

Tabla de contenido

PRESENTACIÓN	15
---------------------------	-----------

1ª Parte
BIENES Y MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO

DENOMINACIÓN DEL CURSO	19
1. FUNCIÓN	21
2. COSA Y BIEN.....	23
3. CLASIFICACIÓN DE LAS COSAS O BIENES.....	25
3.1. BIENES CORPORALES E INCORPORALES (ARTÍCULO 565 C.C.)	25
3.2. BIENES MUEBLES E INMUEBLES (ARTÍCULO 566 C.C.)	25
3.3. BIENES FUNGIBLES Y NO FUNGIBLES (BIENES CONSUMIBLES Y NO CONSUMIBLES), (ARTÍCULO 575 C.C.). BIENES «CORRUPTIBLES» (ARTÍCULO 488 C.C.)	26
3.4. COSAS O BIENES INCORPORALES.....	26
3.5. DERECHOS REALES Y PERSONALES	28
3.5.1. Teorías sobre los derechos reales y personales	28
3.5.2. Diferencias entre los derechos reales y personales.....	29
3.6. DERECHOS REALES DE USO O GOCE Y DE GARANTÍA.....	32
4. DERECHOS Y ACCIONES MUEBLES E INMUEBLES.....	33
5. LA PROPIEDAD	35
5.1. FUNDAMENTOS DEL DERECHO DE PROPIEDAD	35
5.2. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL DERECHO DE PROPIEDAD	37
5.3. EL DERECHO DE PROPIEDAD EN CHILE	39
5.4. CARACTERÍSTICAS DEL DOMINIO	41
5.5. FACULTADES DEL DOMINIO	43
5.6. FACULTAD Y CAPACIDAD DE DISPOSICIÓN.....	45
5.7. CONTENIDO PASIVO DEL DERECHO DE PROPIEDAD	48
5.8. EXTENSIÓN MATERIAL DEL DOMINIO	49
5.9. LIMITACIONES AL DERECHO DE PROPIEDAD.....	50

5.10. DIVERSAS CLASES DE PROPIEDAD	51
6. LA COPROPIEDAD	55
6.1. CLASES DE COPROPIEDAD	55
6.2. NATURALEZA JURÍDICA DE LA COPROPIEDAD	56
6.3. REGLAMENTACIÓN DE LA COPROPIEDAD	56
6.4. DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS EN LA COSA COMÚN	56
6.5. TÉRMINO DE LA COPROPIEDAD	57
6.6. LA COPROPIEDAD INMOBILIARIA DE LA LEY N.º 21.442	57
6.6.1. Ámbito de aplicación de la Ley N.º 21.442	59
6.6.2. Tipos de condominios de la Ley N.º 21.442	59
6.6.3. Constitución de la copropiedad inmobiliaria de la Ley N.º 21.442	59
6.6.4. Órganos de administración de la copropiedad inmobiliaria de la Ley N.º 21.442	60
6.6.5. Naturaleza jurídica de la copropiedad inmobiliaria de la Ley N.º 21.442	61
7. MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO	63
7.1. CLASIFICACIÓN DE LOS TÍTULOS	63
7.2. CLASIFICACIONES DE LOS MODOS DE ADQUIRIR	66
7.3. LA OCUPACIÓN	67
7.3.1. Requisitos de la ocupación	67
7.3.2. Clases de ocupación	67
7.4. LA ACCESIÓN	68
7.4.1. Clases de accesión	69
7.4.1.1. Accesión de frutos	69
7.4.1.2. Accesión continua	69
7.5. LA TRADICIÓN	70
7.5.1. Características de la tradición	71
7.5.2. Aplicación de la tradición	71
7.5.3. Entrega y tradición	71
7.5.4. Requisitos de la tradición	72
7.5.5. Efectos de la tradición	73
7.5.6. Formas de efectuar la tradición	74
7.5.7. Tradición de los derechos reales sobre bienes muebles	74
7.5.8. Tradición de los derechos reales sobre bienes inmuebles	76
7.5.9. Tradición del derecho real de herencia	77
7.5.10. Tradición de los derechos personales	78
7.6. LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA Y LA POSESIÓN	80
7.6.1. Evolución histórica de la prescripción	80
7.6.2. Fundamentos de la prescripción	83
7.6.3. Reglas comunes a ambas clases de prescripción	84
7.6.4. La prescripción adquisitiva	86
7.6.5. Requisitos para ganar por prescripción el dominio	86
7.7. LA POSESIÓN	88

7.7.1. Dominio, posesión y mera tenencia	88
7.7.2. Ventajas de la posesión	91
7.7.3. La coposesión	91
7.7.4. Clases de posesión	91
7.7.5. Posesión regular	92
7.7.6. Posesión irregular	96
7.7.7. Posesiones viciosas	96
7.7.8. Adquisición, conservación y pérdida de la posesión	98
7.7.9. Principio básico en la adquisición de la posesión	98
7.7.10. Adquisición, conservación y pérdida de la posesión de los bienes muebles	98
7.7.11. Adquisición, conservación y pérdida de la posesión de los bienes inmuebles	99
7.7.12. Prueba de la posesión	108
7.7.13. Interrupción de la prescripción	110
7.7.14. La prescripción adquisitiva ordinaria	113
7.7.15. La prescripción adquisitiva extraordinaria	114
7.7.16. Prescripción adquisitiva de otros derechos reales	114
7.7.17. Efecto retroactivo de la prescripción adquisitiva	115
7.7.18. Efecto liberatorio de la prescripción adquisitiva	115
7.7.19. La sentencia de prescripción	116
7.7.20. Prescripción contra título inscrito	116
7.8. LA SUCESIÓN POR CAUSA DE MUERTE	118
7.9. LA LEY	118

BIBLIOGRAFÍA	119
---------------------------	------------

2ª Parte

DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO

1. EL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO Y SUS PRINCIPIOS	123
2. EL REGISTRO INMOBILIARIO CHILENO	127
2.1. EFECTOS SUSTANTIVOS DE LA INSCRIPCIÓN CHILENA	128
2.1.1. La inscripción es la única forma de efectuar la tradición de los derechos reales inmuebles (a excepción de las servidumbres, lo que debe ser corregido)	129
2.1.2. La inscripción es requisito, garantía y prueba de la posesión de las cosas inmuebles	130
2.1.2.1. Como requisito: artículos 696 y 724	130
2.1.2.2. Como garantía: artículos 726, 728, 729, 730 y 2505	130
2.1.2.3. Como prueba: artículo 924	131
2.1.3. Se deben inscribir las sentencias que declaran la prescripción adquisitiva de derechos reales inmuebles; de lo contrario, no son oponibles a terceros (artículos 689 y 2513 del C. C.)	133

2.1.4.	Necesidad de practicar las inscripciones previstas en el artículo 688 para que los herederos puedan disponer de los inmuebles hereditarios	133
2.2.	LA INSCRIPCIÓN ES LA PRUEBA DEL RESPECