mismas designaciones relativamente al deudor, y a los que como apoderados o representantes legales del uno o del otro, requieran la inscripción.

Las personas jurídicas se deben designar por su denominación legal o popular, y por el lugar de su establecimiento.

b) La fecha y naturaleza del contrato a que accede la hipoteca y el archivo en que se encuentra.

Si la hipoteca se ha constituido por acto separado, se debe expresar también la fecha de este acto, y el archivo en que existe.

c) La situación de la finca hipotecada y sus linderos.

Si la finca hipotecada fuere rural, se debe expresar el departamento, subdelegación y distrito a que pertenezca, y si perteneciere a varios, todos ellos.

Si el bien raíz fuera urbano, la ciudad, villa o aldea, y la calle en que estuviere situada.

d) La suma determinada a que se extienda la hipoteca en el caso de haberse limitado a determinada cantidad.

e) La fecha de la inscripción y la firma del conservador.

La inscripción de cualquier otro gravamen, debe contener en lo concerniente las mismas designaciones.

Formas de salvar las omisiones en los títulos.

La falta absoluta en los títulos de alguna de las designaciones legales, sólo puede llenarse por medio de escritura pública.

Sin embargo, hay ciertos casos en que dichas omisiones sólo pueden salvarse por medio de minutas subscritas por las partes; estos casos son los siguientes:

a) Cuando se omiten los requisitos para inscribir un testamento.

b) Cuando se omiten las menciones para inscribir una sentencia u otra resolución judicial.

c) Cuando no se individualiza de manera completa a los personeros y representantes correspondientes en el caso de la inscripción de una hipoteca.

d) Cuando se pretenda enmendar o suplir alguna designación defectuosa o insuficiente de algún título.

A continuación de la última palabra del texto de la inscripción, siguen las firmas de las partes, en los casos que fueren necesarias y cierra la inscripción la firma del conservador.

En orden al modo de salvar las enmendaturas o entrelíneas, de identificar las personas, y demás concernientes a la forma y solemnidades de las inscripciones, los conservadores se sujetan a las mismas normas establecidas para los notarios públicos respecto del otorgamiento de los instrumentos públicos, en este sentido cabe señalar que se tendrán por no escritas las adiciones, apostillas, entre renglonaduras, raspaduras o enmendaduras u otra alteración en las escrituras originales que no aparezcan salvadas al final y antes de las firmas de los que las suscriban. Corresponderá al conservador de bienes raíces salvar las adiciones, apostillas, entre renglonaduras, raspaduras o enmendaduras u otra alteración en la inscripción.

Pasos posteriores a la inscripción.

Verificada la inscripción, el conservador debe devolver su título al requirente; pero si la inscripción se refiere a minutas o documentos que no se guardan en el registro o protocolo de una oficina pública, se guardarán dichas minutas o documentos en el archivo del conservador bajo su custodia y responsabilidad.

El título se devolverá con la inclusión en el de las siguientes menciones:

a) El hecho de haberse inscrito.

b) El registro.

c) Número y fecha de la inscripción.

d) La fecha de la nota.

e) La firma del conservador.

f) Por último, debe hacerse mención del contenido de las minutas o documentos que deben quedar en poder del conservador.

El interesado, si quiere, puede ocurrir con la copia ante el notario público en que se suscribió el título, quien se encuentra obligado a trasladar la nota al margen de la escritura matriz.

Las subinscripciones y cancelaciones.

La rectificación de errores, omisiones o cualquiera otra modificación equivalente que el conservador, de oficio o a petición de parte, tuviere que hacer conforme al título inscrito, debe ser objeto de una subinscripción; y se verificará en el margen de la derecha de la inscripción respectiva, al frente de la designación modificada.

Sin embargo, si en la subinscripción se requiere una variación, en virtud de un título nuevo, se hará una nueva inscripción, en la cual se pondrá una nota de referencia a la que los interesados pretenden modificar, y en ésta, igual nota de referencia a aquélla.

Si el nuevo documento que se exhibe es una sentencia o decreto firme o ejecutoriado, cualquiera que sea la modificación que prescriban, se hará al margen del registro.

Son aplicables a las subinscripciones, en todo aquello que sea conducente, las normas relativas a la forma y solemnidad de las inscripciones, las cuales se han estudiado en párrafos anteriores.

Son igualmente objeto de subinscripción las cancelaciones, sean parciales o totales, convencionales o decretadas por la justicia.

El conservador no hará cancelación alguna de oficio; no obstante, en las inscripciones anteriores no canceladas, será obligado a poner una nota de simple referencia a las posteriores que versen sobre el mismo inmueble.

Penas pecuniarias correccionales que pueden imponerse al conservador por faltas u omisiones que le sean imputables.

El conservador, independientemente de la responsabilidad a que es obligado por los daños y perjuicios que ocasionare, podrá ser condenado a pagar una multa si incurriere en los siguientes actos:

a) Si no anota en el repertorio los títulos en el acto de recibirlos.

b) Si no cierra diariamente el repertorio.

c) Si no lleva los registros en el orden que preceptúa el Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.

d) Si no hace, niega o retarda indebidamente alguna inscripción.

e) Si no se conforma a la copia auténtica para hacer la inscripción.

f) Si no son exactos sus certificados o copias.

g) Si en general, incurre en otra falta u omisión, contraviniendo las leyes y lo dispuesto en el Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.

La multa será impuesta sin ulterior recurso por el juez de primera instancia de la comuna o localidad en que tenga su asiento, y sin necesidad de más trámite que las diligencias necesarias para averiguar el hecho, es decir, sin forma de juicio.

Lo señalado precedentemente es sin perjuicio de que el conservador subsane la falta u omisión, y de lo que, para el caso de delito, ordenase el Código Penal.

RAMO: TALLER DE ESTUDIO DE TITULOS, CONTRATOS Y DOCUMENTOS LEGALES.

UNIDAD III

CONTRATOS Y DOCUMENTOS LEGALES.

CLASE 01

1. LA TEORÍA DEL ACTO JURÍDICO

Aspectos generales

Las instituciones más importantes del derecho privado (testamento, matrimonio, compraventa, etc.) tienen la semejanza de ser actos jurídicos.

Dentro de la ordenación jerárquica de las normas jurídicas, los actos jurídicos ocupan el último lugar junto con las sentencias judiciales, no por ser exiguos en importancia, sino por que producen efectos respecto de un número reducido de personas: los ejecutantes o contratantes y los litigantes.

La teoría del acto jurídico descansa sobre el fundamento del "principio de autonomía de la voluntad o libertad contractual", dentro del contexto de este principio se considera que el hombre se relaciona y se obliga con otros porque tal ha sido su voluntad.

Respecto al tratamiento legal de los actos jurídicos, estos se rigen por las normas del libro IV del Código Civil, a menos que el tenor de la disposición o la naturaleza de las cosas las limiten solamente a las convenciones o contratos.´

Los hechos jurídicos.

Para comprender la naturaleza de los actos jurídicos se deben tratar someramente los hechos, con especial ahincó en los que producen efectos jurídicos.

Hecho: en sentido amplio es todo tipo de suceso o situaciones, ya sea que se originen en la naturaleza o en el hombre.

Los hechos pueden originarse en la naturaleza o en el hombre, ejemplo de los primeros: un trueno, la muerte, terremotos, etc.; ejemplo de los segundos: beber, contraer matrimonio, testar, etc. En uno y otro caso, pueden producir efectos jurídicos. Si los producen, se está frente a hechos jurídicos y en caso contrario ante hechos materiales.

Hechos jurídicos: aquellos que tienen relevancia y que producen efectos jurídicos. Un hecho es jurídicamente relevante cuando su acontecimiento permite cambiar una realidad preexistente, creándose nuevas situaciones que van a tener una distinta calificación jurídica, por ejemplo el matrimonio.

Hechos materiales: es todo suceso de la naturaleza o del hombre que no produce efectos jurídicos.

- Clasificación de los hechos jurídicos

Hechos jurídicos naturales y hechos jurídicos voluntarios.

a) Hechos jurídicos naturales o propiamente tales: consisten en un acontecimiento de la naturaleza, un ejemplo clarificador es el transcurso del tiempo, el permite adquirir derechos mediante la prescripción adquisitiva o extingue acciones mediante la prescripción extintiva, además lleva a adquirir la mayoría de edad, por ende, la plena capacidad para ejercer por si misma derechos civiles.

b) Hechos jurídicos voluntarios: consisten en los actos del hombre, realizados con la intención de conseguir algún fin determinado. Estos a su vez se subclasifican en: lícitos (aquellos que están de acuerdo al derecho. Sólo estos están resguardados por el ordenamiento jurídico y producen, consecuencialmente, los efectos queridos por el autor o por las partes) e ilícitos (los cuales se definen como aquellos que contravienen la normativa vigente, como cometer un delito o un cuasidelito Civil, ejemplo: el incumplimiento del deudor de una obligación, es decir no pagar una deuda).

Concepto de Acto Jurídico

Definición de acto jurídico: “La manifestación de voluntad que se hace con la intención de obtener un efecto jurídico ya sea crear, modificar, transmitir, transferir o extinguir derechos”.

Existen Otras definiciones en doctrina como lo es la de Alessandri-Somarriva-Vodanovic, quienes señalan, que los actos jurídicos son: “La declaración o declaraciones de voluntad de una o más sujetos que, dentro de los limites señalados a la autonomía privada, regulan por sí mismos, en forma vinculante y preceptivas, sus propios intereses jurídicos”.

Pero para el desarrollo de este curso se aplicará la primera definición, desprendiéndose de tal definición tradicional, las siguientes características:

a) El acto jurídico es una manifestación de voluntad: Es la manifestación de voluntad o consentimiento de una o más personas, diferenciándose de los hechos jurídicos propiamente tales, que son obra de la naturaleza. Esta voluntad debe exteriorizarse de tal manera que se pueda conocer, no puede permanecer en una faceta interna o psicología.

b) La manifestación de voluntad debe perseguir un propósito específico y determinado: debe existir la intención de producir efectos jurídicos, esto quiere decir que el autor o las partes pretenden producir efectos de derecho, es decir, crear, modificar o extinguir derechos subjetivos (facultad que le reconoce al sujeto la norma objetiva, para ser

titular de un derecho, por ejemplo, el contrato de compraventa Nace el derecho de crédito o facultad de exigir). En términos amplios las personas persiguen con los actos jurídicos la finalidad de satisfacer una necesidad.

c) La manifestación de voluntad produce los efectos queridos por el autor o por las partes porque el derecho la sanciona: los efectos de los actos jurídicos derivan en forma inmediata de la voluntad de las partes y en forma mediata de la ley, esto trae consigo la facultad de los particulares para crear relaciones jurídicas.

- Clasificación de los actos Jurídicos

A la hora de clasificar los actos jurídicos se debe atender a una serie de elementos siendo uno más relevante que otro. En este curso solamente se tratarán los más importantes.

a) Actos Jurídicos Unilaterales, Actos Jurídicos Bilaterales y Actos Jurídicos Multilaterales.

Atendiendo al número de voluntades que son necesarias para que el acto se perfeccione, en el caso que se requiera de la voluntad de una sola persona estamos frente a un acto jurídico unilateral. Ejemplo: testamento, renuncia de un derecho, etc.

Cuando se requiere para la perfección del acto jurídico de la voluntad de dos partes se está frente a un acto jurídico bilateral. Ejemplo: matrimonio, contratos, etc.

Si se requiere de la manifestación de voluntad de dos o más partes hablamos de Actos Jurídicos Multilaterales. Ejemplo: la delegación.

b) Acto Jurídico Gratuito o de Beneficencia y Acto Jurídico Oneroso.

En este caso se atiende a la finalidad que se persigue, los Actos Jurídicos serán Gratuitos o de beneficencia cuando se celebran con el objeto de beneficiar a una de las partes sufriendo la otra el gravamen. Ejemplo: contrato donación.

Cuando se celebran con la finalidad de beneficiar a ambas partes se habla de Actos Jurídico Oneroso, es decir, una parte se grava en beneficio de la otra. Ejemplo: contrato de compraventa

c) Acto Jurídico Entre Vivos y Acto Jurídico por Causa de Muerte.

Atendiendo a si el acto jurídico para producir sus efectos requiere o no de la muerte del autor o de una de las partes, cuando un Acto Jurídico requiere para producir sus efectos a la muerte del sujeto se habla de Acto Jurídico por Causa de Muerte. Ejemplo: el testamento (Art. 999 del Código Civil).

El resto de los Actos son entre vivos y no subordinan sus efectos a la muerte de una de las partes. Ejemplo, fianza, hipoteca, etc.

d) Actos Jurídicos Puros y Simples y Actos Jurídicos Sujetos a Modalidad.

Atendiendo a que si el acto jurídico produce o no sus efectos de inmediato y sin limitaciones. Cuando producen efectos de inmediato y sin limitaciones se está frente Actos Jurídicos Puros y Simples, esto es la regla general. Ejemplo: la tradición, el pago, la compraventa, etc.

Por el contrario, los Actos Jurídicos Sujetos a modalidad subordinan a sus efectos a una modalidad, es decir se insertan ciertas cláusulas para modificar sus efectos. Ejemplo: la condición, el plazo y el modo.

e) Acto Jurídico Solemne y Acto jurídico no solemne.

Atendiendo a si la ley exige formalidad para su celebración. Cuando los Actos Jurídicos requieren la sola voluntad o consentimiento manifestada de cualquier forma (verbal o escrita), para que el acto jurídico sea perfecto se está frente a un Acto jurídico no solemne. Ejemplo, un contrato de compraventa o bien mueble.

En cambio, los Actos Jurídicos Solemnes están sujetos al cumplimiento de ciertas formalidades, sea para su existencia, sea para su validez de tal suerte que su omisión trae como consecuencia la inexistencia del acto o nulidad. Ejemplo: en el contrato de compraventa de un bien raíz, se requiere de una escritura pública como solemnidad.

Elementos del Acto Jurídico.

Los actos Jurídicos se estructuran de acuerdo a los elementos de la esencia de la naturaleza y accidentales

- Elementos esenciales del acto jurídico: Son aquellos necesarios para que el acto jurídico se constituya y produzca sus efectos, sin estos, el acto jurídico no produce efecto alguno o degenera en otro acto diferente.

- Clasificación de los elementos esenciales

a. Comunes o generales: Estos no pueden faltar en un ningún acto jurídico cualquiera sea su especie. Estos elementos son: voluntad, objeto y causa.

b. Especiales o específicos: Aquellos requeridos para cada acto jurídico en especial constituyendo los elementos de la esencia propio y característico del acto jurídico.

Ejemplo, en el contrato de compraventa no puede faltar la cosa (un auto) y el precio. Otro ejemplo, en el usufructo no puede faltar el plazo.

El Art. 1444 del Código Civil señala "son de la esencia de un contrato aquellas cosas sin las cuales o no produce afecto alguno, o degenera en otro contrato diferente"

- Elementos de la naturaleza o naturales: Son los que no siendo esenciales en él, se entienden pertenecerle, sin necesidad de una declaración. En este tipo de elementos la ley dispone en lugar de las partes, si las partes desean excluir estos elementos, deben pactarlo en forma expresa.

  El Art. 1444 del Código Civil dice que "son cosa de la naturaleza de un contrato las que no siendo esenciales en él, se entienden pertenecerle, sin necesidad de una clausula especial", Ejemplo la obligación de saneamiento de evicción y de los vicios redhibitorios que tiene el vendedor en el contrato de compraventa, es decir, el saneamiento de aquellos vicios ocultos de las cosas, (si una persona vende un caballo a sabiendas de que este morirá en poco tiempo, debido a una enfermedad terminal, ese sería un vicio oculto, en este caso el vendedor tiene la obligación de sanear el vicio que ocultó al comprador).

- Elementos accidentales: Son aquellos que las partes pueden, en virtud de la autonomía de la voluntad agregar a través de una cláusula especial que así lo estipule. Ejemplo, que las partes pactaran que la compraventa de un bien mueble que es consensual (no requiere un contrato escrito), no se reputará perfecta hasta el otorgamiento escritura pública o privada (Art. 1802 del Código Civil). Otro ejemplo, en la estipulación de un plazo para el cumplimiento de una obligación.

  El Art. 1444 señala que "son cosa accidentales a un contrato aquella que ni esencial, ni naturalmente le pertenecen, y que se le agregan por causas especiales".

1.1. Actos -Convenciones -Contratos (Compraventa, permuta, arriendo, etc.)

Existe una estrecha relación entre acto jurídico, convención y contrato la cual debe ser estudiada debido a su importancia.

Comenzaremos señalando que se entiende por acto jurídico bilateral, los cuales se pueden definir como aquellos que para formarse requieren de la voluntad de dos o más partes, los cuales representan intereses jurídicos distintos o incluso contrapuestos. En doctrina los actos jurídicos bilaterales son considerados como "convención", entendiendo por tal al acuerdo de voluntades que tiene por finalidad crear, modificar o extinguir derechos.

Este tipo de actos jurídicos nace cuando consienten las voluntades, es decir, cuando existe un acuerdo de voluntades.

Cuando este acuerdo de voluntades tiene por finalidad la creación de derechos asume el nombre de contrato. Dicho esto se puede afirmar que entre convención y contrato existe una relación de género a especie, de ahí que todo contrato es una convención, pero no toda convención es un contrato, lo será cuando tenga por objeto crear derechos.

Por ejemplo: el pago es una convención que proviene de un acuerdo de voluntades, pero no es un contrato pues no tiene por objeto crear derechos, por el contrario, los extingue.

El Código Civil Chileno en sus arts. 1437 y 1438 hace sinónimos los términos convención y contrato, esto se debe a que el existe un error que se funda en que la mayor parte de las convenciones que se celebran son contratos, pero la Ilustrísima Corte Suprema a resuelto que contrato y convención no son lo mismo.

Contratos.

Desde el momento en que las partes de una relación jurídica quieren obtener beneficios de ella, se generan derechos y obligaciones, estos efectos se estipulan a través de los contratos, que son actos jurídicos generadores de obligaciones que las partes celebran teniendo en cuenta su beneficio, el de la contraria o el de un tercero. Es así como se llega a este importantísimo tema, ya que debe tener presente, que todos los acuerdos de voluntad debiesen estipularse contractualmente, para que las diferencias que puedan surgir se reduzcan al mínimo, siendo solucionadas de manera convencional por los contratantes.

Definición de contrato.

Acuerdo de voluntades que tiene por objeto crear derechos y sus respectivas obligaciones correlativas. Por otro lado, el art. 1438 del Código Civil da una definición legal de contrato.

Tipos de contratos.

Nuestra legislación regula una serie de contratos, a continuación se analizarán los más relevantes, de una manera particular.

a) Contrato de compraventa.

Es uno de los contratos más utilizados en cualquier legislación, esto dada la gran cantidad de tráfico económico, el que hace necesario un instrumento por el cual se regule el intercambio de bienes, es así como surge la compraventa.

Definición de compraventa.

Según el artículo 1739 del Código Civil, la compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero.

Características.

Las principales características de la compraventa son 3, las que se enuncian a continuación:

- Se trata de un contrato bilateral.

Significa que de él surgen obligaciones para los dos contratantes, ya que una parte se obliga en beneficio de la otra y viceversa, es decir, la causa de la obligación de una es la obligación de la otra.

- Consensual.

Se perfecciona por el acuerdo de las partes en el precio y la cosa vendida. En ciertos caso puede ser solemne, como en la venta de inmuebles, caso en el cual se requiere que sean vendidos por escritura pública e inscritos en el conservador de bienes raíces.

- Principal.

No necesita de otro contrato para que tenga existencia.

- Oneroso.
- De ejecución instantánea.
- Es un contrato nominado.

Requisitos para que la compraventa sea válida.

Como todo acto jurídico, requiere el consentimiento de las partes, la capacidad de estas, y que el objeto, conjuntamente con la causa, sean lícitas.

Pero también tiene dos elementos esenciales propios, los cuales son:

- La cosa vendida.

Si falta, la compraventa carece de objeto, por tanto no surtiría efectos. Puede tratarse de cosa corporal o incorporal, pero debe ser comerciable, real (que exista físicamente),

determinada o determinable por la simple lectura del contrato y no debe pertenecer al comprador.

En este punto hay un tema importante, que es la *"venta de cosa ajena".* En Chile vale, la compraventa es el justo título que da la facultad al poseedor para adquirir la cosa por prescripción, siempre y cuando el comprador esté de buena fe, es decir, que desconozca que la cosa pertenece a otra persona distinta del vendedor.

- El precio.

El precio es el dinero dado por el comprador al vendedor a cambio de la cosa vendida. También debe tener algunas características especiales para que sea válido en el contrato, es decir, el precio debe ser real (no irrisorio, como vender una casa a $10), determinado y debe pactarse en dinero.

CLASE 02

Obligaciones del vendedor.

- Entregar la cosa.

Es un requisito de la esencia, sin que sea necesario que se deje constancia en el contrato que el comprador entregará la cosa, ya que está obligación está incorporada, por esencia, a la compraventa.

- Sanear los vicios que pudiera tener la cosa vendida.

La cosa que se vende debe estar en estado de utilizarse por el comprador, por esto, si adolece de vicios ocultos a los ojos de este, el vendedor deberá responder por aquellos, para lo cual el derecho contempla acciones, con el fin que se cumpla este objetivo.

Obligaciones del comprador.

- Pagar el precio.

Sin este elemento la compraventa degeneraría en otro distinto, como lo sería la donación, por ejemplo. Por ende, también es un requisito esencial de este contrato.

Dentro del precio conviene tratar un tema de suma importancia, como lo es la lesión enorme.

Lesión enorme: Es la diferencia desproporcionada entre el precio pagado y el verdadero valor de la cosa que ha sido objeto del contrato. Otra definición es la siguiente: es la

diferencia patrimonial que sufre una de las partes contratantes como consecuencia de la falta de equivalencia de las prestaciones.

Este puede afectar tanto al comprador como al vendedor. Afecta al primero cuando el precio pagado es superior al doble del verdadero valor de la cosa, o sea, paga más del doble del precio verdadero. Y para el comprador hay lesión enorme cuando lo recibido por la cosa es inferior a la mitad de su verdadero valor.

La sanción que acarrea esta desproporción es la rescisión del contrato, que significa dejarlo sin efecto. Pero las partes pueden evitar la rescisión del contrato de la siguiente manera:

Si la lesión enorme es por culpa del comprador este puede completar el precio con una disminución del 10% del justo precio, por ejemplo, un comprador paga 9.000, y la cosa costaba 20.000, el comprador deberá pagar la diferencia hasta completar 19.000.

En cambio, si la lesión enorme es por culpa del vendedor, este debe restituir el exceso con un aumento del 10% del justo precio, por ejemplo, si el justo precio es 1.000, y el comprador pagó 2.500, se aumenta el precio en 10% y queda en 1.100, entonces el vendedor debe restituir al comprador 1.400.

Solo las ventas de bienes inmuebles son susceptibles de dejarse sin efecto por lesión enorme.

La acción para dejar sin efecto este contrato por adolecer de lesión enorme se llama *"acción rescisoria"*, se presenta en los Juzgados de Letras y prescribe en 4 años desde que se celebró la compraventa.

Pero si la cosa ha salido de manos del comprador o si se destruye, esta acción no puede ejercerse.

- Recibir la cosa comprada.

Es un elemento de la naturaleza de la compraventa, que puede llegar a poner al comprador en mora de recibir, de esa manera se le puede obligar para que cumpla su obligación de recibir la cosa comprada.

Pactos que pueden estipularse en el contrato de compraventa.

La compraventa tiene elementos esenciales, que se detallaron en párrafos anteriores, pero existen elementos o acuerdo que pueden insertarse en ella, que son los siguientes:

- Pacto comisorio.

Está creado para regular el incumplimiento del comprador en el precio; de todas formas, el pacto comisorio se define como la estipulación que consiste en que si una de las partes no cumple su obligación el contrato quedará sin efecto de inmediato. En virtud del mencionado pacto, el incumplimiento por parte del deudor faculta al acreedor para practicar el comiso o apropiación directa, e inmediata, de la cosa vinculada como garantía de cumplimiento de la obligación.

Este pacto, para que pueda ser ejercido, requiere de una resolución judicial, por lo tanto, de una demanda. De este hecho nace una subclasificación:

- Pacto comisorio tácito.

Esto se traduce en la condición resolutoria tacita establecida en el art. 1489 del Código Civil: "*En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio o la resolución o el cumplimiento del contrato, con indemnización de perjuicios".*

- Pacto comisorio simple.

Una vez demandado, el comprador deberá pagar el precio hasta antes de la citación a oír sentencia definitiva en primera instancia y hasta la vista de la causa en segunda. Estos dos momentos son trámites procesales en los juicios seguidos ante los tribunales ordinarios de justicia.

- Pacto comisorio calificado.

En este caso, el comprador tiene 24 horas, desde la notificación de la demanda, para pagar el precio, si no lo hace el contrato deja de surtir sus efectos inmediatamente.

La compraventa tiene elementos esenciales, que se detallaron en párrafos superiores, pero

- Pacto de retroventa.

Es la estipulación que hacen las partes, en virtud de la cual el vendedor puede recuperar la cosa, siempre que pague un precio al comprador, el cual se determina en dicha cláusula. El plazo para recuperar la cosa es de 4 años desde que se celebra la compraventa.

- Pacto de retracto.

Acuerdo en que las partes estipulan que si, dentro de un plazo no mayor a 1 año, aparece un tercero con un mejor precio por la cosa el vendedor puede vendérsela a este. Pero el comprador tiene una posibilidad de mejorar el precio que pagó, si no lo hace, el contrato con el se deja sin efecto.

COMPRAVENTA

APUCINO RAMIREZ, CLAUDIA SILVANA Y OTRA

A

RAMIREZ AHUMADA, OSVALDO HUMBERTO

En Curepto, República de Chile, a dieciséis de noviembre del año dos mil dos, ante mí de _____, abogado, Notario Público y Conservador de Bienes Raíces Comercio y Minas, Interino, para la comuna de Curepto, con oficio en calle José Miguel Carrera número treinta y siete de esta ciudad, comparecen: Por una parte como vendedor, Don _____, cédula nacional de identidad _____, pensionado, domiciliado _____ y como compradora doña _____, cédula nacional de identidad _____, casada con separación de total bienes, domiciliada _____, de paso por esta ciudad, todos mayores de edad, quienes acreditan legalmente su identidad con sus respectivas cédulas, y exponen que han convenido en el siguiente contrato de compraventa: PRIMERO: _____, es dueño de los siguientes inmuebles. I). De un inmueble ubicado calle Pedro Antonio González número veintidós de la comuna de Curepto, que tiene una superficie de setecientos cuarenta metros coma ocho centímetros cuadrados y los siguientes deslindes; NORTE; En trece coma dos metros, en cuatro coma ocho metros, en siete metros con sucesión de Nemecio Ramírez: SUR; En veinte coma ocho metros, con calle pública Pedro Antonio González; ORIENTE: En treinta coma ochenta y cinco metros, con Alejandro González y Carmen Espina: y PONIENTE; En treinta y cuatro coma tres metros, con calle Pública Benito Morales. La que se encuentra inscrita a fojas ochenta y cinco vuelta número ciento treinta y siete en el Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de Curepto del año mil novecientos setenta y cuatro. Figura para el efecto del pago de contribuciones con el Rol de avalúos número cincuenta y tres guión dos. La que ha sido subdividido en dos lotes, de acuerdo plano de subdivisión y autorización de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Curepto y que se acompaña y que se agrega al final de este registro. Estos dos lotes son los siguientes, que miden y deslindan: LOTE N°1: Tiene una superficie de cuatrocientos noventa coma cuarenta y tres metros cuadrados (490,43 m2), y los siguientes deslindes: NORTE; Lote número dos en veintitrés metros: SUR; En veinte coma ocho metros, con calle Pedro Antonio González: PONIENTE: En veintidós coma ochenta y cinco metros, con calle Benito Morales: y ORIENTE: Con Alejandro González, en veintidós coma veinticinco metros. LOTE N°2: Tiene una superficie de doscientos cuarenta y nueve coma sesenta y cinco metros cuadrados (249,65 m2), y los siguientes deslindes: NORTE; Con sucesión Nemecino Ramírez, trece coma dos metros: SUR; En veintitrés metros, con lote número uno: PONIENTE: En once coma cuarenta y cinco metros, con calle Benito Morales: y ORIENTE: Con Carmen Espina, en ocho coma seis metros. II).- De acciones y derechos de los bienes quedados al fallecimiento de doña _____, de una casa y sitio ubicados en esta ciudad, en calle Benito Morales sin número, que deslinda; NORTE: Estero Curepto: SUR: Manuel

José Velesco: ORIENTE: Pedro José Rojas y PONIENTE: Calle pública. Su titulo se encuentra inscrito a fojas ciento setenta y siete vuelta número doscientos cincuenta y ocho en el registro de propiedades del conservador de bienes raíces de Curepto del año mil novecientos ochenta y nueve. Figura para el efecto del pago de contribuciones con el Rol de avalúos número cincuenta y tres guión dos; SEGUNDO: Por el presente instrumento público, don _____ vende, cede y transfiere a doña _____, quien compra, adquiere y acepta para si y para su hermana doña _____, por partes iguales los inmuebles, acciones y derechos o cuotas hereditarias o cuotas de dominio en las siguientes propiedades: I).- LOTE N°1: Con todos sus bienes muebles, el cual tiene una superficie de cuatrocientos noventa coma cuarenta y tres metros cuadrados (490,43 m2), y los siguientes deslindes: NORTE; Lote número dos en veintitrés metros: SUR; En veinte coma ocho metros, con calle Pedro Antonio González: PONIENTE: En veintidós coma ochenta y cinco metros, con calle Benito Morales: y ORIENTE: Con Alejandro González, en veintidós coma veinticinco metros. II).- De acciones y derechos de los bienes quedados al fallecimiento de doña _____, de una casa y sitio ubicados en esta ciudad, en calle Benito Morales sin número, que deslinda; NORTE: Estero Curepto (Hoy Camino de por medio que deslinda con estero Curepto): SUR: Manuel José Velasco (Hoy Osvaldo Nicolao Carreño): ORIENTE: Pedro José Rojas y PONIENTE: Calle pública. Propiedades individualizadas en la cláusula primera. TERCERO: El precio de venta es la suma de diez millones pesos, pagaderos de la siguiente forma: A).- Cinco millones pagados con anterioridad a la celebración de este contrato y B).- Cinco millones pagados en este acto y en dinero efectivo el que será pagado al contado y en este acto, suma que es recibida por el vendedor a su entera satisfacción; CUARTO: Por el presente instrumento público el comprador viene en constituir usufructo sobre los bienes individualizados en la cláusula segunda reservándose la nuda propiedad, a favor del vendedor, quien toma dicho usufructo para sí, gratuitamente y por vida del ususfructuario. El constituyente se reserva la nuda propiedad, con todos sus usos, costumbres y privilegios, libre de todo gravamen con excepción del usufructo que por este acto se constituye. En consecuencia el comprador tomara por el solo ministerio de la ley posesión de los bienes individualizados en la cláusula segunda una vez terminado el usufructo; QUINTO: La venta de la propiedad individualizada en la cláusula segunda, se hace como especie y cuerpo cierto y ad-corpus, con sus derechos, usos, costumbres y servidumbres, activas y pasivas, libre de toda prohibición, hipoteca, litigios o gravamen, embargos pendientes, respondiendo los vendedores del saneamiento en conformidad a la ley; SEXTO: Para todos los efectos de este contrato, las partes fijan como domicilio la ciudad de Curepto y prorrogan la competencia para ante sus Tribunales de Justicia. SEPTIMO: Las partes comparecientes confieren mandato al abogado DON _____, domiciliado en calle Mateo de Toro y Zambrano número catorce de la comuna de Curepto, cédula nacional de identidad número once millones novecientos noventa y ocho mil trescientos sesenta y nueve guión K, para que en su nombre y representación otorgue la o las escrituras públicas que sean necesarias para la rectificación o aclaración de la presente escritura, sin la obligación de rendir cuenta. OCTAVO: Todos los gastos que origine el otorgamiento de la presente escritura serán de cargo del comprador. NOVENO: Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para

requerir al Conservador de Bienes Raíces respectivo las inscripciones y anotaciones que procedan. En comprobante, previa lectura, así la otorgan y firman. Minuta redactada por el abogado _____. Se da copia. Doy fe.

CLASE 03

b) El contrato de arrendamiento.

Es un contrato de mucha importancia en la legislación chilena, definido en el artículo número 1915 del Código Civil como aquel en que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa o a ejecutar una obra o prestar un servicio y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.

Características.

- Es un contrato de carácter consensual.

Basta que los contratantes presten su voluntad en cuanto a los elementos de la esencia del arrendamiento. Excepcionalmente requiere solemnidades, como por ejemplo, el contrato de arriendo de bienes raíces rústicos, el cual debe celebrarse por escritura pública o mediante instrumento privado, en este último caso debe ser ante dos testigos.

- Bilateral.

Las partes contratantes están obligadas la una en beneficio de la otra recíprocamente.

- Es un contrato de aquellos llamados de tracto sucesivo.

Es decir, las obligaciones se van generando y cumpliendo a lo largo de toda su duración; esta característica se encuentra en la renta de arrendamiento, que es una obligación del arrendatario, la que se va generando y pagando mes a mes.

- Principal.

No requiere que exista otro contrato para que sea válido.

- Constituye un título de mera tenencia para el arrendatario.

Porque, en este contrato, el arrendatario siempre reconocerá el derecho de dominio del arrendador sobre la cosa, es decir, reconoce derecho ajeno.

- Oneroso.

Significa que grava a ambas partes con obligaciones, las cuales van en beneficio mutuo.

- El arrendamiento no impide al arrendador vender la cosa.

  Esto es así, a pesar que se exprese cualquier estipulación en contra.

- Es un contrato nominativo.

Elementos del contrato de arrendamiento.

Los elementos, que le dan la esencia a este contrato, son los siguientes:

- Existencia del arrendador.

Esta es la persona que da en arriendo un bien que es de su propiedad, es el que concede la cosa para que se use y goce por otra.

- Arrendatario.

Es quien paga la renta de arrendamiento a cambio que se le deje gozar un bien que no es de su propiedad.

- Consentimiento de las partes.

Este es un elemento esencial, ya que, al ser un contrato consensual, se perfecciona por un acuerdo entre las partes, este acuerdo voluntario se llama consentimiento.

- Existencia de una cosa que se dé en arrendamiento.

Es un elemento fundamental, porque de faltar la cosa el arriendo carecería de objeto. Este objeto debe ser lícito, determinado, puede existir actualmente o en el futuro y también debe ser consumible, es decir, debe poder reportar beneficios al arrendatario a costa de su uso.

- El precio o renta de arrendamiento.

Es otro elemento esencial, siendo fundamental su existencia, porque constituye la causa para que el arrendador arriende. Este precio debe ser real, serio (no irrisorio) y determinado o debe poder determinarse con los datos entregados por el contrato.

Arrendamiento de predios urbanos.

Los párrafos anteriores se referían a las características y elementos generales del arrendamiento, ahora el estudio se avocará, primeramente, al arriendo de predios urbanos, para luego pasar al de predios rústicos.

Predio urbano es aquel bien raíz ubicado dentro del radio urbano de la ciudad según sus planos reguladores; y también los predios rústicos que no excedan de una hectárea.

Este contrato se rige, de manera general, por el Código Civil, pero de manera especial por la ley 18.101.

Obligaciones del arrendador de predios urbanos.

- El arrendador debe hacer entrega de la cosa.

Esta se puede hacer de cualquier manera, pero es conveniente realizarla por escritura pública inscrita en el conservador de bienes raíces de la comuna donde está ubicado el inmueble, esto para que, en caso que la propiedad se venda o sea hipotecada, se respete el arriendo.

- El arrendador debe mantener la cosa de manera tal que se pueda gozar por el arrendatario según su naturaleza.

Esto tiene que ver con el hecho que el arrendador debe estar pendiente y prestar los cuidados necesarios para que la propiedad esté en condiciones óptimas de uso, ya que los arreglos o reparaciones mayores son de su cuenta.

- El arrendador debe proteger a su arrendatario frente a cualquier perturbación que este sufra en el goce de la cosa.

Por ejemplo, si llegara un tercero reclamando derechos sobre la propiedad arrendada, el arrendador debe apoyar al arrendatario en cualquier acción judicial emprendida por o en contra de él, para mantener o despojarlo del inmueble respectivamente.

- El arrendatario debe pagar la renta de arrendamiento.

Las partes deben fijar este precio de acuerdo a sus intereses, este se sujeta a las mismas reglas que en la compraventa. Respecto de este tipo de bienes, inmuebles urbanos, debe pagarse por mes anticipado dentro de los cinco o diez primeros días. Si esta renta no se estipula en el contrato se presumirá que será la que declare el arrendatario. Este precio no puede superar el 11% anual del avalúo fiscal de la propiedad.

- El arrendatario debe usar la cosa de acuerdo a las estipulaciones contractuales.

Si nada se regló en este sentido, se le dará el uso común que se le da a la cosa, es decir, solo habitarla.

- El arrendatario debe cuidar la cosa.

En el sentido de mantenerla habitable y en el estado en que le fue entregada por el arrendador, sin hacerle cambios que desnaturalicen al inmueble, a menos que el dueño consienta en aquello.

- El arrendatario debe restituir la cosa.

Una vez terminado el arrendamiento, es de toda lógica, que el arrendatario deba devolver la cosa a su dueño, que es el arrendador.

Cesión del arrendamiento y subarriendo.

Si no se ha estipulado claramente en el contrato, el arrendatario no puede ceder su derecho a un tercero, ni menos subarrendar. Si esta última facultad se le hubiese dado, el arrendatario tendrá la calidad de arrendador respecto a su arrendatario.

Reparaciones del inmueble.

Las reparaciones mayores, aquellas que mantienen la propiedad en estado de usarse y gozarse, son de cargo del arrendador. Pero las reparaciones locativas, aquellas derivadas del uso habitual de la cosa, que no representan mayores cambios, son de cargo del arrendatario, por ejemplo, el cambio de ampolletas. Estas últimas podrían ser de cargo del arrendador, siempre y cuando provengan del caso fortuito o por la mala calidad de la cosa que se dio en arriendo.

La tácita reconducción.

Es una institución relevante en el contrato de arrendamiento, la cual se explica de la siguiente manera: si al terminar el arriendo, el arrendatario sigue pagando el precio o renta de arrendamiento y el arrendador recibiéndola, el contrato se entenderá renovado, pero por un plazo no superior a 3 meses. Esta renovación se entiende como un contrato nuevo para todos los efectos legales.

Término del arrendamiento.

Este contrato puede terminar por las siguientes causales:

- Destrucción total de la cosa.

Sin cosa que arrendar es imposible que se constituya este tipo de contrato, el cual carecería de objeto.

- Porque ha expirado el plazo.

Los contratos de arrendamiento deben contener un plazo, al cabo del cual este termina.

- Extinción del dominio que el arrendador tiene sobre la cosa.

Cuando este pierde la cosa por causa legal, se extinguirá consecuencialmente el arriendo.

- Sentencia judicial.

Por ejemplo, cuando cualquiera de las partes lo pide por incumplimiento de la otra.

- Por insolvencia del arrendatario.

Este debe asegurar el cumplimiento de su obligación y es obvio que si cae en insolvencia declarada por el juez, el arrendatario no presentará ninguna seguridad a favor del arrendador.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN RAÍZ URBANO

COMPARECEN: _____**,** comerciante, cédula de identidad número _____, domiciliada en calle _____, ciudad de Talca, en adelante **"LA ARRENDADORA",** y don: FAUSTINO DOMINGO MORALES FUENTES, cédula de identidad número _____, domiciliado en calle _____, ciudad de Constitución, en adelante el **"EL ARRENDATARIO",** ambos chilenos y mayores de edad, quienes acreditan su identidad en forma legal y exponen que han convenido en celebrar el siguiente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, en conformidad a las disposiciones contenidas en la ley número 18.101, normas pertinentes del Código Civil, y conforme a las estipulaciones que pasan a expresarse: **PRIMERO:** "LA ARRENDADORA" declara que es dueña de la propiedad ubicada en _____, Villa Don Alberto, Ciudad de Talca, **SEGUNDO:** Por el presente instrumento el "LA ARRENDADORA" da en arrendamiento al "ARRENDATARIO, quien acepta para sí, la propiedad singularizada en la cláusula precedente. **TERCERO:** La propiedad arrendada sólo podrá ser destinada a la habitación, y en caso de que el ARRENDATARIO desee subarrendar la misma, dicho contrato sólo podrá

llevarse a efecto con el consentimiento expreso de la "LA ARRENDADORA". El incumplimiento de la presente cláusula será causal de terminación del presente contrato. **CUARTO:** El "ARRENDATARIO", declara recibir en excelente estado de conservación y a su entera satisfacción la propiedad arrendada, obligándose a restituirla al término del presente contrato en el mismo estado, habida consideración del desgaste que aquella experimente por el natural transcurso del tiempo y producto de su uso legitimo. **QUINTO:** Se obliga "EL ARRENDATARIO" asimismo, a mantener en perfecto estado de aseo y conservación la propiedad arrendada y a hacer suyos los gastos de reparación de cualquier desperfecto que experimente en sus cielos, paredes, vidrios, pinturas, instalaciones, etcétera; y que puedan naturalmente ser imputados a un actuar del arrendatario o de las personas que habiten la propiedad o a su negligencia. Se compromete también a pagar mensualmente las cuentas de luz eléctrica, agua potable, gas y extracción de basuras, debiendo exhibir mensualmente al arrendador los recibos correspondientes. **SEXTO:** El presente contrato comenzará a regir el día 02 de Abril de Abril de 2012 y se estipula en este acto que tendrá una duración de 12 meses (un año) a contar de la fecha recién señalada, debiendo las partes, y para el caso de desear continuar con el contrato de arrendamiento, proceder a suscribir un nuevo instrumento. En el caso que esta cláusula se desee hacer efectiva pero ninguna de las partes suscriba el contrato aquí prometido se hará efectiva la "tácita reconducción". **SÉPTIMO:** En caso que las partes quieran poner término anticipado a este contrato deberán dar aviso de este hecho a la contraria con un plazo anticipado de 30 días corridos. **OCTAVO:** Las partes pactan en este acto la renta de arrendamiento en la suma de $190.000.- (ciento noventa mil pesos) mensuales, pagaderos por períodos anticipados, dentro de los primeros 5 días de cada mes, en el número de CUENTA CORRIENTE N° 02-908467-96, a nombre de LA ARRENDADORA, Banco Estado, debiendo "EL ARRENDATARIO" entregar el respectivo comprobante de depósito a "LA ARRENDADORA" al siguiente día hábil de haberlo efectuado y en el cual "LA ARRENDADORA" se compromete a entregar el respectivo comprobante de pago. **NOVENO:** Se estipula a la vez por este acto, el pago de una suma total, a modo de garantía por parte del "ARENDATARIO" equivalente a $190.000 (ciento noventa mil pesos), la cual deberá ser pagada en TRES CUOTAS, la primera de $70.000.- (setenta mil pesos) y las consecutivas de $60.000 (sesenta mil pesos). La primera cuota se pagará al momento de suscribir el presente instrumento, y las dos siguientes dentro de los dos meses correlativos conjuntamente con la renta de arrendamiento correspondiente. Este valor -a parte de la renta de arrendamiento- tiene por objeto caucionar las obligaciones señaladas en las cláusulas CUARTA Y QUINTA del presente contrato, o las posibles cuentas pendientes al momento de término del contrato. **DÉCIMO:** La "ARENDADORA" se reserva para sí el derecho de verificar que al momento en que "EL ARRENDATARIO" haga abandono del inmueble -por cualquier motivo- este se encuentre en el mismo estado de conservación en el cual fue entregado y con las cuentas de luz y agua (y cualquier otro concepto de servicio) al día; en caso contrario "LA ARENDADORA" tiene la facultad de hacer enterar a su patrimonio el dinero pagado en virtud de la cláusula anterior. Esta misma facultad se hará efectiva por parte de "LA ARRENDADORA" en caso en el inmueble existan daños, desperfectos o destrozos ocasionados por culpa, dolo o mera tolerancia de "EL ARRENDATARIO" en el

ejercicio de su derecho a uso. **DÉCIMO PRIMERO:** El no cumplimiento de las obligaciones contenidas en cualquiera de las cláusulas anteriores parte del "ARRENDATARIO", dará derecho a "LA ARRENDADORA" para poner término inmediato al arriendo, sin forma de juicio, con la sola notificación por carta certificada al arrendatario, dirigida a su domicilio con una anticipación mínima de 5 días a su desalojo o lanzamiento. Especial mención merece el hecho que si "EL ARRENDATARIO" no pagara la renta de arrendamiento -de acuerdo de la forma convenida- o incumpliera cualesquiera de las obligaciones contenidas en el presente instrumento "LA ARRENDADORA" podrá pedir su desalojo o lanzamiento de forma inmediata de acuerdo a las normas estipuladas para el Juicio Sumario, ya que esta acción -en caso de ser necesaria- requerirá una tramitación expedita para ser eficaz según lo dispuesto en Código de Enjuiciamiento nacional. **DÉCIMO SEGUNDO:** Los gastos de celebración del presente contrato serán de cargo exclusivo del "ARRENDATARIO". **DÉCIMO TERCERO:** Las partes contratantes fijan desde ya para todos los fines legales pertinentes su domicilio en la Ciudad de Talca y prorrogan la competencia para resolver todas las diferencias derivadas de la ejecución y cumplimiento del presente contrato ante sus tribunales ordinarios de justicia. **DÉCIMO CUARTO:** Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura y/o de un extracto autorizado de ella, para requerir las anotaciones, inscripciones, subinscripciones y publicaciones que fueren de rigor para la completa legalización de este contrato.- La concesión de esta facultad es desde ya irrevocable y persistirá, aunque sobrevengan la muerte o incapacidad de cualquiera de los contratantes o de todos ellos. **DÉCIMO QUINTO:** Los comparecientes declaran no haber bloqueado sus cédulas nacionales de identidad conforme a la Ley 19.948. En comprobante, previa lectura, ratifican y firman. Se da copia.

Para conformidad y previa lectura firman las partes.

.....	.....
ARRENDATARIO	**ARRENDADORA**

Arrendamiento de predios rústicos.

Este tipo de bienes son los inmuebles con la capacidad de usarse para fines agrícolas, ganaderos o forestales que estén dentro o fuera de los radios urbanos. Se encuentran regulados por el DL 993 del Ministerio de Agricultura.

Elementos.

Comparte los elementos con el contrato de predios urbanos, con ciertas características especiales:

- Debe celebrarse por escritura pública o privada.

Si se trata del último caso será indispensable que se otorgue ante dos testigos mayores de edad.

- Declarar renta.

El arrendatario debe hacer una declaración jurada en la misma escritura, en la que se dejará constancia si está afecto al impuesto de primera categoría sobre renta efectiva o presunta. Este es un tema netamente tributario.

Si no se cumplen estos requisitos, el contrato no tendrá valor alguno frente a la autoridad pública o judicial.

Tiempo de duración del contrato.

Debe estipularse un plazo, al cabo del cual, este contrato termina; si no se hace, se dará fin al arrendamiento cuando se haya usado la cosa para el fin especial que fue contratado, este es determinado por cada arrendatario. En este tipo de contrato, el plazo debe estipularse por años, no por días, ni meses.

Obligaciones que impone este tipo de contrato.

Comparte las mismas obligaciones con el arrendamiento de predios urbanos, por lo que hay que remitirse a los párrafos anteriores.

Lo mismo pasa respecto a la facultad del arrendatario para ceder su derecho y para subarrendar.

c) Contrato de comodato.

Dentro de los contratos corresponde estudiar el comodato, que es el contrato definido como el préstamo para usar una cosa de manera gratuita, la que puede ser mueble o inmueble, siendo la obligación del comodatario restituirla al momento de terminar dicho vínculo contractual. El Código Civil define el comodato en el art. 2174.

Características.

Siendo un contrato de préstamo de uso, el comodato presenta las siguientes características:

- Se trata de un tipo de contrato real.

Ya que surte sus efectos una vez que la cosa se entrega al comodatario. Además, crea la obligación de restituir la cosa por parte de la persona que está usando la cosa (comodatario) una vez terminado el comodato.

- Para que se perfeccione requiere que el bien se entregue al comodatario.

Este es un requisito esencial del mandato, ya que antes de esto solo hay una mera expectativa de uso.

- Unilateral.

Significa que la única parte obligada es el comodatario, que, como se dijo, debe restituir el bien una vez terminado el contrato.

- Es un contrato a título gratuito.

Sólo se origina un gravamen o una carga, que es para el comodante, el que debe soportar que el comodatario use la cosa. Siempre debe ser gratuito, ya que si el comodante cobrara una renta por el uso de la cosa se estaría frente a un contrato de arrendamiento.

- El comodatario es solo un mero tenedor de la cosa.

Es decir, siempre reconocerá un derecho de dominio ajeno sobre la cosa, que pertenece al comodante.

- No requiere de otro contrato para subsistir.

O sea, es un contrato principal.

- Nominativo.

Bienes susceptibles del contrato de comodato.

Este contrato puede tener como objeto cualquier clase de bienes, muebles e inmuebles, lo que interesa es que solamente esté determinado en la convención suscrita por los contratantes. La excepción es el caso de los bienes fungibles y consumibles, esto debido a que se exige la restitución de la cosa.

Obligaciones que genera este contrato para el comodatario.

En este punto corresponde analizar los efectos que le compete cumplir a quien se le entrega la cosa para que la use, o sea, el comodatario.

- Conservar la cosa.

Es una obligación de la naturaleza que se le impone al comodatario, ya que este contrato solo lo beneficia a él, por ende, debe realizar todos los actos necesarios con el fin que la cosa se mantenga en condiciones de usarse posteriormente. Incluso, el comodatario responderá por la destrucción total o parcial de la cosa, así como de su pérdida si se debió a su culpa.

- El comodatario debe usar el bien que le fue prestado de acuerdo a lo estipulado en el contrato o conforme a su uso habitual.

Si se prestó un colectivo este deberá ser manejado para transportar pasajeros, si se usa para otra cosa, como transportar carga, el comodatario responde de los posibles deterioros, incluso, el comodante puede solicitar la restitución inmediata.

- Restituir el bien objeto del contrato.

El comodatario debe restituir la cosa en el tiempo convenido en el contrato y si no se expresó un plazo, lo hará después de que llevó a cabo el uso.

Obligaciones del comodante.

A pesar que este debe tolerar el uso de su bien por otra persona, igual responde en ciertos casos respecto de algunas obligaciones que le caben:

- Pagar el dinero que el comodatario tuvo que gastar para conservar la cosa en buen estado.

Esto es obvio, porque la conservación del bien no debe generar un gravamen para el comodatario, ya que su única obligación es restituir la cosa terminado el contrato. Pero no se debe tratar de gastos comunes y menores, como alimentar a un animal que fue prestado, ya que estos son gastos obvios que el comodatario asume tácitamente al recibir la cosa.

- Obligación de pagar o indemnizar al comodatario por el mal estado de la cosa.

Para que opere esta indemnización se requiere que estos defectos hubiesen sido conocido por el comodante y que no le fueran dichos al comodatario, siempre y cuando a este último le haya causado perjuicio

COMODATO DE COSAS MUEBLES

En la ciudad de _____, a los __ días del mes de _____ de 20__, entre _____ (nombre y apellido, tipo y Nº de documento, domicilio), en adelante EL COMODANTE y _____ (nombre y apellido, tipo y Nº de documento, domicilio), en adelante EL COMODATARIO, se conviene celebrar el presente contrato de comodato sujeto a las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO. El comodante entrega en comodato al comodatario _____ (descripción detallada) en el estado en que se encuentra y que el comodatario declara conocer y aceptar. El (objeto de este contrato) será usado por el comodatario en forma gratuita por el tiempo que dure el comodato y para la realización de tareas de _____.

SEGUNDA: PLAZO. Este comodato se pacta por el plazo de _____ días contados a partir de la fecha del presente. Vencido el plazo pactado, el comodatario deberá restituir el _____ (objeto del comodato) al comodante, en buen estado de uso y conservación.

TERCERA: GASTOS. Todos los gastos para restituir la cosa objeto de este comodato al domicilio del comodante (u otro acordado) serán a cargo del comodatario.

CUARTA: INCUMPLIMIENTO. En caso que el comodatario no cumpliera con cualquiera de las obligaciones asumidas en este contrato de comodato, quedará constituido en mora automáticamente, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna. El comodante podrá exigir en forma inmediata la restitución del bien objeto de este contrato sin perjuicio de su derecho de accionar judicialmente por los daños y perjuicios que correspondan.

QUINTA: FALTA DE RESTITUCION. En caso que el comodatario no restituyese el bien objeto de este comodato en el plazo y condiciones pactadas, se hará pasible de una multa diaria de $ _____ (pesos _____) la que será exigible por vía ejecutiva y hasta la entrega de la cosa a satisfacción del comodante, sin perjuicio del derecho del comodante de iniciar la acción judicial por los daños y perjuicios que correspondan.

SEXTA: PERDIDA DE LA COSA. En caso que por culpa del comodatario, sus agentes o dependientes, la cosa objeto de este comodato se perdiese total o parcialmente, el comodatario deberá abonar al comodante la suma de $ _____ (pesos _____) que ambas partes estiman como valor del bien objeto de este contrato, sin perjuicio del derecho del comodante de accionar por daños y perjuicios.

SEPTIMA: DETERIORO DE LA COSA. En caso que por culpa del comodatario, sus agentes o dependientes, la cosa se deteriorase total o parcialmente, deberá soportar todos los gastos que demande la reparación de la cosa, sin perjuicio de la multa pactada en favor del comodante en la cláusula quinta de este contrato y su derecho de accionar por daños y perjucios.

OCTAVA: DOMICILIOS. Comodante y comodatario constituyen domicilios en los indicados en este contrato para todos los efectos judiciales y extrajudiciales derivados del mismo. Ambas partes acuerdan en someterse a la competencia ordinaria de los Tribunales de _____ para todos los efectos judiciales derivados de este contrato.

En prueba de conformidad se firman dos ejemplares de un mismo tenor.

d) Permuta.

Es un contrato a través del cual una persona entrega una especie o cuerpo cierto a otra que se la paga con otra especie o cuerpo cierto.

Se está frente a este tipo de contratos cuando la cosa con que se paga no es dinero, o en el evento que sean cosas y dinero, el valor de las cosas debe ser superior al dinero entregado conjuntamente con ellas.

Características:

- Se rige subsidiariamente por las reglas de la compraventa.
- Biletaral.
- Oneroso.
- Conmutativo.
- Lo que no puede venderse tampoco puede permutarse.
- Las incapacidades para comprar y vender, se extienden a las de permutar.

CONTRATO DE PERMUTA

ALMUNA PARRA JUNA ALFONSO

Y

ORTIZ LOPEZ PAZ DE LOURDES

EN PARRAL, REPUBLICA DE CHILE, a tres de Mayo del año dos mil siete, ante mí, _____, Abogado, Notario Público Titular de la Agrupación de las Comunas de Parral y Retiro, de la Séptima Región del Maule, con Oficio en Avenida Aníbal Pinto setecientos quince Local ciento tres, comparecen: Por una parte, don_____**,** Cédula Nacional de Identidad número diez millones cuatrocientos veintinueve mil quinientos cuarenta y tres guión seis, agricultor, casado con doña Claudia Paz Vallejos Contreras, domiciliado en Parcela número sesenta y dos, Los Robles, de la Comuna de Retiro; y, por la otra parte, don_____, Cédula Nacional de Identidad número nueve millones seiscientos veintiún mil quinientos cuarenta y tres guión seis, labores de hogar, domiciliada en Parcela número sesenta y dos, Los Robles, de la Comuna de Retiro; los comparecientes Chilenos, mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas anotadas y exponen: **PRIMERO**: Don_____, es dueño de los siguientes bienes: **A)** Con los derechos de aprovechamiento de agua del retazo o lote número seis de los siete retazos de terreno, en que se dividió el Lote B de los dos lotes A y B en que se dividió la Hijuela

Primera de las dos Hijuelas Primeras y Segunda, y que a su vez se dividió el resto de la Parcela número sesenta y dos del Proyecto de Parcelación Los Robles de la Comuna de Retiro, ex departamento de Parral, retazo o Lote número seis que, de acuerdo al plano de subdivisión que al efecto levantaron las partes y que firmando por todos ellos se agregó al final del Registro de Instrumentos públicos de la Ex - Primera Notaria de Parral, correspondiente al Segundo Bimestre del año mil novecientos noventa y dos, con el número ochenta y ocho, tiene dos coma dieciséis hectáreas, se encuentra ubicado mas hacia el Sur del retazo número cinco y sus deslindes especiales son los siguientes: **NORTE:** con retazo número cinco del Lote B en división; **ORIENTE,** con parcela número veintisiete; **SUR,** con retazo número siete del Lote B, y **PONIENTE,** con resto del lote B o retazo número siete. El título de dominio a su nombre corre inscrito a fojas **quinientos diez**, número trescientos seis del Registro de Propiedad del año mil novecientos noventa y seis. **B)** Es dueño de los derechos de aprovechamiento de aguas destinadas al cultivo del retazo o lote número seis, de los siete retazo de terreno en que se dividió el lote b, de los dos lotes A y B, en se dividió la Hijuela Primera de las dos Hijuelas Primera y Segunda, y que a su vez se dividió el resto de la parcela número sesenta y dos, del Proyecto de parcelación "Los Robles", de la Comuna de Retiro, ex departamento de Parral, consistente en cero coma ciento setenta y dos acciones (0,172 acc.) de aguas del Rio Longaví obtenidas a través del Canal Los Robles Viejos, y cero coma ciento catorce por ciento (0,114%) de derrames captados por el Canal El Sapo, que llegan a este predio por el mismo canal, para una superficie de riego de cero coma treinta y una hectáreas (0,31 has.) y cero coma cero seis hectáreas (0,006 acc.), respectivamente.- El título de dominio a su nombre corre inscrito a **fojas número ciento noventa y t**res, número **ciento sesenta y nueve** del Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces de Parral, correspondiente al año mil novecientos noventa y seis.- **SEGUNDO**: Por su parte, doña **PAZ DE LOURDES ORTIZ LOPEZ**, es dueña de los siguientes bienes: **A)** Con los derechos de aprovechamiento de aguas del retazo o lote número siete, de los siete retazo de terreno en que se dividió el Lote B de los dos lotes A y B, en que se dividió la Hijuela Primera de las dos hijuelas Primera y Segunda, y que a su vez se dividió el resto de la Parcela Número sesenta y dos del Proyecto de Parcelación Los Robles, de la Comuna de Retiro, del Ex departamento de Parral, retazo o lote número siete que tiene una superficie aproximada de dos coma dieciséis hectáreas (2,16 has.), se encuentra ubicado en el sector Sur del referido Lote B, y sus deslindes especiales son los siguientes: **NORTE,** con retazo del lote número seis en división; **ORIENTE**, parcela número veintisiete; **SUR**, con lote "I", de la Hijuela Segunda del resto de la parcela número sesenta y dos; y **PONIENTE**, con Hijuela Segunda del resto de la Parcela número sesenta y dos, o lote "I" de la misma hijuela. El título de dominio, a su nombre, corre inscrito a **fojas mil trescientos cincuenta, número setecientos noventa y uno,** del Registro de Propiedad, del año **mil novecientos noventa y cuatro**, del Conservador de Bienes Raíces de Parral.- **B**) De los derechos de aprovechamiento de aguas destinadas al cultivo del retazo o lote número siete de los siete retazo de terreno en que se dividió el lote B, de los dos lotes A y B, en que se dividió la Hijuela Primera de las dos hijuelas Primera y Segunda y que a su vez se dividió el resto de la parcela número sesenta y dos del Proyecto de Parcelación Los Robles, de la comuna de Retiro del ex departamento de Parral, consistente en cero coma ciento setenta y dos acciones (0,172 acc.) de aguas del Rio Longaví, obtenidas a través del canal Los Robles Viejos, y cero coma ciento catorce por ciento (0,114 %), de derrames captados por el canal El Sapo, que llegan a este predio por el mismo canal, para una superficie de

riego de cero coma treinta y una hectáreas (0,31 has) y cero coma cero seis hectáreas (0,06 has.), respectivamente. El título de dominio a su nombre **corre inscrito a fojas número noventa y nueve**, número **cuarenta y siet**e del Registro de Propiedad de Aguas del año mil novecientos noventa y cuatro, del Conservador de Bienes Raíces de Parral. **TERCERO**: Por este acto, don **JUAN ALFONSO ALMUNO PARRA,** por una parte; y, don **PAZ DE LOURDES ORTIZ LOPEZ**, permutan los bienes singularizados en las cláusulas precedentes, transfiriéndolos; y, aceptando cada parte, para sí, en consecuencia don JUAN ALFONSO ALMUNA PARRA, cede y trasfiere a doña PAZ DE LOURDES ORTIZ LOPEZ, los bienes singularizados con la letra A y B de la Clausula Primera y acepta y adquiere para si los bienes singularizados con las letras A y B de la Cláusula Segunda; y doña PAZ DE LOURDES ORTIZ LOPEZ, cede y trasfiere el dominio de los bienes singularizados con las letras A y B de la Cluasula Segunda y acepta y adquiere para si los bienes singularizados con la letras Ay B de la Clausula Primera. De tal forma; y, en virtud de la permuta efectuada, don JUAN ALFONSO ALMUNA PARRA, queda dueño de los bienes singularizadon en la Clusula Segunda con las letras A y B, y doña PAZ DE LOURDES ORTIZ LOPEZ, queda dueña de los bienes singularizados en la Clausula Primera con las ñetras A y B. **CUARTO**: El precio de los bienes singularizado en la cláusula Primera, que pasa a dominio de doña **PAZ DE LAURDES ORTIZ LOPEZ**, es la suma de **DOS MILLONES DE PESOS ($2.000.000.-)**; de tal valor equivale a **UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS ($1.500.000)** al bien singularizado en la letra A) de la Cláusula Primera y al valor de **QUINIENTOS MIL PESOS ($500.000**) a los derechos de aprovechamiento de aguas singularizados en la letra B) de la Cláusula Primera, y, el precio del inmueble que queda en dominio para doña PAZ DE LOURDESORTIZ LOPEZ, es la suma de DOS MILLONES DE PESOS **($2.000.000.-)**; de tal valor equivale a UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS ($1.500.000) al bien singularizado en la letra A de la Cláusula Primera y al valor de **QUINIENTOS MIL PESOS ($500.000**) a los derechos de aprovechamiento de aguas singularizados en la letra B) de la Cláusula Primera, no quedando, en consecuencia, alcance alguno en favor de ninguno de los permutantes, no adeudándose suma alguna la una a la otra, y otorgándose el más amplio, completo y recíproco finiquito, al efecto.- al, que el bien que adquiere cada uno de ellos, en virtud de la permuta, se debe considerar como propio, de conformidad a las disposiciones legales antes citadas.- **QUINTO**: La permuta se hace con todo lo edificado y plantado en las propiedades, con sus usos, derechos, costumbres; y, servidumbres activas y pasivas, con los derechos de aprovechamiento de aguas que les corresponden o puedan corresponderles, por cualquier motivo o título, ambas libres de todo gravamen o carga; y, responsabilizándose cada parte, del saneamiento de la evicción, de conformidad a la Ley.- **SEXTO**: En la forma relacionada, las partes se ceden y transfieren el dominio; y, la posesión, que han tenido sobre lo que por este acto permutan.- La entrega material de los bienes permutados, se efectúa en este acto, declarando los permutantes que los reciben a su entera satisfacción y conformidad; y, que conocen el estado en que actualmente se encuentran, no teniendo reclamo alguno que formular al respecto.- **SEPTIMO**: De conformidad a las disposiciones contempladas en el inciso Sexto del Artículo Tercero de la Ley Dieciocho mil novecientos ochenta y cinco; y, en el Artículo setenta y cinco bis, del Código Tributario, los permutantes declaran bajo Fe de juramento que no tributan, por no haber efectuado Iniciación de Actividades, ante el Servicio de Impuestos Internos.- **OCTAVO**: Presentes en este acto, doña **JESSICA MARIA VELOZO MAUREIRA**, Cédula Nacional de Identidad número trece millones doscientos siete

mil ochocientos cincuenta y cuatro guión ocho, labores de casa, casada con el permutante, don GUILLERMO ARMANDO MENDEZ CASTILLO y de su mismo domicilio; y, don **CRISTIAN GONZALO GALLEGOS CARRILLO**, ya individualizado, casado con la permutante, doña **MARIA JACQUELINE MENDEZ CASTILLO;** y, ambos exponen:- Que, aceptan expresamente la declaración de subrogación por permuta, que se efectúa en el presente instrumento, por sus respectivos cónyuges, manifestando, a mayor abundamiento, que los bienes permutados singularizados precedentemente, se mantienen dentro del haber propio de cada uno de sus cónyuges.- Presente también en este acto, doña **MARIA JACQUELINE MENDEZ CASTILLO**, ya individualizada, casada con don **CRISTIAN GONZALO GALLEGOS CARRILLO** y expone: Que consiente y autoriza expresamente para que su cónyuge antes nombrado, en su calidad de Administrador de sus bienes propios, efectúe la permuta que se celebra por este acto, en los términos y condiciones señaladas en el presente instrumento, cuyos términos ratifica, acepta y declara conocer, para todos los efectos legales.- **NOVENO**: Por este mismo instrumento, los comparecientes, confieren Poder Especial Amplio, suficiente en derecho, a don **PAULO JAVIER AVILA HERNANDEZ**, Abogado, domiciliado en calle Capitán Ignacio Carrera Pinto número seiscientos cincuenta y dos guión b, de esta ciudad de Parral, para que actuando en sus nombres y representación, proceda a suscribir y firmar, si fuere menester, la o las escrituras públicas de rectificación, ratificación, modificación, aclaración y cualquiera otra, tendiente a perfeccionar la presente escritura; y, así lograr las inscripciones Conservatorias que sean procedentes, pero sin que se altere por ello, en modo alguno, las cláusulas esenciales del mismo, mandato que se prorrogará, aún después de fallecida alguna de las partes o que éstas queden incapacitadas; quedando relevado, el mandatario, de la obligación de rendir cuenta.- **DECIMO**: Los gastos que se ocasionen con motivo de la celebración del presente contrato e inscripciones pertinentes, serán de cargo de ambas partes.- **DECIMO PRIMERO**: Para todos los efectos legales, derivados del presente contrato, fijan las partes su domicilio en la ciudad de Parral, sometiéndose a la competencia de sus Tribunales de Justicia.- **DECIMO SEGUNDO**: Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura, para requerir y firmar en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que sean procedentes.- La concesión de esta facultad, es desde ya, irrevocable y persistirá, aunque sobrevenga la muerte o incapacidad de cualquiera de los contratantes o de todos ellos.- **CONTRIBUCIONES DE BIENES RAICES**: Respecto de la propiedad singularizada en la cláusula Primera de esta escritura, se acredita pagada la cuarta cuota del año dos mil cinco, en Aviso Recibo, formulario treinta, en el Banco de Chile, sucursal Parral, tenido a la vista, **Rol número quinientos tres guión sesenta y cuatro (503-64), de la comuna de Retiro**, con fecha dos de marzo del año dos mil seis.- **CONTRIBUCIONES DE BIENES RAICES**: Respecto de lapropiedad singularizada en la cláusula Segunda de esta escritura, se acredita pagada la cuarta cuota del año dos mil cinco, en Aviso Recibo, formulario treinta, en el Banco de Chile, sucursal Parral, tenido a la vista, **Rol número quinientos tres guión sesenta y seis (503-66), de la comuna de Retiro**, con fecha dos de marzo del año dos mil seis.- Minuta redactada por el Abogado, señor **PAULO JAVIER AVILA HERNANDEZ**.- En comprobante y previa lectura, se ratifican; y, firman los comparecientes, conjuntamente con el Ministro de Fe que autoriza.- Se da copia.- Se anotó en el Libro Repertorio bajo el número: **CUATROCIENTOS DIECISÉIS BARRA DOS MIL SEIS**

CLASE 05

1.2. Requisitos de Existencia y Validez de los Actos Jurídicos

La doctrina distingue tradicionalmente los requisitos de existencia y los requisitos de validez del acto jurídico.

- Requisitos de existencia: Aquellos sin los cuales no pueden formarse o no pueden nacer a la vida del derecho. Si faltan el acto es jurídicamente inexistente, por lo que no produce efecto alguno.

Enumeración:

1. Voluntad
2. Objeto
3. Causa
4. Solemnidades

- Requisitos de validez: estos son aquellos que posibilitan que el acto jurídico nazca perfecto a la vida del derecho. Si bien su no concurrencia no afecta la existencia misma del acto jurídico trae consigo que el acto jurídico nazca enfermo a la vida del derecho, pues adolecerá de un vicio.

Enumeración:

1. Voluntad Exenta de Vicios
2. Objeto Lícito
3. Causa Lícita
4. Capacidad

1.2.1. La Voluntad Jurídica.

Conceptos generales.

Del concepto de acto jurídico se puede extraer que el nacimiento de los actos jurídicos es esencialmente voluntarista, se estructura sobre la base de la voluntad, esto lo diferencia de los actos jurídicos naturales o propiamente tales, es en otras palabras una proyección de voluntad de un sujeto que trae consecuencias en el ámbito jurídico.

De la voluntad, se puede decir que, es la aptitud del alma para querer algo, en los actos jurídicos unilaterales se habla de voluntad, pero en los actos jurídicos bilaterales se le denomina consentimiento.

Es la voluntad el primer requisito de existencia de los actos jurídicos, y para que produzca efectos jurídicos, debe cumplir con dos requisitos copulativos:

a) Que se exteriorice o manifieste, de modo que se pueda conocer.

b) Seriedad de la voluntad, es decir debe perseguir un fin reconocido por el derecho. En doctrina sostienen algunos autores que la voluntad es seria cuando se emite por una persona capaz y con el propósito de crear un vinculo jurídico (Art.1445 n°2 del Código Civil), por el contrario se dice que la voluntad no es seria en los actos de los absolutamente incapaces.

Se puede decir entonces, que no es seria la voluntad que se manifiesta por mera cortesía, complacencia o en broma. Ejemplo: el acuerdo de voluntades en que se acuerda ir a un paseo de curso.

Manifestación de voluntad.

No existirá voluntad mientras ésta no se manifieste o se exteriorice de alguna manera. Esta puede manifestarse de dos formas expresa, explicita o directa y tacita, implícita o indirecta.

a) Manifestación de de voluntad expresa, explicita o directa.

Es expresa, cuando el contenido del propósito es revelado explícita y directamente, declarando la intención de celebrar un acto jurídico. Esta declaración puede estar contenida en palabras o en indicaciones o gestos.

El código civil chileno no señala en forma directa que la manifestación puede ser expresa o tacita. Esto solo se puede extraer de casos concretos, ejemplo de esto sería la aceptación expresa de una herencia (art. 1241, 1242 y 1244 del Código Civil), es expresa cuando se toma el título de heredero.

b) Manifestación de voluntad tacita, implícita o indirecta.

En este caso la voluntad se manifiesta a través de una conducta, aquí el contenido del propósito se deduce de ciertas circunstancias concurrentes, cuando se infiere de ciertos hechos, conductas o comportamientos. Del comportamiento se debe desprender de forma inequívoca, la intención de celebrar un contrato. En otras palabras, no deben ofrecer la posibilidad de diversas interpretaciones. Ejemplo de esto sería la aceptación tacita de una

herencia (art. 1241, 1242 y 1244 del Código Civil), es tácita cuando el heredero ejecuta un acto que supone necesariamente su intención de aceptar, y que no hubiera tenido derecho de ejecutar, sino en su calidad de heredero. Otro ejemplo, es la, manifestación tacita de aceptar el mandato (Art. 2124 del Código Civil).

El silencio como manifestación de voluntad.

El silencio en derecho como regla general no dice nada, no es afirmación ni negación, por lo que no puede ser considerada como manifestación de voluntad.

Tampoco es manifestación de voluntad tacita, ya que en este caso no hay un hecho del que se infiera una manifestación.

Pero existen excepciones que emanan de la ley, de las partes o del juez, esto ocurre en los siguientes casos:

a) La ley: cuando la reconoce eficacia jurídica al silencio como manifestación de voluntad. Ejemplo de esto, es el Art. 2125 del Código Civil que expresa que las personas que por su profesión u oficio se encargan de negocios ajenos, están obligadas a declarar lo más pronto posible si aceptan o no el encargo que una persona ausente les hace; y transcurrido un término razonable, y si guardan silencio se entenderá que aceptan.

b) Las partes: en virtud de la autonomía de la voluntad le pueden dar al silencio un valor en determinado sentido. Ejemplo, en el caso del arriendo de bienes raíz el Art.1956 inc.3 del Código Civil, que dice: Con todo, si la cosa fuere raíz y el arrendatario con el beneplácito el arrendador hubiere pagado la renta de cualquier espacio de tiempo subsiguiente a la terminación, o si ambas partes hubieren manifestado por cualquier otro hecho igualmente inequívoco su intención de perseverar en el arriendo, se entenderá renovado el contrato bajo las mismas condiciones que antes.

   Lo mismo ocurre con el contrato de sociedad, en el caso que se estipule que si el vencimiento del plazo nada se dice, se entiende renovado para un determinado período.

c) El juez: Aquí es el juez el que se pronuncia en casos concretos este tipo de silencio se le conoce también como circunstanciado. Se da en aquellos casos en que el silencio puede ser abusivo y producir perjuicios, ante esta situación el juez podría establecer que el silencio constituye aceptación.

Principio de la Autonomía de la Voluntad.

Descansa en la idea de la libertad de las personas, siempre que ésta, se declare y no esté sujeta a algún vicio. La voluntad humana es capaz de crear derechos y obligaciones, sobre esta base descansa el derecho civil en gran parte de las culturas occidentales.

Este principio consagra la posibilidad para las partes de poder celebrar toda clase de actos lícitos, además pueden convenir entre ellas toda clase de estipulaciones que no sean contrarias a la ley, orden público o moral.

En otros términos, se puede señalar que los seres humanos son libres para obligarse, por su libre albedrio.

El consentimiento.

La manera en que se forma el consentimiento, es distinta en los actos jurídicos unilaterales que en los actos jurídicos bilaterales. En el primer caso se requiere de la manifestación de voluntad de uno o más sujetos, que en definitiva, forman una parte, es decir los mueve un interés común.

En el segundo caso, no es suficiente la manifestación de voluntad de una parte o de dos, sino que se requiere del acuerdo de voluntades, si se hace en forma aislada, en este caso, la voluntad toma el nombre de consentimiento.

El consentimiento, se puede definir como: “el acuerdo de voluntades de las partes, necesario para dar origen al acto jurídico bilateral”.

Reglas para la formación del consentimiento.

El Código Civil, no reglamenta la formación del consentimiento, puesto que parte de la premisa que este ya se ha formado, a tal punto que ni siquiera lo define. El Código de Comercio en cambio, suple este silencio en sus Art. 97 a 108, regulando de forma detallada tal materia, los mencionados artículos se aplican a los actos mercantiles y a las convenciones reguladas por el Código Civil.

Contratos de adhesión.

Puede darse el caso, que en el proceso de formación del consentimiento, no se le dé la posibilidad a una de las partes de poder discutir las cláusulas del contrato, es decir, el oferente fija todas las reglas del contrato, quedándole a la otra parte, la posibilidad de adherirse o rechazarlo. Ejemplos: los contratos que se celebran con las empresas de telefonía celular, para contratar un plan, otro ejemplo, es el caso de contratación de televisión por cable, etc., en estos dos ejemplos el cliente que va a contratar el servicio no tiene la posibilidad de participar en su creación, es decir no tiene la posibilidad de agregar cláusulas al contrato, solo tiene la posibilidad de adherirse o rechazar el contrato.

1.2.2. Vicios de la Voluntad.

La ley establece en el Art. 1.451 del Código Civil, los vicios de que puede adolecer la voluntad o consentimiento, señalando como tales: error, fuerza y dolo. Estos vicios en general son aplicables a todo acto jurídico.

Se debe tener presente que no es lo mismo la ausencia de voluntad, que la voluntad viciada, puesto que, en los actos en que existe vicio de voluntad igualmente existen, pero están expuestos a morir invalidados.

El Error.

Se define como: "el concepto equivocado o la ignorancia que se tiene de la ley, de una persona o de una situación o hecho". Nuestra legislación hace sinónimos el término, ignorancia y el de error, cuestión que no es así, pues un ignorante es el que desconoce por completo algo, mientras que el error es conocer algo, pero mal.

Tipos de Error.

Error de hecho: el error de hecho es la ignorancia o el concepto equivocado que se tiene de una persona, de una cosa o de un hecho.

Clasificación del error de hecho:

a) Error esencial: en este caso el error es tan latente, que más que viciar el consentimiento impide que se forme. El Art. 1453 del Código Civil, establece dos tipos de error esencial:

- El error que recae sobre la naturaleza o especie del acto, es decir, las partes se equivocan en cuanto al acto que celebran, ejemplo: una parte cree que celebro un contrato de hipoteca y la otra parte entiende que es un usufructo.

- El error sobre la identidad, en este supuesto, el consentimiento no ha podido formarse, porque, lo que una parte supone que es el objeto del contrato, en realidad no tiene relación con ese objeto. Ejemplo: una parte entiende vender un auto y la otra entiende comprar un barco.

  Respecto a la sanción del error esencial, para una parte de la doctrina debería sancionar con la inexistencia, y para otros con la nulidad absoluta, ya que según estos últimos el Código Civil no contemplaría la inexistencia como sanción.

b) Error sustancial: se da cuando la calidad esencial del objeto sobre que versa el acto o contrato es diversa de lo que se cree. Ejemplo: si una de las partes tiene como

objeto un anillo de diamantes para celebrar y en realidad el anillo es de otro material. El error sustancial se sanciona con la nulidad relativa del acto o contrato.

c) Error sobre las cualidades accidentales: Son aquellas calidades que usualmente son indiferentes para determinar la voluntad o el consentimiento. Para determinar las cualidades accidentales de una cosa, es preciso previamente determinar las cualidades esenciales de esta. En otras palabras, todas las cosas que no son esenciales son accidentales. Este error se sanciona con la nulidad relativa del acto o contrato.

d) Error en la persona: este tipo error en un contrato no vicia el consentimiento, salvo que la consideración de esta persona sea la causa del contrato. Ejemplo: un comerciante que vendió al contado su mercadería que el comprador haya sido Jaime o Santiago, le da lo mismo, lo único que le interesa es el pago del precio. La regla general, es que este tipo de errores son irrelevantes, a pesar de esto en algunos casos acarrea como sanción la nulidad relativa, es el caso del contrato que tuvo como causa determinada persona.

Error de derecho:

Es la ignorancia o concepto equivocado que se tiene de la Ley. El Art. 1.452 del Código Civil, establece que el error de derecho no vicia el consentimiento. Esto trae como consecuencia que el error de derecho no puede alegarse como vicio del consentimiento para impedir sus consecuencias jurídicas en los actos lícitos. El fundamento del error de derecho es que nadie puede alegar ignorancia de la ley como justificación de sus acciones (Art. 8 del Código Civil).

La Fuerza.

Es la presión traducida en apremios físicos o morales ejercida sobre la voluntad de una persona para determinarla a ejecutar o celebrar un acto o contrato. Se puede señalar también, que la fuerza es el temor que experimenta una persona, debido a una presión física o moral, que la determina a celebrar un acto o contrato.

La fuerza es una oposición a la libertad, lo que la convierte en un vicio de la voluntad.

La sanción que lleva aparejada la fuerza es la nulidad relativa (Art. 1.682 del Código Civil.

Tipos de Fuerza.

a) Fuerza física: consiste en el empleo de procedimientos violentos o materiales, con la finalidad de obtener una apariencia de consentimiento de la víctima. Ejemplo: si una persona

con más fuerza le toma la mano a otra para firmar un contrato, en ese caso no hay manifestación de voluntad. La sanción al empleo de esta fuerza es la inexistencia, debido a la ausencia total de voluntad.

b) Fuerza moral: consiste en el empleo de amenazas, es un intento de intimidar psicológicamente a la víctima. La fuerza moral se traduce en intimidaciones, las que pueden ser al honor, dignidad, prestigio, patrimonio y la persona en sí.

- Requisitos de la Fuerza.

a) Debe ser injusta o ilegitima: debe ser una fuerza contraria al derecho, es decir, cuando la amenaza de que se vale la persona que la ejerce, no es aceptada por la Ley.

b) Debe ser grave o importante: la fuerza debe presentar cierta intensidad, es decir que sea capaz de producir una impresión fuerte en una persona de sano juicio, tomando en consideración su edad, sexo y condición, esto se desprende, del Art. 1.456, del Código Civil.

La intensidad del temor dependerá de la persona que amenaza y la del amenazado, una amenaza puede producir en una persona una impresión fuerte y en otra no.

c) Debe ser determinante: la fuerza se debe ejercer con la intención de producir la manifestación de voluntad, de tal modo que de no existir, no se habría celebrado el acto o contrato.

- Temor Reverencial.

No se debe confundir la fuerza con el temor reverencial, este es, el temor de desagradar a las personas a quienes se debe sumisión y respeto, esto no basta para viciar el consentimiento, así se desprende del Art.1.456 del Código Civil. Ejemplo: el temor que siente el trabajador respecto de su empleador o de un jefe.

CLASE 06

El Dolo.

Es la intención positiva de inferir injuria en la persona o propiedad de otro. Es una confabulación fraudulenta que persigue que una persona consienta la celebración de un acto o contrato.

- Elementos del dolo.

a) Elemento psicológico: es la intención de engañar o defraudar a otro.

b) Elemento material: son los actos necesarios para realizar el engaño. Pueden consistir en maniobras, mentiras, reticencias etc.

Tipos de dolo.

a) Dolo bueno: son aquellas prácticas comunes en las relaciones comerciales, es la astucia natural que despliegan los contratantes para favorecer sus propios intereses. Algunos autores en doctrina no lo consideran como dolo, para estos, es más bien considerado como una "picardía licita".

Dolo malo: es el verdadero dolo, pues hay una intención positiva de engañar por medio de un comportamiento ilícito.

b) Dolo principal: es aquel que lleva a una persona a ejecutar o celebrar un acto o contrato, de no existir el dolo, la victima nunca habría realizado el acto. Ejemplo: cuando un vendedor de una joyería le entrega al comprador un anillo de cualquier metal, en circunstancias que este había comprado uno de oro.

Dolo incidental: es aquel que no determina a una persona a ejecutar un acto o contrato, de no haber existido, la persona igual habría manifestado su voluntad, pero en condiciones diversas, por lo general en condiciones más onerosas. El dolo incidental no vicia el consentimiento pero si da derecho a indemnización de perjuicios (Art. 1.458 del Código Civil).

c) Dolo positivo: consiste en un hecho que cambia la realidad, presentando como verdaderas circunstancias falsas, de manera sustancial. Ejemplo: usurpar un nombre.

Dolo negativo: es aquel en que se ocultan de forma astuta hechos verdaderos, es una abstención traducida en silencio o reticencia maliciosa. Ejemplo: un vendedor que no le comunique al comprador los vicios de la cosa, (un vendedor de limones que no le comunique a su cliente, que estos, no tienen jugo).

- Sanción al dolo.

Se debe distinguir, si el dolo vicia o no el consentimiento, si lo vicia, la sanción es la nulidad relativa y la nulidad absoluta (dolo directo), por el contrario, si no lo vicia, es decir, cuando no es determinante, no vicia el consentimiento, no afecta la validez del acto o contrato. Además de estas sanciones puede dar origen a indemnizaciones de perjuicios.

La Lesión.

Se entiende como el perjuicio que experimenta una persona, en un acto o contrato, cuando recibe de la otra parte un valor muy inferior, al de la prestación que el primero a su vez suministra, debe ser un perjuicio patrimonial.

- Naturaleza de la lesión en nuestro derecho.

En doctrina existen dos posiciones para determinar la naturaleza jurídica de la lesión, un criterio subjetivo y un criterio objetivo

Criterio objetivo: para los que adhieren a esta postura, basta probar o acreditar el desequilibrio o la desproporción matemática de las prestaciones haciendo abstracción de las causas que han motivado la manifestación de voluntad. Ejemplo, un préstamo o mutuo con intereses.

Para estos, la lesión debe valorarse de esta manera, debido a que no guarda relación con el consentimiento de la víctima.

Criterio subjetivo: para esta postura, la lesión, es un vicio del consentimiento, fundado en que el individuo sufre una lesión en el acto o contrato, por presión de las circunstancias. Otra parte de la doctrina sostiene que en la lesión el contratante resulta perjudicado por un vicio que afecta su voluntad que no es distinto de otros vicios del consentimiento.

- Casos en que la lesión es admitida por el Código Civil.

a) En el contrato de compraventa: este es el caso de compraventa de bienes inmuebles, está contemplada en los Arts. 1.888 a 1.886 del Código Civil, pero solo si se trata de lesión enorme. La ley establece también que no hay lesión en la compraventa de muebles.

   Existirá lesión enorme para el vendedor, cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende (una persona vende un caballo en $50.000, en circunstancias que el justo precio es de $300.000). Desde el punto de vista del comprador existirá lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella (una persona compra en $ 5.000.000, una motocicleta que en realidad tiene un justo precio de $ 1.000.000).

b) Lesión enorme en el contrato de permuta de bienes inmuebles: la permuta se define como un contrato en que las partes se obligan mutuamente a dar una especie o cuerpo cierto por otro. En este caso, se aplican las mismas reglas de la compraventa de bienes inmuebles. Ejemplo: Juan dice que el justo precio de la casa que entrego era de $20.000.000, y que el justo precio que recibió por la casa que entrego Carlos, era de $5.000.000.

c) Lesión en la partición de bienes: aparece tratada en el Art. 1.348 del Código Civil, estableciendo que las particiones se anulan o se rescinden de la misma manera y según las mismas reglas que los contratos. Se concede la rescisión por causa de

lesión enorme al que ha sido perjudicado en más de la mitad de su cuota. Ejemplo: en el caso de que un comunero sea perjudicado en una partición en más la mitad de su cuota, su cuota equivale a $2.000.000 y se le adjudican bienes por un total de $500.000, en este supuesto el perjudicado podrá demandar la rescisión de la partición.

d) La anticresis: es un contrato por el que se entrega al acreedor una cosa raíz para que se pague con sus frutos (Art. 2.435 del Código Civil). Las partes podrán estipular que los frutos se compensen con los intereses, en su totalidad, o hasta concurrencia de valores.

e) El mutuo con intereses excesivos: el legislador establece que en virtud de un contrato de mutuo se presta dinero, el interés convencional no puede exceder el 50 por ciento del interés corriente al momento de contratar. Si el interés corriente es de 6 por ciento se puede pactar un interés de hasta 8 por ciento.

f) Lesión en la aceptación de una herencia: el legislador la aplica a los asignatarios que no tienen la administración libre de sus bienes. En este caso debe existir una lesión grave que disminuya el valor total de la asignación en más de la mitad (Art. 1.234 del Código Civil). Ejemplo: Pepe acepta una herencia que cree que tiene un valor de $1.000.000, ignorando, al tiempo de aceptarla, que el causante, en un testamento posterior, había instituido legados, por un valor de $800.000, con lo cual la asignación del heredero se vería reducida a $200.000.

g) Lesión en la clausula penal enorme: las partes en virtud de la autonomía de la voluntad, son libres de incorporar a los actos o contratos cláusulas penales (es aquella avaluación anticipada que hacen las partes de los perjuicios que derivan del retardo en el cumplimiento de una obligación, o del incumplimiento de la misma). La clausula penal es enorme cuando es desmesurada y solo mira el lucro del acreedor. Es el caso en que se estipulase una pena de no cumplirse la obligación principal, que consiste en el pago de una suma determinada, y de acuerdo al límite exigido por la ley es enorme, es decir, excede al duplo de la obligación principal, la sanción será la reducción al límite legal, esto es, al doble de la obligación principal.

Efectos de la lesión.

La sanción de la lesión no es siempre la misma, puede acarrear dependiendo del caso, la nulidad relativa o la reducción de la estipulación que contiene una suma lesiva.

La Simulación.

Se define como “la declaración de un contenido de voluntad irreal, emitida con el acuerdo consciente de las partes, destinada a producir con fines de engaño la apariencia de un negocio jurídico que no existe o es distinto de aquel que realmente se ha llevado a cabo”. Ejemplo: un padre celebra con uno de sus hijos una compraventa de una casa de su

propiedad, por un precio determinado que no existe, ya que en realidad se la está donando, cuestión que va en perjuicio de los demás hijos

1.2.3. El Objeto.

Los actos jurídicos son generadores de efectos jurídicos, lo que quiere decir, que crean, modifican y extinguen derechos y obligaciones. El objeto de un acto jurídico es entonces, la obligación que se genera por él, pero habitualmente, se suele entender como objeto al contenido de la prestación (dar, hacer o no hacer algo) que nace con él. Los actos jurídicos deben tener como requisito de existencia un objeto y como requisito de validez un objeto licito.

No se pueden confundir tres conceptos que dicen relación con el objeto: objeto del acto jurídico, objeto de la obligación y objeto de la prestación. Ejemplo del primero, en una compraventa de un bien raíz, el comprador tiene derecho a exigir la entrega del bien, y el vendedor tiene el derecho de exigir el precio; ejemplo del segundo concepto, el objeto de la obligación del vendedor será la entrega del bien, y el objeto de la obligación del comprador, será el pago del precio; ejemplo del tercer concepto, el objeto de la prestación del vendedor es el bien raíz que vendió, en cambio, el objeto de la prestación del comprador es el dinero que constituye el precio.

Por último, el objeto de una obligación puede consistir en una cosa o en un hecho.

Requisitos del objeto.

Para determinar los requisitos del objeto, hay distinguir si el objeto se trata de una cosa (material) o de un hecho.

- Requisitos del objeto material: a). La cosa debe ser real, es decir debe existir al momento de la declaración, o a lo menos debe esperarse que exista. b) la cosa debe ser comerciable, es decir debe ser susceptible de dominio y de posesión privada, la regla general es que todas las cosas son comerciables, por excepción, no son comerciables en razón de su misma naturaleza, debido a que le pertenecen a todos, como por ejemplo el aire y el mar, hay otras cosas que son absolutamente incomerciables debido a su destinación, como por ejemplo bienes nacionales de uso público (la calle), por último, son relativamente incomerciables, las cosas que se destinan a ciertos particulares o a ciertas circunstancias, como por ejemplo las iglesias. c) la cosa debe ser determinada, por lo menos en cuanto a su género.

- Requisitos del objeto que recae sobre un hecho: a) Debe ser determinado, de tal manera que la persona que se obliga tenga conocimiento del hecho que debe hacer o no hacer, en otras palabras, debe consistir en un hecho o abstención precisa. Ejemplo, el contrato que se celebra con un bailarín de ballet, con el cual se

le obliga a interpretar al menos dos de cuatro obras que se le indican, de “El Lago de Los Cisnes”. b) El hecho debe ser físicamente posible, es decir, no puede ser contrario a la naturaleza, por el contrario, es físicamente imposible cuando es irrealizable por todos de manera absoluta. Ejemplo, tocar el sol con un dedo. c) El hecho ha de ser moralmente posible, el hecho no debe estar prohibido por las leyes, no debe ser contrario a las buenas costumbres o al orden público. Ejemplo, contratar a una promotora para que reparta desnuda una muestra de un determinado producto, en una esquina,

Sanción por falta de objeto.

La sanción a la falta de objeto, será la nulidad absoluta, o la inexistencia dependiendo a que postura se adhiera.

Objeto Ilícito.

De acuerdo al Art. 1.445 del Código Civil, se requiere para la validez de los actos jurídicos que el objeto sea licito. Existirá objeto ilícito, en todo acto o contrato que recaiga sobre un hecho ilícito.

Objeto ilícito en el Código Civil chileno.

a) Actos contrarios al derecho público, Art. 1.462.
b) Pacto sobre sucesiones futuras, Art.1.463.
c) Enajenación de cosas enumeradas en el Art. 1464.
d) Actos contrarios a la ley, la moral y las buenas costumbres, Art. 1465.

Sanción del Objeto Ilícito.

El acto jurídico que tiene como elemento un objeto ilícito es nulo absolutamente (Art.1.682 del Código Civil).

1.2.4. La Causa.

Es un tema de vital importancia, ya que es uno de los elementos de existencia del acto jurídico, pudiendo definirse primeramente esta como el motivo interno que tienen las partes para alcanzar determinado fin con la celebración del acto jurídico. El estudio más acabado se ve a continuación, a través de la *teoría de la causa.*

Conceptos generales

La causa tiene amplia aceptación en nuestro ordenamiento jurídico respecto de los actos jurídicos, es decir, aquellos que producen efectos jurídicos. La que tendría justificación

sólo en los actos que generan obligaciones. Es por esto que todo acto jurídico, a parte de la voluntad y el objeto, necesita una causa.

A través del principio de la libre contratación o autonomía de la voluntad en la celebración de los actos jurídicos, las partes pueden celebrar este tipo de actos para conseguir el más amplio espectro de finalidades, correcto o incorrecto; la libre contratación sin límites haría caer en injusticias por parte de los contratantes entre sí y respecto de terceros.

Para prevenir estas injusticias que pudiesen plantearse, los distintos ordenamientos jurídicos introducen la causa como uno de los requisitos de los actos o contratos entre los directamente involucrados en su gestación.

La libre aplicación del principio rector que es la autonomía de la voluntad sin límites, la posibilidad que se les entrega a las personas para llevar adelante sus negocios e intereses, nos haría creer en una falsa ilusión que determinados actos estarían propuestos para alcanzar objetivos injustos, pudiendo crear relaciones de relevancia jurídica contrarias a derecho. Con el claro objetivo de soslayar esta situación que atenta contra la seguridad jurídica, es necesaria que el fin sea lícito, la licitud de la causa, y de esta manera se consigue prevenir que las relaciones jurídicas y sus obligaciones correlativas sean el arma que permita alcanzar algo contrario al ordenamiento jurídico, a las buenas costumbres y a la moral.

Así las cosas, el concepto de causa admite diversos significados, dentro de los cuales encontramos el de:

a) Causa eficiente, que es la que genera algo que antes era inexistente;
b) causa final, siendo esta, el elemento que está presente en todo acto jurídico, es el fin que se tuvo al momento de contratar y que puede encontrar en toda la extensión, incluso en los efectos del acto jurídico;
c) causa ocasional, que es el fin estrictamente personal, siendo materia de determinación de cada individuo, por ende puede variar de una persona a otra.

Causa: El Código Civil define, en su artículo número 1467 inciso segundo, causa como “el motivo que induce a celebrar el acto o contrato”. Este motivo debe tener un contenido legal, es decir, no ir en contra de la ley, de las buenas costumbres, ni de la moral, ya que no pueden existir actos jurídicos que induzcan a conductas prohibidas por nuestro legislador y contra conductas que están aceptadas por la sociedad toda. Además, la causa del acto jurídico debe ser real, por ende, no debe ser ilusoria, ni imposible de conseguir, porque en esos casos se carecería del elemento real, además, cuando se refiere al cumplimiento de esta exigencia de realidad, debe tener vida en el ordenamiento jurídico chileno. Estos dos elementos son de la esencia de la causa, ya que sin ellos, el acto adolecería un vicio de nulidad, que haría ineficaz el acto jurídico, tal como se verá más adelante.

Características de la causa.

a) Real: Debe existir en el acto o contrato, es un elemento de este, si careciere de causa el acto sería inexistente o nulo absolutamente, o sea, el acto sería válido hasta el momento en que se declarara judicialmente la ineficacia de este a través de la nulidad absoluta. Así por ejemplo: el arrendamiento en que no hubiera obligación de pagar la renta de arrendamiento por parte del arrendatario; o la compraventa en que no se establece el precio, ya que en ambos casos, esos elementos se presentan como elementos esenciales de esos contratos, los cuales se convierten en su causa.
b) No se necesita expresarla en el acto o contrato: esta frase significa que los actos o contratos se presumen causados. Por esto la falta de causa debe probarla quien alega esto, es en esta persona en quién recae la carga de la prueba, esto por la presunción legal que existe en nuestro ordenamiento jurídico, en atención a que los actos se presumen causados.
c) Que sea lícita: o sea, no debe ser contraria a la ley, a las buenas costumbres y al orden público, lo que ya se explicó en párrafos anteriores.

Las causas ilícitas se asocian generalmente con los objetos ilícitos; por ejemplo: en el pacto que en vida se hace para suceder a una persona después de muerta, estos pactos adolecen de objeto ilícito y también de causa ilícita, por ende están prohibidos por la ley.

Nuestro Código Civil da ejemplos de causa ilícita y de falta de causa:

- La promesa de dar algo en pago de una deuda que no existe, carece de causa: por ejemplo, al morir el padre de Juan, éste se obliga a pagar una deuda de su padre, pero esta deuda ya estaba pagada. Aquí no hay causa.

- La promesa de dar algo en recompensa de un crimen, tiene una causa ilícita. Por ejemplo Pedro dice a Javier “te doy un auto si matas a Andrés”, aquí hay una causa ilícita (matar a Andrés).

Sanción por Falta de Causa o Causa Ilícita.

a) Falta de causa: El acto jurídico que no tiene causa no produce efecto alguno en la vida jurídica, ya que está carente de uno de sus elementos de existencia, aunque gran parte de los autores en derecho señalan que la máxima sanción posible es la nulidad absoluta y no la inexistencia. Esto trae consecuencias, ya que, como se verá más adelante con detalle, la nulidad debe declararse por una sentencia dictada por un juez, mientras esto no ocurra, el acto surtiría sus efectos, lo que pasa es que una vez decretada la nulidad, las cosas volverían a como estaban antes de la celebración del acto jurídico, pudiendo haber derechos comprometidos mientras el acto fue plenamente eficaz.

b) Causa ilícita: El Código Civil la sanciona expresamente con la nulidad absoluta.

CLASE 07

1.2.5. Las Formalidades.

La forma tiene que ver en la manera que un acto jurídico tiene para manifestarse exteriormente.

Las formalidades de los actos jurídicos son las formas que deben presentar, las cuales son exigidas por nuestra legislación con el propósito de que lleguen a existir o que dicha existencia sea válida, también para poder probarlos o para otro objetivo en particular.

Tomando en cuenta los objetivos de cada una de las formalidades se puede hacer la siguiente clasificación:

a) Formalidades propiamente tales o solemnidades.

Se puede definir a las solemnidades como determinadas exigencias requeridas por el legislador, con dos finalidades, para la existencia del acto jurídico o para su validez.

- Solemnidades requeridas para la existencia de un acto jurídico. Son los requisitos externos que exige la ley para la celebración de ciertos actos jurídicos, donde la solemnidad se convierte en el único medio a través del cual el autor o las partes que celebran el acto pueden manifestar su voluntad.

  Estas solemnidades se convierten en un requisito esencial para la existencia del acto jurídico.

  Pero lo normal en nuestro ordenamiento jurídico es que los actos sean *consensuales*, es decir, se perfeccionan con el solo consentimiento de las partes, pasando a ser la excepción los actos solemnes, por este mismo motivo es que estas no se presumen, sólo existen en virtud de un texto expreso, pero los particulares, en virtud de la autonomía de la voluntad, pueden hacer solemne un acto consensual (artículos número 1802 y 1921 Código Civil). Si falta la solemnidad en un acto solemne, este no producirá efecto alguno, esta ausencia impide que el acto llegue a existir.

  Ejemplos de actos solemnes son el contrato de promesa, en donde este necesariamente debe constar por escrito (artículo número 1554, n° 1 Código Civil); el matrimonio, donde la ley exige como solemnidad el empleo de palabras precisas; el contrato de hipoteca debe constar en instrumento público escrito (artículo número 767 Código Civil).

- Solemnidades requeridas para la validez de los actos jurídicos.

En este caso, las solemnidades son el único medio para exteriorizar la voluntad en el acto jurídico. Este es un innovador y muy conveniente medio que encontró la legislación de cada país para intentar evitar al máximo la inseguridad que provoca el tráfico económico, ya que una de las principales funciones de estas formalidades es dar seguridad jurídica y una estabilidad a los actos jurídicos.

Ejemplos de estas lo encontramos en el testamento solemne, que requiere entre otras formalidades, su otorgamiento en presencia de cierto número de testigos que señala la ley. La omisión de este tipo de solemnidades acarrea la nulidad absoluta del acto jurídico.

b) Formalidades habilitantes.

Requisitos exigidos por la ley para completar la voluntad de un incapaz de actuar por sí solo en la vida jurídica o para protegerlo.

Ejemplos los encontramos con los incapaces relativos, que son aquellos que pueden celebrar actos jurídicos y estos tener efectos jurídicos cumpliendo ciertas condiciones legales, como se verá más adelante. Estos incapaces requieren autorización de su representante legal para actuar por sí mismos en la vida jurídica o autorización judicial.

La omisión acarrea, por regla general, la nulidad relativa del acto, o sea, la nulidad que toma en cuenta la condición de la persona que celebra el acto jurídico.

c) Formalidades por vía de prueba.

Son aquellas en que la ley, para la prueba de un acto jurídico no solemne, requiere un documento, de modo que sin él, aún cuando el acto es plenamente válido, no puede probarse por testigos.

Ejemplo de esto es el artículo número 1709 del Código Civil, el que establece que deberán constar por escrito los actos o contratos que contienen la entrega o promesa de entrega de una cosa que valga más de 2 unidades tributarias mensuales, si no consta por escrito, el acto no podrá probarse por testigos.

Su omisión no afecta ni la existencia, ni la nulidad del acto, sino que simplemente este no podrá probarse por testigos.

d) Formalidades o medidas de publicidad.

Son aquellas que tienen por objeto proteger a los terceros que pueden verse alcanzados por los efectos de un acto jurídico. Con este propósito, la ley exige la inscripción del acto en un registro público, su publicación en un periódico, etc.

1.2.6. Capacidad.

La capacidad es un requisito de validez de los actos jurídicos, lo que se desprende del artículo 1445 del Código Civil, este artículo señala que para que una persona se obligue con otra por un acto jurídico es necesario que sea legalmente capaz de celebrar actos o negocios jurídicos.

La capacidad es la aptitud legal de una persona para adquirir derechos y para ejercerlos por sí misma, sin la necesidad de la autorización de otra.

Clasificación.

a) Capacidad de goce: Es la posibilidad que tiene una persona para adquirir derechos y contraer obligaciones.
   El incapaz de goce puede adquirir derechos, pero no puede ejercerlos por sí mismo en la vida jurídica.
b) Capacidad de ejercicio: Es la capacidad para ejercer esos derechos por sí mismo, sin necesitar la autorización de otra persona.

La regla general en nuestro ordenamiento jurídico es que todas las personas sean capaces, sin embargo, la ley establece ciertas incapacidades de ejercicio, que son la incapacidad absoluta y la incapacidad relativa:

- Incapacidades absolutas: Según la ley son incapaces absolutos los dementes, los impúberes (hombres menores de 14 años y mujeres menores de 12), y los sordomudos que no puedan darse a entender por escrito. Estos pueden celebrar actos jurídicos a través de su representante legal. Si actuaran personalmente, el acto del incapaz absoluto el acto no produce efecto alguno, es lo que se conoce en derecho como nulidad absoluta.
- Incapacidades relativas: Según nuestro Código Civil, son también incapaces los menores adultos y los disipadores que se hallen bajo interdicción de administrar lo suyo. Pero la incapacidad de estas personas no es absoluta, y los efectos de los actos que celebren pueden tener efectos cumpliéndose determinadas circunstancias que la misma ley establece.

o Menores adultos: Son los hombres mayores de 14 años y las mujeres mayores de 12 y que ambos no hayan cumplido la mayoría de edad, o sea, 18 años.

- Pródigo o disipador declarado interdicto por una resolución judicial dictada por un juez: Es aquel que demostrado una total falta de prudencia en la administración de sus bienes, comprometiendo y desperdiciando su patrimonio con gastos inútiles y vanos, además es necesario que estos gastos sean repetidos en el tiempo. El pródigo que no ha sido declarado interdicto por sentencia judicial es plenamente capaz para actuar en la vida jurídica. Declarada la interdicción por el juez, el disipador puede actuar mediante un curador o representante dedicado a la administración de sus bienes. Sin embargo hay ciertos actos que este incapaz relativo puede realizar por sí mismo, como los actos de familia que no tienen carácter patrimonial, como el matrimonio o el testamento, ya que estos son actos personalísimos.

  Estos pueden actuar representados, autorizados por su representante legal o, en ciertos casos particulares, pueden actuar por sí mismos, ni representados, ni autorizados, este es el caso de los actos personalísimos, como el matrimonio.

  La sanción para un acto realizado por un incapaz relativo es la nulidad relativa, que a diferencia de la absoluta puede ratificarse por el representante, pasando a ser, en este caso, un acto válido, porque el representante ha prestado su consentimiento después de celebrado el acto.

Convenciones sobre la capacidad.

Son acuerdos destinados a limitar o extender la capacidad, que según la ley, tienen las personas.

Estas convenciones son nulas absolutamente, porque las normas sobre la capacidad son de orden público, interesan a toda la sociedad, por ende, los particulares no puede disponer de ellas, bajo ningún punto de vista, porque una norma al ser de orden público intenta proteger el interés colectivo.

2. Teoría de las Personas.

Desde la óptica del derecho el ser persona significa la posibilidad de ser objeto de una relación jurídica, cuando esto ocurre, es decir, cuando la persona es sujeto de una relación jurídica, se considera que es titular de un derecho.

Por otro lado, las personas se pueden clasificar según el art. 55 del Código Civil en dos tipos: naturales y jurídicas. Las personas naturales están definidas en el art. 55 del Código Civil, por su parte las personas jurídicas se definen en el art. 545 del mismo cuerpo legal.

Personas Naturales.

a) Concepto metafísico: se considera como persona a los miembros de la especie humana, los cuales tienen existencia desde el momento de la concepción y que tienen derechos.

La persona humana existe con toda su dignidad (la persona debe ser respetada como tal y no puede ser degradada física ni moralmente) y derechos desde el momento en que se unen las células masculinas con las femeninas, momento en el cual se infunde en ellas el alma humana.

b) Concepto legal: "Son personas todos los individuos de la especie humana, cualquiera sea su edad, sexo, estirpe o condición, estos se dividen en chilenos y extranjeros." Art. 55 del Código Civil.

Análisis de este concepto:

- Establece la igualdad de las personas ante la ley
- Respecto de la mención a la especie humana, esto hace que nos distingamos respecto a las restantes cosas.
- No importa la edad pues todos son persona.
- No distingue entre sexo masculino y femenino.
- No existe distinción entre la raíz o tronco familiar para ser persona.
- Respecto a la condición no se hace una distinción en relación al lugar que ocupa una persona en la sociedad.

Derechos de personalidad.

Las personas naturales sin excepción están dotadas de un elemento que los juristas denominan personalidad, la que se puede conceptualizar como: "la aptitud para ser titular o adquirir derechos, o para ser titular de relaciones jurídicas".

Nuestra legislación establece que tanto las personas naturales como las jurídicas están dotadas de personalidad sólo por el hecho de existir, de tal suerte que la personalidad es inseparable de la persona humana y por ende es irrenunciable.

Siguiendo esta premisa se podría pensar que la ley en ocasiones vulnera la personalidad al establecer normas que se refieren a ciertas personas en relación a su edad, sexo u otra razón, pero esto en ningún caso tiene por objeto vulnerar la personalidad sino que lo que la ley pretende es proteger a estas personas cuando se encuentran en una situación diferente.

Concepto de derechos de la personalidad.

Es aquel conjunto de derechos inherentes a la persona humana por su condición de tal, y que se caracterizan ser iguales para todos, por no tener un interés pecuniario, pero que podrían llegar a tener valoración económica. Otra definición: "conjunto de derechos fundamentales que protegen los bienes constitutivos del núcleo más intimo del ser humano".

Enumeración de estos derechos:

- Derechos a la individualidad: aquí encontramos el derecho a la integridad física y el derecho a la libertad.
- Derecho a la intimidad privada.
- Derecho a la personalidad civil: estado civil, nombre, propia imagen.
- Derecho a la personalidad moral.

Principio y fin de la existencia de las personas.

En esta materia existe un doble tratamiento legal: desde el punto de vista de la existencia natural y desde la perspectiva legal.

a) Existencia natural: la existencia legal de las personas comienza en Chile desde el momento mismo de la concepción, es decir, cuando se infunde el alma humana.

Esto no quiere decir que la criatura que aún no nace sea sujeto de derechos, esto debido a que aún no es persona, ya que solamente lo será cuando nazca.

- Protección de la vida: el Código Civil establece en el art. 75 que la ley protege la vida del que esta por nacer. Este art. permite la intervención del juez, incluso de oficio, de lo que se puede inferir que no solamente hay un interés particular comprometido, sino que de la sociedad en su conjunto.
- Protección de los derechos: el art. 77 del Código Civil dispone que "Los derechos que se deferirían a la criatura que ésta en el vientre materno, si hubiese nacido y viviese, estarán suspensos hasta que el nacimiento se efectué".
  El mismo art. continúa disponiendo: "si el nacimiento constituye un principio de existencia, entrará el recién nacido en el goce de dichos derechos, como si hubiesen existido al momento en que se defirieron".

b) Existencia legal de la persona natural: el Código Civil en el art. 74 instruye que la existencia legal de toda persona principia al nacer, esto es, al separarse completamente de su madre. La criatura que muere en el vientre materno, o que perece antes de estar separada completamente de su madre, o que no haya sobrevivido a la separación un instante siquiera, se reputa no haber existido jamás.

Vale la pena aclarar que no es lo mismo parto que nacimiento, el primero es un concepto más fisiológico, mientras que el ultimo tiene un contenido bastante más complejo.

El nacimiento.

Se deberán dar tres condiciones para que el nacimiento constituya un principio de existencia legal de las personas. Estas son las siguientes:

- Que el niño sea separado de su madre: esto se podrá realizar por medios naturales o quirúrgicos.
- Separación completa de la madre: sobre este particular existen dos posturas principales;
    - Existen juristas que estiman que se requiere que la criatura sea expulsada del vientre materno y además que se escinda del cordón umbilical, ya que solo de esta manera existiría separación completa. El fundamento legal de esta postura se encuentra en la utilización de la palabra "completamente" por parte del legislador. La crítica principal que se le realiza a esta postura es que se deja en manos de la voluntad de un tercero el acto del nacimiento.
    - Para otros solo es necesario que el cuerpo de la criatura haya salido al exterior del seno materno, sin importar que se encuentre unido a la placenta por el cordón umbilical. Lo que importa es que tenga vida fisiológicamente independiente. Según esta postura la integridad del cordón no significa necesariamente la unión de dos cuerpos, puesto que, este no pertenece a ninguna de los dos.
- Que la criatura sobreviva a la operación aunque sea un momento: para que exista una persona se requiere vivir una fracción de tiempo insignificante, basta con un destello de vida.

  Recapitulando, para que exista una persona es necesario lo siguiente:
    - Que la criatura no haya muerto en el vientre materno.
    - Que la criatura sobreviva a la separación.

No se puede dejar de mencionar que existen otras legislaciones en el derecho comparado en que se exige que la criatura sea viable, vale decir, la criatura debe tener posibilidades de sobrevivir.

Para determinar en qué momento se produce el nacimiento (es decir cuando a sobrevivido a la separación aunque sea un instante) existen dos teorías:

- Teoría de la vitalidad: precisa de que la criatura pueda manifestar de cualquier forma que está viva, a saber un llanto, un estornudo, sonidos, movimientos, etc.
- Teoría de la viabilidad: se requiere que la criatura tenga la aptitud de vivir, vale decir, que sea viable. Es más existen quienes exigen incluso que la criatura sobreviva más de 24 horas (doctrina española).

CLASE 08

Importancia de la determinación de la existencia legal de la persona.

- En materia penal (aborto).
- Respecto de posibles derechos hereditarios
- Puede ser condición de un acto jurídico o de una asignación testamentaria.
- También es importante para determinar la fecha de la concepción. La expresión concepción tiene su origen el derecho canónico y dice relación con el momento preciso en que se produce la fecundación. Nuestra legislación establece en el art. 76 del Código Civil una presunción de derecho que señala: "se presume de derecho que la concepción ha precedido al nacimiento no menos de ciento ochenta días cabales, y no más de trescientos, contados hacia atrás desde la medianoche en que principie el día del nacimiento".

Fin de la existencia de las personas.

Las personas naturales pueden dejar de existir por dos causas:

- Muerte natural: según el art. 78 del Código Civil "la persona termina en la muerte natural", entendiendo por muerte a la cesación de las funciones vitales del individuo. Esto trae aparejado el término de la persona. Esta a su vez puede ser:
    - Real: es el cese de todos los fenómenos vitales.
    - Muerte clínica: este concepto fue establecido por la ley 18.173 y se refiere al evento en que una persona es mantenida viva producto de la intervención de aparatos especiales que mantienen de manera artificial el funcionamiento de determinados órganos vitales.

  La muerte de una persona produce una serie de efectos jurídicos los cuales se señalan a continuación:
    - Sucesión por causa de muerte (arts. 955, 956 y 962 del Código Civil).
    - Se disuelve el matrimonio por la muerte de uno de los cónyuges.
    - Se extinguen derechos intrasmisibles como el derecho a pedir alimentos, usufructo, etc.
    - La muerte da lugar a la extinción de ciertos contratos tales como el de sociedad, comodato, mandato, etc.
    - Se extinguen ciertas acciones civiles.

- Muerte presunta: esta ópera respecto de una persona que ha desaparecido y de quien se ignora si vive o no, y que cumplidos ciertos requisitos legales establecidos por los arts. 81 y siguientes del Código Civil, el juez declara la muerte presunta de un sujeto.

Los objetivos de la muerte presunta son los siguientes: interés de la persona ausente, interés de terceros que tengan derecho a la sucesión y el interés de la sociedad en su conjunto.

La declaración de muerte presunta puede ser solicitada por cualquier persona que tenga interés en ella. El juez competente para conocer de este procedimiento es el del último domicilio que el desaparecido haya tenido en Chile (art.81 del Código Civil y art. 151 del Código Orgánico de Tribunales).

Requisitos necesarios para la declaración de muerte presunta:

- Que sea declarada por sentencia judicial.
- Que esta declaración sea en conformidad a la ley.
- Que la persona haya desaparecido.
- Que no se tengan noticias de su existencia.

Procedimiento para declarar la muerte presunta (art. 81 del Código Civil).

- Se requieren que haya trascurrido un plazo mínimo de 5 años desde que se tuvo por última vez noticias del desaparecido.
- Los solicitantes deberán justificar que se ignora el paradero del desaparecido y que han hecho las gestiones necesarias para ubicarlo.
- Debe citarse al desaparecido en el Diario Oficial, deberá repetirse hasta por tres veces.
- Deben haber trascurrido 3 meses desde la última citación.
- Deberá ser oído el defensor de ausentes.
- Inserción de la sentencia en el Diario Oficial.

Atributos de la personalidad.

La personalidad puede ser conceptualizada como la aptitud para tener la calidad de titular de derechos y obligaciones. Por otro lado, la personalidad también dice relación con la posibilidad que tienen las personas de tener vínculos jurídicos con otros individuos, evento en el cual es conveniente que los intervinientes se encuentren bien individualizados, es por esa razón, que la ley le atribuye a las personas sean estas naturales o jurídicas, ciertas condiciones o atributos.

Los atributos de la personalidad son los siguientes (solo se estudiaran los que cuentan con una regulación más precisa):

- Capacidad de goce.
- Nacionalidad.
- Nombre.

- Estado civil (las personas jurídicas carecen de este atributo).
- Domicilio.
- Patrimonio.

a) Capacidad de goce: respecto a este atributo de la personalidad nos remitiremos a lo ya estudiado a precedentemente).

b) Nacionalidad: se puede definir como aquel un vínculo jurídico que une a una persona con un estado determinado. De este atributo de la personalidad derivan una serie de derechos y obligaciones entre el estado y el sujeto (arts. 22, 23, y 19 de La Constitución Política de la República).

- Derechos de las personas:
    - Derecho a la vida,
    - Derecho a la integridad física y psíquica de las personas.
    - Derecho a la libertad.
    - Derecho a la protección de los derechos.

- Deberes de las personas con el estado:
    - Defender al estado.
    - Prestar determinados servicios.
    - Respetar el ordenamiento jurídico.

Nuestro Código Civil no reglamenta de forma detallada la nacionalidad, solo dispone en el art. 55 que las personas se dividen en chilenos y extranjeros. Por otra parte, el art. 56 establece que son chilenos los que la Constitución del Estado declare como tales, y que los demás son extranjeros.

- Características de la nacionalidad.

    - La nacionalidad no puede ser impuesta, es decir un estado no puede negarle a un ciudadano la posibilidad de renunciar a esta.
    - Toda persona debe tener nacionalidad.
    - No se puede sancionar a una persona con la pérdida de la nacionalidad.

- Tipos de nacionalidad.

    - Nacionalidad de origen: esta se adquiere por el solo hecho de nacer en un país, a esta nacionalidad permanecerá la persona mientras no adquiera otra.
    - Nacionalidad de elección: se obtiene por nacionalización o naturalización.

- Existen tres sistemas para determinar la nacionalidad.

    - Ius soli: se considera nacional a todo individuo nacido en el Estado.

- Ius sanguinius: se considera nacional al individuo hijo de padres nacionales de un estado, a pesar de que este hubiere nacido en el extranjero.
- Mixto: es una mezcla de los dos sistemas anteriores.

c) Nombre: la doctrina lo define como la apelación que sirve para identificar a una persona en la vida cotidiana y jurídica. Es un medio para designar a una persona, el cual es una o más palabras.

Conformación del nombre.

- Nombre propio (o de pila): este tipo de nombre precede al apellido o nombre patronímico, y su objetivo es distinguir a personas de una misma familia. Por lo general las personas cuentan con más de un nombre.
- Nombre patronímico, apellido o de familia: es aquel que nos permite determinar a qué familia se pertenece, los orígenes de consanguinidad y es utilizado y transmitido por las personas de una misma familia de generación en generación.

Sistemas para determinar el nombre.

- Sistemas árabes y eslavos: aquí se utiliza el nombre de pila más la referencia al nombre del padre.
- Sistema español: al nombre de pila se le agrega el primer apellido del padre seguido del primer apellido de la madre.
- Sistema francés: es el que tiene mayor aceptación a nivel mundial, sólo se agrega al nombre de pila el apellido paterno sin alteración alguna.

d) Estado civil: el Código Civil lo define en el art. 304, “la calidad de un individuo en cuanto lo habilita para adquirir ciertos derechos y contraer ciertas operaciones civiles”, esta definición no es muy aceptada debido a que es muy similar al concepto de capacidad. En doctrina se define como: “la calidad permanente que una persona ocupa en la sociedad y que depende de sus relaciones de familia”.

Fuentes del estado civil.

- La voluntad de las personas: ejemplo de esto es el reconocimiento de un hijo lo que da origen al estado civil de hijo.
- Hechos ajenos a la vida humana: ejemplo, la muerte, la cual da origen al estado civil de viudo en el caso de morir uno de los cónyuges.
- La ley: ejemplo de esto es el caso de la filiación matrimonial establecida en el art. 180 del Código Civil, en este caso la ley impone el estado civil sin importar la voluntad de los padres o de la criatura.

Por otro lado, como ya se adelanto, este atributo de la personalidad es propio de las personas naturales, pues las personas jurídicas carecen de él.

e) Domicilio. La importancia de este atributo radica en la necesidad de precisar el lugar en que una persona se encuentra siempre presente, aún cuando circunstancialmente no se encuentre allí. Está directamente relacionado con el cumplimiento de las obligaciones y con el ejercicio de derechos.

Diversos conceptos.

- Cotidiano: en el lenguaje corriente se utiliza la palabra domicilio para designar a la habitación o morada de una persona.
- Alessandri: es el lugar en que el individuo es considerado siempre presente, aunque momentáneamente no lo esté, para el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones.
- Legal: consiste en la residencia acompañada, real o presuntivamente, del ánimo de permanecer en ella, art. 59 del Código Civil.

Importancia del domicilio.

- Para declarar la muerte presunta fija la competencia del juez del último domicilio del ausente.
- Para determinar en qué lugar debe hacerse el pago (art. 1588 del Código Civil).
- La sucesión de la persona fallecida se abre en el último domicilio de este.
- Para tener conocimiento de la mayoría de los asuntos judiciales contenciosos, en este caso el juez competente es el del domicilio del demandado; en los asuntos no contenciosos, el juez competente es el del domicilio del solicitante..

Clases de domicilio.

El Código Civil establece que el domicilio se divide en político y civil (art. 59 del Código Civil):

- Domicilio político: dice relación al territorio del estado en general, la persona que lo adquiere se hace parte de la sociedad chilena, a pesar de que conserve su calidad de extranjero (art. 60 del Código Civil).
- Domicilio civil: es el relativo a una parte del territorio del Estado (arts. 61 y 62 del Código Civil). Esto está ligado a la división administrativa de un país, en el caso de chile es la comuna.

f) Patrimonio: es el conjunto de derechos y obligaciones de una persona, que pueden ser evaluados pecuniariamente. Es decir no forman parte del patrimonio los derechos que no tienen contenido económico, estos se conocen como derechos extrapatrimoniales.

Por otro lado, si forman parte del patrimonio los derechos personales y reales que tienen un contenido pecuniario.

Características del patrimonio.

- Todas las personas tienen un patrimonio.
- Las personas tiene sólo un patrimonio.
- Es inalienable, la persona no se puede separar de su patrimonio.
- Es imprescriptible, no se gana ni se pierde por prescripción.
- Es intransferible, sólo se transmiten derechos y obligaciones y no el patrimonio.
- Inembargable, la ley establece que solo se pueden embargar bienes pero no el patrimonio en su totalidad.
- El patrimonio tiene un titular pudiendo ser una persona natural o jurídica.

2.1. Persona Jurídica.

El Código Civil en el art. 545 define a las personas jurídicas en los siguientes términos: "una persona ficticia capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones, y de ser representadas judicial y extrajudicialmente". Encuentra su origen en la necesidad del ser humano de desarrollar actividades que de manera individual no se podrían conseguir, de ahí que se hace imperioso que el ser humano se una con otros, para desarrollar una cierta actividad o cumplir con un fin determinado.

Tal como se desprende de su definición, las personas jurídicas pueden ser titulares de derechos, contraer obligaciones y tener bienes, actuando en general de la misma forma en que lo haría una persona natural.

Clasificación de las personas jurídicas.

- Personas jurídicas de derecho público: el art. 547 del Código Civil hace referencia a estas, disponiendo que tendrán tal carácter, la nación, el fisco, las municipalidades, las iglesias, las comunidades religiosas y los establecimientos que se costeen con fondos del erario. El referido Código no reglamenta este tipo de sociedades pues se rigen por reglamentaciones especiales.

- Personas jurídicas de derecho privado: (más adelante se tratarán con mayor detención).

- Personas jurídicas intermedias o cooperativas; estas son aquellas que no se pueden encasillar con claridad en los dos tipos de personas jurídicas anteriores, ya que estas tienen características de ambos grupos.

Diferencias entre las personas jurídicas de derecho público y las de derecho privado.

- Las personas jurídicas de derecho público cuentan con potestad pública, lo que significa que pueden dictar normas de carácter general y obligatorio, en tanto que las de derecho privado carecen de dicha potestad.
- Las de derecho privado se crean por iniciativa de particulares, en tanto que las de derecho público son creadas por iniciativa del poder público.
- Las de derecho público obtienen recursos del poder público, mientras que las de derecho privado obtienen sus recursos de los particulares que las integran.
- Las de derecho público persiguen fines de interés general, mientras que las de derecho privado persiguen fines de carácter particular.

Reglamentación de las personas jurídicas de derecho público.

Según lo dispuesto en el art. 547 del Código Civil (Titulo XXXIII del Libro I del Código Civil) estas normas no son aplicables a las personas jurídicas de derecho público, pues estas se rigen por otras normas jurídicas.

Lo anterior no significa que este tipo de personas jurídicas queden excluidas de las normas del Código Civil en cuanto ellas sean aplicables en relación al acto que estas realicen. Tal es el caso de las normas relativas a la prescripción, debido a que se aplican, a favor y contra de personas jurídicas de derecho público como privado, ejemplo: se aplican respecto de una iglesia, el estado o individuos que tienen libre administración de sus bienes.

Personas jurídicas de derecho privado.

Estas se dividen en personas jurídicas de derecho privado que persiguen fines de lucro y las que no persiguen fines de lucro.

- Con fines de lucro: se encuentran reglamentadas en el Código de Comercio en lo relativo a su organización, establecimiento, estructura, etc. Por otra parte, el Código Civil las denomina como sociedades industriales y las subclasifican de la siguiente manera:
    - Comerciales: según el art. 2059 del Código Civil, son aquellas cuyo objeto es la realización de actos de comercio de los establecidos en el art. Código de Comercio.
    - Civiles: son aquellas que no se encuentran abarcadas por el concepto anterior.
    - Desde otra óptica: por un lado, están las sociedades de personas, que son aquellas que tienen como elemento principal a la persona de los socios (sociedad colectiva y sociedad de responsabilidad limitada) y por otro, están las sociedades de capital, estas tiene por objeto la reunión de una cantidad de dinero relevante, para desarrollar actividades que requieran una gran inversión (un banco).

- Sin fines de lucro: estas tienen por objeto la beneficencia, caben dentro de esta clasificación las corporaciones y fundaciones (art. 545 inc. 2° del Código Civil).

  Estas se rigen por las normas del Código Civil, además del Decreto Supremo N°110 de 1979 sobre concesión de personalidad jurídica a fundaciones y corporaciones, del ministerio de justicia.

Fin de lucro.

Resulta relevante al tratar este tema el lograr determinar que se entiende por fin de lucro, pues según la doctrina las personas jurídicas que persiguen fines de lucro no pueden regirse por el Código Civil, pues a juicio de los mismos las normas del referido cuerpo legal solo amparan a las entidades que persiguen fines ideales, de beneficencia o morales. Se entiende por fines de lucro al intento por obtener ganancias o beneficios pecuniarios.

Corporaciones y fundaciones.

La corporación es la unión estable de individuos que tiene por finalidad fines ideales y no lucrativos.

Las fundaciones se consideran como una masa de bienes o efectos destinados a un fin de bien público.

Diferencias.

- En las primeras el elemento fundamental es el conjunto de personas que busca un fin común, por esto es que tiene asociados. En cambio en las fundaciones hay destinatarios, es un conjunto de bienes afectos a la realización de un fin común.
- En las corporaciones el patrimonio se forman por los aportes que hacen los miembros. En cambio en las fundaciones, el patrimonio está compuesto por aquel que aporta el fundador perseguido.
- Las corporaciones se gobiernan así mismas a través de sus miembros o de su propia voluntad. Las fundaciones por su parte se rigen por las normas que fija el fundador.

CLASE 09

2.2. Constitución – inscripción – plazos.

La constitución, inscripción, estatutos y plazos de las corporaciones y fundaciones se regulan en el decreto N°110 del ministerio de justicia del año 1979.

La fundación.

Dicho término tiene dos acepciones, como acto fundacional, es decir un acto por el cual se erige o establece algo y por otro lado, como una institución que tiene por finalidad el cumplimiento de los fines señalados por el fundador.

El acto de fundación, es decir, la expresión de voluntad del fundador puede manifestarse de dos formas.

- Acto entre vivos.
- Acto testamentario.

Acto fundacional: es el acto a través del cual el fundador ordena el establecimiento de un órgano con la finalidad de obtener un fin determinado (no requiere ser notificado).

El acto de dotación: es aquel acto por medio del cual el fundador le asigna el patrimonio al ente que crea. Puede ser por un acto entre vivos o por una disposición testamentaria. Dicho acto deberá constar por escrito, para tramitar la personalidad jurídica.

Las corporaciones.

- Elemento personal: la esencia de una corporación radica en el elemento humano, el cual está formado por el conjunto de personas que lo forman.
  La ley no ha fijado un máximo o mínimo de personas para formar una corporación, de tal suerte que bastan dos. Del art. 560 del Código Civil se desprende que las corporaciones deberán contar con un número de miembros necesarios para cumplir con sus fines.

  La permanecía de la corporación no está ligada ni con la identidad ni con la permanencia de sus miembros, ya que todos sus integrantes pueden ser sustituidos.

- Acto constitutivo: para que exista una corporación debe existir un acto constitutivo que posibilite que las personas que la integren se liguen jurídicamente.

  Este tipo de personas jurídicas pueden constituirse por instrumento privado reducido a escritura pública, el cual deberá ser firmado por todos sus constituyentes, y asimismo los constituyentes se deben ser individualizados por su RUT o RUN. El instrumento debe contener lo siguiente:

  - Acta de constitución.
  - Los estatutos.

- Poder que se confiere a la persona que debe reducir dicha acta a escritura pública, como para aceptar las modificaciones que proponga el Presidente de la República y para los demás tramites de aprobación.

Para facilitar el trámite de obtención de la personalidad jurídica el Ministerio de Justicia ha elaborado un estatuto tipo para las corporaciones, sólo se debe completar los espacios en blanco, firmarlo y luego protocolizarlo.

Se deberán llevar a la notaria tres copias del estatuto, quedando uno protocolizado, otro en manos de los interesados y el ultimo se debe acompañar a la solicitud de aprobación (deben contar con la debida certificación).

Los estatutos.

Los estatutos son un conjunto de normas preestablecidas por medio de las cuales las personas jurídicas se rigen en el cumplimiento y desarrollo de sus fines.

Tiene gran importancia en lo que respecta a la concesión de personalidad jurídica, pues su desarrollan y desenvuelven en base a ellos. Dichos estatutos determinan lo siguiente:

- Las facultades y obligaciones de los órganos y de los miembros de la entidad.
- El fin y objeto de la misma.
- Los órganos de la persona jurídica.
- La fijación de la esfera de competencias.

Aprobación de los estatutos.

Esto se traduce mayoritariamente en la aprobación por parte del poder público. Hay quienes sostienen que del contenido del art. 548 del Código Civil existen dos clases de estatutos, aquellos formados por la autoridad y los formados por la propia persona jurídica. Dicha postura es errada ya que el poder ejecutivo (autoridad) no interviene en la formación de los estatutos, sólo los aprueba.

Los estatutos son revisados por los organismos dependientes del estado y el consejo de defensa del estado, estos comprueban que los estatutos contengan todas las normas necesarias para el funcionamiento de una corporación y que no sean contrarios a la ley, el orden público, las buenas costumbres y la moral.

Caso de las fundaciones.

La situación de las fundaciones es distinta, debido a que el Presidente de la República puede intervenir en la elaboración de los estatutos, este es el caso en que el fundador no hubiere manifestado su voluntad o lo hiciere de manera incompleta (art. 562 del Código Civil).

Contenidos de los estatutos.

Lo normal es que los estatutos contengan todos los aéreas de interés para el funcionamiento de las personas jurídicas, no obstante, puede ocurrir que no se haya previsto la solución a una cuestión determinada, en esa situación los miembros de del ente deberán tomar una decisión que permita solucionar la discrepancia mirando el interés colectivo.

En las corporaciones el estatuto debe contener lo siguiente:

- Indicación precisa del nombre y domicilio de la entidad: no se le concederá personalidad jurídica a los entes que tengan por nombre el de una persona natural o un seudónimo, salvo que esa persona o sus herederos consientan expresamente en instrumento privado autorizado ante notario o transcurrido veinte años desde la muerte de dicha persona. Tampoco se concederá personalidad jurídica a las entidades que adopten nombres de otras corporaciones dentro de la misma provincia, con la excepción del Cuerpo de Bomberos, el Rotary Club y el Club de Leones.
- Las categorías de socios., derechos, obligaciones, condiciones de incorporación y la forma y motivo de su exclusión.
- Los fines que se propone la corporación y los medios económicos de los que dispondrá.
- Los órganos de administración, ejecución y control de atribuciones de ellos y el número de miembros.

En las fundaciones:

- Nombre y domicilio.
- Indicación de los fines a los que está destinada.
- Duración de esta.
- Bienes que forman el patrimonio.
- Disposiciones relativas a la reforma de los estatutos y extinción de la fundación, señalándose la entidad a la que pasaran los bienes una vez que se extinga.
- Disposiciones que conforman los órganos de la administración.

Modificaciones de los estatutos.

Según el art. 18 del Decreto N°101, se requiere del acuerdo de los dos tercios de los asistentes a una asamblea extraordinaria, la aprobación de la reforma debe ser sometida a la misma aprobación de los estatutos.

En el caso de las fundaciones la modificación se debe estar a lo dispuesto por su fundador. Si nada dijo o si expreso su voluntad de forma incompleta, la omisión será suplida por el Presidente de la República.

Procedimiento de obtención de la personalidad jurídica.

Se deben seguir las reglas del Decreto N°101:

- La solicitud: las peticiones se dirigen al Presidente de la República a través del Ministerio de Justicia, o del SEREMI. La solicitud debe ser patrocinada por abogado habilitado, salvo que se ocupen los estatutos tipos.

- Acompañar documentos: copia de la escritura pública a que debe reducirse el instrumento privado en que consta el acta de constitución de la corporación el cual contiene los estatutos y el mandato que se otorga para tramitar la solicitud.

  En el caso de la fundación se debe acompañar copia del instrumento público donde consta el acta de fundación, los estatutos, el poder para tramitar la solicitud y las reformas que proponga el Presidente.

- Informes: el SEREMI de justicia reunirá todos los informes que sea posible solicitarse en la respectiva región, entregando los antecedentes al Ministerio de Justicia.

  El registro civil deberá dentro del plazo de tres días desde la recepción de la orden respectiva, informar respecto de los antecedentes personales de los miembros del directorio.

- Decisión del Presidente de la República: concederá la aprobación en atención al merito de los antecedentes respectivos, asimismo podrá exigir que se introduzcan a los estatutos las modificaciones que estime conveniente.

- Publicación: una vez que se cumple con los requisitos anteriores se concederá la personalidad jurídica a través de un decreto supremo, el cual surtirá sus efectos desde que se practique la publicación.

- Registro: el Ministerio de Justicia cuenta con un registro de personas jurídicas. El reglamento le encomienda al jefe del registro el certificar la autenticidad de los estatutos.

Órganos de la persona jurídica.

Se entiende por órgano a la persona o conjunto de personas naturales, por medio de las cuales actúa la persona jurídica. Como ya se ha explicado las personas jurídicas son

entes ficticios capaces de ejercer derechos y contraer obligaciones, en ejercicio de sus derechos y en la aptitud para contraer obligaciones se debe contar con personas naturales.
Órganos de la corporación.

- Asamblea: en este radica la suma de todas las facultades o potestades de ella, es el órgano supremo de este tipo de personas jurídicas. Las asambleas pueden ser:
    - Ordinaria: es aquella que se celebra de acuerdo a lo señalado en los estatutos.
    - Extraordinarias: se celebran cuando las circunstancias lo ameriten, solo se podrán tratar los temas incluidos en la citación.
- Directorio: es el órgano ejecutivo el cual tiene la misión de administrar y dirigir al ente.
- Presidente: es el representante legal de la persona jurídica y tiene a su cargo el cumplimiento de los acuerdos del directorio.

Órganos de la fundación.

En este caso el órgano máximo por excelencia son los administradores. Igualmente mantiene vigente la posibilidad de constituir un directorio u otros órganos para agilizar su funcionamiento y administración.

Facultades disciplinarias de la persona jurídica.

La persona jurídica cuenta con facultades disciplinarias respecto de sus miembros con la finalidad de cumplir de mejor forma con sus objetivos. Esto se traduce en la imposición de sanciones a los miembros que actúen en contra de los fines de la persona.

El Código Civil en el art. 554 establece que toda corporación tiene respecto de sus miembros el derecho de policía correccional que los estatutos le confieren, y ejercerán dicho derecho en conformidad a ello.

Las sanciones más graves que la corporación le puede imponer a sus miembros es la expulsión, la pérdida de derechos y multa, esto sólo será posible si estas sanciones se encuentran incorporadas en los estatutos. Existen otras sanciones menos severas como la amonestación, la censura y la llamada de atención.

Voluntad y actuación de la persona jurídica.

Como ya se trato las personas jurídicas son entes abstractos que requieren de personas naturales para poder actuar.

La persona natural que actúa representando al organismo, lo deberá hacer ciñéndose a al ejercicio de su cargo y dentro de los limites de sus atribuciones.

Por otro lado, la manifestación de voluntad de la persona jurídica se realiza en la asamblea, el reglamento establece que las asambleas deben constituirse en la primera citación con la mayoría absoluta de sus miembros, y en la segunda citación con los que asistan. No obstante esto puede ser modificado por los estatutos.

3. BIENES.

Para tener una acabada idea de lo que son los bienes se debe comenzar por comprender el concepto de cosa, estos dos conceptos están íntimamente ligados, puesto que entre ellos se da una relación de género a especie, en donde la cosa es el género y los bienes la especie.

Los expertos, consideran a las cosas como todo aquello que teniendo existencia corporal o incorporal, presta beneficios para el hombre.

De esto se puede inferir que existe una clasificación de las cosas desde un punto de vista corporal e incorporal, dentro de estas últimas se encuentran los derechos.

Cosa: “es todo aquello que existe siempre que no sea una persona y además que sea percibido por los sentidos, o también que sea creado por la imaginación”.

El criterio para determinar si una cosa es un bien se basa en la utilidad de la cosa y si esta es susceptible de apropiación por parte del hombre, las cosas serán bienes en la medida de que sirvan para satisfacer necesidades, que sean apropiables y que sean útiles para el hombre.

Por esto último, es que las cosas consideradas comunes para todos los hombres no son consideradas como bienes, este es el caso del aire, el mar, las nubes etc., cuestión que se debe a que estas no son susceptibles de apropiación (artículo 585 de Código Civil).

Objeto del Derecho de Bienes.

El derecho de bienes constituye el objeto de los derechos reales, lo que le da una gran relevancia a la hora de ser tratado debido a que los bienes en si juegan un rol fundamental en la vida diaria de la mayoría de las sociedades de occidente, por otra parte, fruto de la modernidad se le ha dado una gran auge a la transacción de bienes de los más diversos tipos, hoy por hoy en el mundo prima un sistema económico capitalista el cual tiene como principales elementos fundantes al derecho de propiedad (privada) y la trasferencia de bienes. Los bienes también constituyen el objeto de la posesión y de las obligaciones.

Tipos de Bienes.

A continuación se dará una serie de clasificaciones de los bienes, pero solo se detallarán las más importantes.

a) Muebles e Inmuebles.
b) Corporales e Incorporales.
c) Consumibles y No Consumibles.
d) Fungibles y no Fungibles.
e) Divisibles e Indivisibles.
f) Principales y Accesorios.
g) Singulares y Universales.
h) Presentes y Futuros.
i) Comerciales e Incomerciables.
j) Nacionales y Privados.

Bienes Corporales y Bienes Incorporales.

Los bienes corporales son aquellos que tienen una existencia real y que a su vez pueden ser percibidos por los sentidos, como un automóvil, una mesa, etc., los bienes incorporales en cambio son derechos tales como los créditos o las servidumbres.

Esta tipificación tiene importancia debido a que el Código Civil establece dentro de los modos de adquirir el dominio dos que solo se pueden aplicar a los bienes corporales, tal es el caso de la ocupación y la accesión.

Bienes Muebles y Bienes Inmuebles.

Este tipo de bienes se tratara mas adelante con mayor detención.

Consumibles y No Consumibles.

Esta distinción solo se puede aplicar respecto de los bienes muebles. La consumibilidad tiene su fundamento en el origen de la cosa o en la función que esta presta.

Existen autores que distinguen entre la consumibilidad objetiva y la consumibilidad subjetiva, la primera se refiere a las cosas que se destruyen civil o naturalmente, la segunda en cambio hace referencia a los bienes según el destino que tengan para su titular dependiendo de esto su primer uso implica enajenarlos o destruirlos.

Esta clasificación adquiere importancia debido a que existen actos jurídicos que no pueden recaer sobre cosas consumibles, ejemplo de esto, es el caso del contrato de arriendo

de cosas corporales en el cual se obtiene el derecho de goce de la cosa pero sobre él pesa la obligación de conservar esta y restituirla al término del contrato.

Fungibles y no Fungibles.

Bienes fungibles: se definen como aquellos bienes que pueden reemplazarse recíprocamente en el cumplimiento de la obligación entre las partes. En otras palabras la idea de fungibilidad reposa sobre el concepto de equivalencia entre una cosa y otra, y no en si la cosa se destruye civil o naturalmente.

El bien fungible por excelencia es el dinero, esto se debe a que el dinero tiene poder liberatorio, es decir, con este el deudor puede dar cumplimiento a su obligación, no importándole al acreedor que bien recibe en pago de lo que se le debe. En otras palabras el bien fungible podrá reemplazarse por otro de igual género o calidad.

Bienes no Fungibles: se definen como aquellos bienes que por su singularidad no pueden ser reemplazados por uno equivalente. En este caso no existe equivalencia, lo que trae como consecuencia que no puede existir reemplazó de un bien por otro de la misma calidad o genero.

Un ejemplo clásico de no fungibilidad, es el caso de una obligación que recaiga sobre bienes no fungibles, en esta situación el deudor deberá cumplir con su obligación entregando específicamente la cosa debida, quedando imposibilitado de entregar otra.

Bienes Principales y Bienes Accesorios.

Bienes principales: son aquellos bienes que existen por sí mismo, de manera independiente a la existencia de otros bienes.

Bienes accesorios: estos bienes son aquellos que necesitan de la existencia de otros bienes, el ejemplo más común de este tipo de bienes es el de los arboles, los cuales necesitan del suelo para existir (bien principal).

Bienes Singulares y Bienes Universales.

Bienes singulares: son aquellos que por sí mismos dan forma a una unidad artificial o natural. Estos bienes se dividen en dos tipos:

- Simples: son aquellos que tienen en sí mismos una indivisión unitaria, como por ejemplo una vaca.
- Complejos: también se les denomina compuestos y son aquellos que a pesar de constituir una sola unidad, esta solo se puede conseguir por la unión física de diversas cosas de carácter singular, como por ejemplo una casa.

Bienes universales: están conformados por un grupo de bienes singulares, las cuales dan forma a un todo ya que están unidos a un vínculo de igual destino, esto sin perder su individualidad propia. Ejemplo de esto es un supermercado.

CLASE 10

3.1. Bienes Muebles.

Son los que pueden trasladarse de un lugar a otro sin sufrir detrimento. Estos bienes a su vez se pueden subclasificar de la siguiente manera:

a) Bienes muebles por naturaleza: son aquellos que pueden moverse de un lugar a otro sin perder su individualidad, ya sea que se trasladen por fuerza externa (cosas inanimadas) o por que se muevan por sí mismo (semovientes).
b) Muebles por anticipación: se trata de bienes que son accesorios o productos de un bien inmueble, pero que son considerados como muebles antes de separarse del inmueble, con la sola finalidad de constituir un derecho sobre ellos a favor de otra persona distinta de aquel que es dueño.

3.2. Bienes inmuebles.

Son aquellos que no pueden trasladarse de un lugar a otro, sin sufrir detrimento. Estos bienes se caracterizan principalmente por ser inamovibles, vale decir están fijos, esto último los diferencia de los bienes muebles, los cuales son esencialmente movibles (artículo 568 del Código Civil).

El Código Civil señala que los bienes inmuebles son aquellas cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro; como las tierras y las minas, y las que se adhieren permanentemente a ellas, como los edificios y los arboles. El inciso segundo del art. 568 dispone que las casas o heredades se llaman predios o fundos. Por esto mismo es que reviste importancia una clasificación que distingue entre predios rústicos o urbanos.

Esto hace necesario abordar el problema de los predios urbanos y rurales, y los predios rústicos y no rústicos; la distinción se hace siguiendo dos patrones:

- Criterio geográfico (situación o ubicación): en este caso se toma en consideración para distinguir entre predios urbanos o rurales, si estos están dentro o fuera del radio urbano de cada ciudad.

- Criterio fundacional (destinación): en este supuesto se hace la distinción entre predios rústicos y no rústicos en atención al destino que se le da al inmueble. El predio rustico es el que tiene un uso agrícola, ganadero y forestal; en tanto que los predios no rústicos son los que no se les puede dar ese uso.

La ley contempla tres tipos de bienes inmuebles los cuales son los siguientes:

a) Inmuebles por Naturaleza: son puntualmente las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro.

b) Inmuebles por adherencia: son aquellos bienes que siendo muebles por naturaleza se reputan inmuebles por estar permanentemente unidos a un inmueble. Ejemplos de esto lo constituyen los edificios, los arboles, etc.

Para que los bienes muebles sean considerados como inmuebles por adherencia deben cumplir con los siguientes requisitos:

- Que el bien mueble se adhiera al inmueble formando un solo todo con él (ejemplo: un bosque).
- Que se adhiera de forma permanente, pues si esto no ocurre el bien se seguirá reputando como mueble.

c) inmuebles por destinación: son muebles por naturaleza, pero por la circunstancia de estar permanentemente destinados al uso, cultivo y beneficio de un inmueble, la ley les da el carácter de inmueble, a pesar de que estos puedan subsistir separados del inmueble. Ejemplo de este tipo de bienes: un tractor de un fundo.

Para que el bien mueble sea considerado como inmueble por destinación se deben cumplir con dos requisitos:

- Que sea un bien accesorio al inmueble, es decir, que este destinado al uso, cultivo y beneficio de un inmueble.
- Que sea permanente, pues si es transitorio mantendrá su condición de mueble.

Importancia de esta Clasificación (bienes muebles y bienes inmuebles).

Esta clasificación adquiere importancia respecto de la manera en que se perfecciona el contrato de compraventa, específicamente la Ley prescribe que un contrato de este tipo se perfecciona con el acuerdo de las partes respecto de la cosa y el precio, es decir es un contrato consensual, pero cuando se trata de bienes inmuebles (raíces) el contrato será solemne es decir requerirá de una solemnidad que es la escritura pública (artículo 1801). También es importante en lo relativo a la tradición, el cual es un modo de adquirir el dominio que se verá más adelante. Igual importancia tiene en lo referente a la prescripción la cual también es una forma de adquirir el dominio y en materia de derecho de familia y en sucesión por causa de muerte.

3.3. Predios ubicados en zonas fronterizas.

La ley le impide a los ciudadanos de países limítrofes adquirir el dominio y otros derechos reales o ejercer posesión o tenencia de bienes raíces, ya sea que la propiedad de estos sea fiscal o privada, que se encuentren situados total o parcialmente en zonas consideradas como fronterizas. La prohibición es tanto para personas naturales como jurídicas con sede en países limítrofes, o cuando el capital de estas últimas pertenezca en un 40% o más a nacionales de un mismo país o cuya administración se encuentre en manos de nacionales de esos países (Ley Nº 19.256, D. L. Nº 1.939 art. 7, y D. S. Nº 232).

Esto no rige respecto de los bienes raíces a que se refiere el art. 19 de la Ley 19.420, estos contemplan ciertas áreas muy determinadas de la comuna de Arica.

No obstante lo anterior el Presidente de la República está facultado para eximir, nominativa y expresamente a nacionales de países limítrofes de la prohibiciones señaladas anteriormente, autorizándolos para adquirir el dominio u otros derechos reales en zonas fronterizas. Dicha autorización deberá hacerse mediante decreto supremo.

La solicitud deberá contener los siguientes antecedentes:

- Nombre, razón social, profesión u oficio, domicilio, nacionalidad y estado civil de los solicitantes.
- Indicar de que acto jurídico se trata (venta, arriendo, etc.)
- Finalidad que se le pretende dar al inmueble, con el respectivo proyecto de inversión cuando corresponda.
- Certificado de antecedentes y documentos que acrediten la identidad del o los solicitantes, en el caso de las personas jurídicas, los documentos que acrediten su existencia legal.
- Singularización del inmueble, planos, certificados de inscripción, dominio vigente, hipotecas y gravámenes.
- Dirección, teléfono, email y fax del solicitante.

La solicitud se presenta en la intendencia o en la gobernación provincial en donde se encuentre el inmueble, la solicitud se envía a la Dirección de Fronteras y limites (DIFROL). Dicho organismo podrá requerir al solicitante, los demás informes y antecedentes que estime pertinentes.

Posteriormente la DIFROL, le hace llegar los antecedentes al Estado Mayor de la Defensa Nacional, para que este evacúe un informe con carácter de reservado al Presidente de la República para que en definitiva tome una decisión.

4. MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO.

En doctrina existen dos teorías para establecer los modos de adquirir el dominio, la primera exige la existencia de un titulo y un modo para adquirir los derechos reales, la otra desestima la distinción entre el titulo y el modo de adquirir.

- Teoría que exige de un titulo y un modo para adquirir el dominio: en la mayoría de los casos para adquirir un determinado derecho personal es suficiente el solo acto constitutivo o contrato, un ejemplo de esto es lo que ocurre en un contrato de compraventa, en el cual al momento de perfeccionarse nace para el comprador el derecho a exigir al vendedor la entrega de la cosa (tradición). No ocurre lo mismo cuando se trasmiten o adquieren derechos reales, en donde además del contrato se requiere de un modo de adquirir, empleando el mismo ejemplo, además será necesario que el vendedor realice la tradición en favor del comprador. En el caso de la transferencia de derechos personales, será necesario también la tradición, por medio de la entrega del título.
  En esta teoría se realiza una distinción entre la causa remota de la adquisición o título y una causa próxima de la misma o modo de adquirir. Desde esa óptica el titulo pasa a ser el hecho que sirve de base para la adquisición del dominio u otro derecho real, por otra parte, el modo de adquirir es el hecho que efectivamente produce la adquisición del dominio u otro derecho real. Lo anterior no siempre se manifiesta en la práctica, es más, esta dualidad título-modo no se alcanza a distinguir en el contrato de compraventa de cosa mueble, debido a que el modo sigue inmediatamente al título, que casi se confunden. Situación diametralmente opuesta ocurre en la compraventa de inmuebles, aquí la escritura pública es el título y la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces para verificar la tradición es el modo de adquirir. Es necesario mencionar que existen títulos traslaticios de dominio los cuales permiten una transferencia posterior del dominio, estos pueden distintas formas y características, pues son producto del acuerdo entre las partes, dentro de estos están: la donación, compraventa, permuta, etc.

- Teorías que desestiman la distinción entre el título y el modo de adquirir: dentro de esta postura existen dos corrientes: la primera establece que para adquirir derechos reales solo será suficiente el título, puesto que el modo de adquirir es innecesario debido a que está implícito en aquel. En Francia se sigue esta teoría, es más, el Código Civil francés prescribe que la propiedad se transfiere y adquiere por el sólo efecto del contrato. En esta teoría la tradición representa sólo la ejecución de la obligación del vendedor de poner la cosa a disposición del comprador, perdiendo la calidad de modo de adquirir. La segunda tiene su origen en Alemania, esta estima que se debe cortar el vínculo entre el modo de adquirir y el título. Solamente interesa para la transferencia y adquisición de estos derechos es el modo de adquirir. En este caso se debe hacer una división en dos momentos: el acuerdo real y la tradición, el primero

es el acuerdo entre el que enajena y la persona que adquiere con la finalidad de provocar el traspaso del derecho real, es un acto que sólo enciérrala voluntad de las partes para que se realice el traspaso, por ende es un acto abstracto.

El Código Civil chileno señala en el art. 588 cuales son los modos de adquirir: la tradición, la ocupación, accesión, sucesión por causa de muerte y la prescripción.

4.1. La Tradición.

Como ya se adelanto la tradición es un modo de adquirir, el cual se puede conceptualizar de la siguiente manera: “es aquel modo de adquirir el dominio que consiste en la entrega de la cosa del propietario a otro, existiendo por una parte la intención y facultad de trasferir el dominio y por la otra la de adquirirlo”.

Importancia de la Tradición.

Este modo de adquirir es muy importante en el ámbito del derecho, debido a varias razones, entre estas se puede mencionar que en el contrato más común, como lo es la compraventa necesariamente se requiere de la tradición para adquirir el dominio. Además, es necesario señalar que por medio de la tradición se puede adquirir cualquier derecho real y los derechos personales y se pueden adquirir las cosas por prescripción.

Principales Características de la Tradición.

- Es derivativa: esto quiere decir que el derecho de dominio no nace con el adquirente, ya que viene del tradente, que es una persona distinta. Esto determina los derechos que el adquirente obtiene con la tradición. Al ser derivativa el tradente no trasfiere mas de los derechos de los que tiene al adquirente, es decir si el tradente no es el dueño del bien transferido, no lo será tampoco el que lo recibe, debido a que no se pueden trasferir derechos que no se tienen.

- Sirve para adquirir todos los derechos reales y personales. La única excepción son los derechos personalísimos.
- Es un modo de adquirir que puede ser a título gratuito u oneroso, por ejemplo podría recaer en una donación (gratuito), o en una compraventa (oneroso.)
- Es un modo de adquirir a titulo singular (regla general). La excepción es respecto de la tradición del derecho de herencia.
- Es un acto jurídico bilateral, es decir, es una convención, pero no un contrato ya que no nacen obligaciones correlativas, muy por el contrario se trasfieren o extinguen.
- Es un modo de adquirir entre vivos.
- Es justo titulo para adquirir por prescripción (se verá más adelante).

Entrega y Tradición.

El Código Civil establece en la definición del art. 670, que la tradición consiste en la entrega, cuestión que tiene asidero, pues la entrega es el elemento principal de la tradición. Pero existe también la posibilidad de que se dé la entrega material de un bien sin necesidad de que se configure la tradición. Cuando la entrega se realiza con la intención de trasferir el dominio se configura la tradición. La mencionada intención también queda de manifiesto en el titulo traslaticio de dominio, es el caso de la donación la compraventa, los aportes sociales, etc. Por otro lado existen contratos en se ejecutan sin la intención de trasferir el dominio, tal es el caso del préstamo y el arriendo, en este caso el titulo recibe el nombre de "título traslaticio de dominio", en este caso la entrega tiene por objeto conferir la mera tenencia del bien.

En resumen, se habla de tradición cuando se tiene la intención de transferir el dominio y en el caso de que no exista tal intención, solo será una simple entrega material.

Requisitos de la Tradición.

- Dos personas: esto se debe a que la tradición es una convención, la cual necesita del consentimiento.
- Consentimiento del tradente y del adquirente: la justificación es la misma que en el caso anterior, así lo establece el artículo 670 del Código Civil.
- Entrega de la cosa: debe existir intención de trasferir el dominio.
- Existencia de un titulo traslaticio de dominio: si no existe el titulo no existirá la tradición. Los títulos traslaticios de dominio se definen de la siguiente manera: "los que por su naturaleza sirven para trasferir el dominio".

CLASE 11

4.2. La Sucesión por Causa de Muerte.

La sucesión por causa de muerte es un modo de adquirir el dominio que consiste en la trasmisión del patrimonio de una persona fallecida a sus herederos. El Código Civil se refiere a ella en el Libro III. Somarriva la define de la siguiente manera: "aquel modo de adquirir el dominio del patrimonio de una persona difunta, o sea, el conjunto de sus derechos y obligaciones transmisibles, o una cuota de dicho patrimonio, como 1/2 o 1/3, o una o más especies o cuerpos ciertos, como tal caballo, tal casa, o una o más especies indeterminadas de cierto genero, como un caballo, tres vacas, cuarenta fanegas de trigo". (arts. 588-951)

Sujetos que Intervienen en la Sucesión por cusa de Muerte.

En este modo de adquirir intervienen los siguientes sujetos:

- El causante: que es el que transmite.
- El heredero o causa habiente: que es el que recibe la totalidad de la herencia o una cuota de ella.
- Legatario: es el que recibe un bien a titulo singular, ejemplo; un caballo.

Intereses que Convergen en la Sucesión.

A grandes rasgos existen 3 interesados en la sucesión, estos son los siguientes:

- Interés del causante: esto obliga al legislador a asumir una postura, o a permitirle que disponga libremente de sus bienes. Esto dependerá del punto de vista con que se enfoque, si se ve desde la óptica de la familia lo razonable será que se le impongan limitaciones, en cambio si se le ve desde el punto de vista del derecho de propiedad se debería permitir la libre disposición del patrimonio.

  La legislación nacional establece que solo se podrá disponer libremente de los bienes si no se tiene asignatarios forzosos (art.1167).

  En el supuesto de contar con asignatarios forzosos se deberá considerar si tiene o no legitimarios, de ser así, la mitad será para los legitimarios establecidos en Código Civil (art. 1182). Si existe asignatario de ¼ de mejoras, el 50% de libre disposición se divide en dos, ¼ de libre disposición y ¼ de mejoras.

- Interés familiar: se traduce en instituciones como las asignaciones forzosas.

- Interés social: es el caso en que no existan herederos, situación en la que hereda el fisco, y en el establecimiento del impuesto a la herencia.

Formas de Suceder.

Existen tres formas de suceder en Chile, las cuales son las siguientes:

- Testamentaria: Supuesto en el cual el causante ha hecho un testamento.

- Ab intestato: es el caso en que el causante que no deja testamento, se le conoce también como sucesión legal, pues la ley suplirá la voluntad del causante.

- Parte testada y parte intestada: es decir la persona no dispone de todos sus bienes.

La legislación nacional no contempla la sucesión contractual, es decir aquella en que una persona conviene con otra que si paga un precio adquirirá el carácter de heredero, en chile no se admite debido a que el pacto sobre sucesión futura adolece de objeto ilícito.

Principios que Informan la Sucesión por Causa de Muerte.

- Los herederos representan y son la continuación de la persona del causante: esto quiere decir que los herederos pasan a ocupar la situación jurídica del causante, lo que se traduce en que las deudas del causante pasan al heredero, incluso se puede dar la situación de que se hereden más deudas que bienes.

- Principio de unidad del patrimonio: es decir a la masa hereditaria se le aplica la misma ley, no importando si los bienes son muebles o inmuebles. Este principio se encuentra consagrado en varias disposiciones legales (arts. 955 y 981 del Código Civil), lo que se traduce en que la sucesión se rige por una Ley única, la del último domicilio del causante.

- Principio de igualdad: dice relación con que la herencia se reparta de manera igualitaria entre los herederos, solo tiene aplicación en el caso de la sucesión intestada.

  El principio en cuestión se manifiesta, por ejemplo en relación a la naturaleza, valor, primogenitura o sexo y origen de los bienes. Otro ejemplo es en el caso de pago de deudas, de las que se responde en partes iguales a prorrata de su porción.

4.3. La Ocupación.

La ocupación es un modo de adquirir que consiste en adquirir las cosas que no le pertenecen a nadie, a través de la aprensión material de ellas con la intención de adquirir la propiedad. El Código Civil la trata desde el art. 606 al 642.

De la definición recién dada se puede inferir que son dos sus elementos:

- Aprehensión material.
- Intención de adquirir el dominio.

Requisitos.

- Que de bienes que no le pertenecen a nadie, es decir lo que en derecho romano se conoce como *res nullius.* Esto se desprende del art. 606 del Código Civil, el cual prescribe que solo pueden adquirirse las cosas que no tienen dueño, ya sea que nunca han tenido o sea que han tenido dueño pero dejaron de tenerlo, porque el dueño las abandono o por haber permanecido mucho tiempo ocultas.

  Las cosas que no han tenido nunca dueño son las siguientes: las cosas comunes a todos los hombres (aire, el mar, etc.), los animales bravíos o salvajes y las perlas y las conchas que arroja el mar.

Las cosas que han tenido dueño y que han dejado de tenerlo producto de que su dueño las a abandonado para que las haga suyas el primer ocupante, ejemplo de ellas son las siguientes: las monedas que se arrogan a la multitud, los tesoros, los animales domésticos que recobran su voluntad.

El Código Civil establece en el art. 590 que solo se pueden adquirir por ocupación bienes muebles, debido a que en chile no existen tierras sin dueño, ya que el Estado es el dueño de todas las tierras que se encuentran dentro del territorio de la republica y que no tienen otro dueño.

- Que la adquisición del bien no esté prohibida por la ley nacional o por el derecho internacional. De acuerdo con este requisito no se pueden adquirir por ejemplo los animales que según la legislación nacional se pueden adquirir por pesca o caza, en los periodos o épocas en que leyes u ordenanzas prohíban su caza o pesca. Respecto del derecho internacional, está prohibido el pillaje, es decir aquella practica en que un soldado enemigo o un particular adquiere para sí bienes de propiedad privada del Estado vencido.

- Que exista aprehensión material de la cosa e intención de adquirirla, lo que en derecho romano se conoce como *animus adprehendendi*. El primer elemento es decir la aprehensión material de la cosa es el elemento real o de hecho, en cambio el segundo es la intención.

Tipos de Ocupación.

A grandes rasgos la ocupación se puede dividir en 3 tipos, que son las siguientes.

- Ocupación de cosas animadas: se refiere a la caza y la pesca, los animales que se pueden adquirir por caza y pesca pueden ser terrestres, acuáticos o aéreos.

- Ocupación de cosas inanimadas: se refiere a la invención o hallazgo, que es una especie de ocupación a través de la cual el que se encuentra una cosa inanimada que no le pertenece a nadie adquiere su dominio. Es así como se adquieren cosas como las piedras y otras substancias que arroga el mar y que no tienen signos de haber tenido un dueño.

- Especies al parecer perdidas y especies naufragadas: en principio, estas cosas ser objeto de ocupación debido a que no son *res nullius*, a pesar de esto la ley a prescrito que después de hechas las diligencias necesarias para encontrar a sus dueños, pueden adquirirlas de la misma manera que la legislación establece para las cosas halladas, esto se fundamenta en que el dueño no se conoce, o que no se presente a reclamarlas.

4.4. La Accesión.

La accesión se puede conceptualizar como aquel modo de adquirir por medio del cual el dueño de una cosa pasa a serlo de lo que ella produce, o de lo que se junta a ella. El Código Civil la trata desde el art. 643 en adelante.

Clases de accesión.

El Código Civil se desprende de dos clases de accesión, la de frutos y la continua, así lo establece el en su art. 643.

- Accesión de frutos: también se le conoce como accesión por producción. Esto se traduce en que el dueño de una cosa lo es también de lo que la cosa produce. Los frutos son lo que una cosa produce periódicamente y sin detrimento de su substancia, ejemplo de esto son las flores y frutos de los arboles.

  Los productos en cambio son lo que una cosa da con detrimento de su estructura o sin periodicidad, por ejemplo las piedras extraídas de una cantera..

  El Código Civil en su art. 643 hace sinónimos los frutos con los productos, cuestión que es un error, pues como ya se vio son cosas distintas. A pesar de esto, existen otras disposiciones que si hacen la distinción entre frutos y productos, este es el caso de los arts. 537 y 784.

- Accesión continua: en doctrina se considera que es la accesión propiamente tal, y se puede definir como la unión permanente de dos o más cosas separadas originariamente, que conforman un todo indivisible. Esta unión podrá ser hecha por el hombre o producto de la naturaleza.

  A su vez este tipo de accesión se presenta en 3 variantes, que son las siguientes:

  - Accesión de inmueble a inmueble: en esta forma de accesión se pueden distinguir 4 modalidades (arts. 649 a 656): avulsión, aluvión, formación de nueva isla, mutación del álveo o cambio de cauce.
  - Accesión de mueble a mueble: es la unión de cosas muebles con distinto dueño, en doctrina se contemplan 3 formas en las que puede presentarse: adjunción (arts. 657 a 661 del Código Civil); Especificación (art. 662 del Código Civil) y Mezcla (art. 663 Código Civil).
  - Accesión de mueble a inmueble: también es conocida como accesión industrial. El Código Civil la trata en los arts. 668 y 669. Se presenta de dos maneras: en la modalidad de edificación y plantación o siembra.

4.5. La Prescripción.

El Código Civil contempla dos tipos de prescripción: por un lado está la prescripción adquisitiva, también conocida como usucapión, y por otro lado, la prescripción extintiva o liberatoria. El mismo Código en el art. 2.492, define conjuntamente a la prescripción, disponiendo al respecto lo siguiente: *La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas o no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.*

Los autores no se han puesto de acuerdo respecto de la utilidad de tratar conjuntamente o por separado a ambas prescripciones; las distintas funciones de cada cual juegan en contra para el tratamiento conjunto, por otra lado, tienen elementos en común como el lapso de tiempo y la inactividad de las partes.

Reglas comunes a ambas prescripciones.

- Debe ser alegada: esto se fundamenta en que la prescripción es un beneficio, el cual puede ser renunciado, cuestión por la que se justifica su alegación, no existiendo la posibilidad de ser declarada de oficio por el juez (art. 2493).

  Se desprende de la ley que la alegación deberá hacer constar los elementos o antecedentes fundentes de la pretensión en un juicio en contra de una contraparte legitima, como sería el caso del dueño en la prescripción adquisitiva y el acreedor contra quien se prescribe en la extintiva,

  Existe una excepciones a lo antes señalado, respecto de la imposibilidad de que la prescripción sea declarada de oficio, esto se da en el derecho penal, como en el caso de la prescripción de la pena (art.93 del Código Penal).

- No se puede renunciar anticipadamente: por ser un beneficio y una vez cumplidas las exigencias para que opere podrá renunciarse, pero no anticipadamente, debido a que existe un interés comprometido y también porque si se permitiese se intentaría la renuncia frecuentemente, al momento de celebrar un acto o contrato. Las clausulas que estipulen la renuncia anticipada será nula absolutamente.

  La mencionada renuncia puede ser expresa o tacita. Una vez cumplidos los requisitos de la prescripción adquisitiva, para que exista la posibilidad de renunciar a ella se exige lo contemplado en el art. 2.495 del Código Civil, esto es el poder de disposición del derecho de que se trata, y además se deberá cumplir con las reglas relativas a la capacidad para poseer (art. 723 del Código Civil).

- Las reglas son iguales para todas las personas: esto quiere decir que no existen personas o entidades privilegiadas en materia de prescripción, como lo podría ser el Fisco o la Iglesia (art.2497 del Código Civil).

Prescripción y posesión.

Para continuar con el estudio de la prescripción será necesario dar tratamiento a la posesión, el art. 700 del Código Civil*: "es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que él dueño o él 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".*

La posesión está conformada por dos elementos: la tenencia de la cosa y el ánimo de dueño.

- La tenencia: se define como el contacto físico o la aprehensión de la cosa, en cuya virtud se dispone materialmente de ella. Esta aprehensión física no siempre es factible, este es el caso de los bienes inmuebles, ya que se podrá disponer de la cosa aunque no se tenga contacto con esta, esto se debe a las formas simbólicas de tradición.
- El animus: esto es el ánimo de dueño, el que consiste en tener la cosa como dueño sintiéndose propietario de la cosa.

Cosas susceptibles de posesión.

El Código Civil establece que la posesión ha de recaer sobre cosas determinadas, no es posible la posesión de cosas inciertas, cuestión que no impide que dos o más personas posean en común una cosa singular, supuesto en el cual cada comunero tiene la posesión de su cuota.

Cosas no susceptibles de posesión.

Existen cosas corporales sobre las cuales no es posible adquirir por prescripción, como es el caso de los bienes nacionales de uso público, los bienes comunes a todos los hombres, etc. (arts. 948 y 949 del Código Civil). Por otro lado, la doctrina internacional no permite extender la posesión a los derechos personales, que no permitan un ejercicio continuado, como es el caso de los derechos reales.

Clases de posesión.

Existen dos distinciones a este respecto: posesión regular o irregular; posesión viciosa y no viciosa.

El art. 702 del Código Civil define la posesión regular de la siguiente forma: *Se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe; aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión. Se puede ser por consiguiente poseedor regular y poseedor de mala fe, como viceversa el poseedor de buena fe puede ser*

poseedor irregular. Respecto a la posesión irregular el art. 708 del Código Civil la define así: *Posesión irregular es la que carece de uno o más de los requisitos señalados en el artículo 702*.

Por otro lado, la posesión viciosa es aquella que adolece de un vicio ya sea de violencia o clandestinidad, por el contrario la posesión no viciosa, es aquella que está exenta de tales vicios (arts. 709, 710 y 713 del Código Civil).

Prescripción adquisitiva.

Sólo la prescripción adquisitiva es un modo de adquirir el dominio, por tanto el estudio se centrará en esta.

Elementos de la prescripción adquisitiva.

Los elementos son la posesión y el plazo, lo que se desprende del art. 2492 del Código Civil. A la posesión y el plazo se le suele agregar otra exigencia, que consiste en que la cosa sea susceptible de prescripción.

- Posesión: al respecto rige lo ya señalado al tratar la posesión.
- Plazo: para poder adquirir por prescripción se requiere poseer por un determinado período de tiempo (arts. 48 y siguientes del Código Civil).

Interrupción de la prescripción.

Se puede conceptualizar como aquella pérdida de tiempo ganado para adquirir por prescripción, por el merito de un hecho determinado al que el legislador le brinda ese merito, siempre que acaezca antes de que se cumpla el tiempo para prescribir.

Los artículos 2502 y siguientes del Código Civil distinguen dos tipos de interrupción: la natural y la civil.

- Interrupción natural: es aquella en que se da el supuesto de que el hecho interrumpido, por su naturaleza material, impide seguir poseyendo.
  La ley contempla las situaciones puntuales y sus efectos, específicamente en lo que dice relación con la accesión (art. 653 del CC.), el segundo caso dice relación con la recuperación de la posesión (art. 731 del CC).

- Interrupción civil: es el término de la inactividad de la persona contra la cual se prescribe. La interrupción de la prescripción produce sus efectos desde que se notifica la demanda, interpuesta por la persona contra la que se prescribe, a este respecto surge una interrogante de si la notificación también debe efectuarse dentro de plazo o si basta interponer la demanda dentro de plazo. El Código Civil resuelve esta interrogante en el art. 2503, el cual establece con que basta con la intentar el recurso judicial, o demanda judicial en el caso de la prescripción extintiva.

Efectos de la interrupción.

El efecto que produce es la perdida de todo el tiempo que se llevaba poseyendo, la excepción está establecida en el art. 2.502 del CC.

Distinción entre prescripción adquisitiva ordinaria y extraordinaria.

La distinción se funda en las características de la prescripción, cuando existe posesión regular se habla de prescripción ordinaria.

- Prescripción adquisitiva ordinaria: funciona bajo la premisa de posesión regular, durante 5 años para los bienes raíces y 2 años para los muebles (art. 2507 y 2508).
    - Suspensión: se define como un beneficio que la ley establece en favor de personas que están determinada situación, el cual se traduce en la detención del cómputo del plazo para adquirir una cosa por prescripción. En otras palabras, es detener el curso de la prescripción, al punto de que cesando la causa, se reinicia el tiempo trascurrido antes del acaecimiento de esa circunstancia. La suspensión de la prescripción es solo aplicable a la prescripción ordinaria (art. 2509 del CC.).

- Prescripción adquisitiva extraordinaria: exige una posesión por 10 años, bastando para ella la posesión irregular (arts. 2510 y 2511 del CC.).

  Originalmente el lapso de tiempo que se exigía era de 30 años, luego se redujo a 15, y posteriormente la Ley 16.952 lo redujo a 10 años.

Adquisición del dominio por prescripción.

Tal como se trato, la prescripción adquisitiva permite adquirir el dominio y otros derechos reales. En este caso la adquisición opera con efecto retroactivo desde que se inicio la posesión, y no desde que se cumple el plazo necesario (art. 1736 del CC.). el fundamento a esta retroactividad es la presunción de que el anterior dueño renuncio a su dominio antes de iniciarse la posesión. Otro argumento es que se debe dar protección a los terceros que desde la posesión contrataban con el poseedor considerándolo como dueño.

La sentencia.

La sentencia deberá inscribirse en el Conservador de Bienes Rices. Se puede pensar que como la prescripción es el modo de adquirir, la inscripción es la tradición, cuestión que no es así, pues la inscripción es establecida para mantener la historia del bien raíz y como acto de publicidad.

CLASE 12

5. DOCUMENTOS EMITIDOS POR DISTINTOS MINISTROS DE FE Y SERVICIOS PÚBLICOS.

Todo el Estado chileno tiene su funcionamiento a partir de la división de sus funciones, las cuales recaen en los sus tres poderes clásicos, los cuales son:

a) Poder ejecutivo.

Es el ente encargado de la administración del Estado, se encuentra encabezado por el Presidente de la República, que a su vez es el jefe máximo del Gobierno.

b) Poder Legislativo.

Según el artículo 2° de la ley orgánica constitucional del Congreso Nacional, este tiene como funciones la tramitación interna de los proyectos de ley y de reforma constitucional; la aprobación o rechazo de los tratados internacionales; la calificación de las urgencias; las observaciones o vetos del Presidente de la República; las acusaciones que formule la Cámara de Diputados y su conocimiento por el Senado, y el funcionamiento y las atribuciones de las comisiones investigadoras.

El funcionamiento de ese te poder se lleva a cabo por un sistema bicameral, que se materializa en la Cámara Alta o Senado y la Cámara Baja o Cámara de Diputados.

Ahora bien, las atribuciones exclusivas del Congreso Nacional son:

- Aprobar o desechar los tratados internacionales que le presentare el Presidente de la República antes de su ratificación. La aprobación de un tratado se someterá a los trámites de una ley.

- Pronunciarse respecto del establecimiento del estado de sitio.

- Tomar conocimiento de la proclamación de Presidente de la República.

c) Poder Judicial.

Es la entidad a cargo de la administración de justicia en el territorio nacional. Se encuentra integrada por los distintos Tribunales de Justicia ordinarios y especiales, donde el máximo organismo es la Corte Suprema de Justicia.

Hecha esta introducción, se puede señalar que el Estado, a través de sus servicios públicos -organizados dentro de cada poder antes descrito- realiza sus labores tomando como base el principio de la escrituración o redacción, ya que la mayoría de los actos son en virtud de un documento escrito, y en cuanto al tema que atañe, se estudiarán los oficios, las circulares y los certificados emitidos por los órganos de la administración del Estado.

5.1. Los oficios.

Estos se pueden definir como aquella comunicación escrita o documento de naturaleza básicamente protocolar usado por los distintos servicios públicos o privados para el logro de sus fines.

Partes que se distinguen en un oficio.

Como todo documento oficial, estos se componen por una estructura claramente determinada, la cual es la siguiente:

a) Fecha y lugar (opcionalmente hora) de donde se envía.
b) Número interno de la institución que lo envía.
c) Individualización del destinatario.
d) Resumen del contenido que se expondrá a continuación en el cuerpo principal.
e) La referencia del oficio recibido con anterioridad y al cual se pretende dar una respuesta.
f) Texto, cuerpo o desarrollo.
g) Despedida.
h) Individualización y firma de la persona o institución que envía el documento.
i) Anexos o la adjunción de documentos necesarios para la acertada comprensión del oficio en caso que sea necesario.
j) Distribución. En esta parte se mencionan todos los departamentos o servicios a los cuales fue enviado.
k) Datos del transcriptor o persona que redacta el documento. Generalmente se expresan las iniciales del redactor.

Clasificación de los oficios.

Al respecto cabe señalar que se pueden encontrar dos clases de oficio, los cuales son los siguientes:

a) Oficio directo o simple.

Es aquel enviado solo a un destinatario. Por ejemplo, el que se expide de un juzgado ordinario de letras encargado de llevar a cabo el remate de un bien raíz que tiene decretado

un embargo para que este último preste su autorización para llevar a cabo la subasta en el primero.

b) Múltiple.

Es el oficio expedido a más de un destinatario. Por ejemplo, aquel que se envía por un tribunal de familia a distintos servicios públicos (Policía de Investigaciones, Registro Electoral, Carabineros, Servicio de Impuestos Internos, etc.) para que estos informen sobre el domicilio del demandado.

5.2. Las circulares.

Se definen como aquel documento utilizado para dar a conocer una información, una decisión o una normativa de manera colectiva a varias personas o instituciones.

Las circulares deben contener la información de manera precisa y clara, para que pueda ser entendida por todos los destinatarios, ya que esta llegará a personas de distinto nivel cultural y educacional.

Clasificación.

Existen dos tipos de circulares, los cuales se detallan a continuación.

a) Voluntarias.

Están destinadas a ofrecer algún tipo de información no vinculante para cualquier destinario que se encuentre en condiciones de aceptarla. Por ejemplo, una circular que se envía por la Corte Suprema a los Tribunales del Trabajo para informar que se impartirá un curso de perfeccionamiento para funcionarios administrativos.

b) Obligatoria.

Es aquella que tiene fuerza vinculante para las personas a quienes va dirigida. Por ejemplo, una circular enviada por la Superintendencia de Salud, dando a conocer nuevas causales de responsabilidad funcionaria de los empleados municipales de los consultorios de atención primaria.

5.3. Certificados.

Los certificados se pueden conceptualizar como aquellos tipos de texto emanados de los órganos de la administración pública a través de los cuales se hace constar determinado hecho. En muchas instancias de la vida cotidiana se hace más que necesario contar con un

medio que permita demostrar una serie de hechos y circunstancias, tales como la fecha de nacimiento, el extracto de filiación, el estado civil, el pago de impuesto, etc.

Este tipo de documento que por regla general es emitido a instancias de quien lo recibe, y requerirá para poder cumplir con lo afirmado en el documento, que éste haya sido autorizado por un funcionario de la institución pública.

Ejemplos de certificados.

- Certificado de nacimiento.
- Certificado de matrimonio.
- Certificado de recepción de obra.
- Certificado de pago de aseo municipal.
- Certificado de antecedentes.
- Certificado de defunción.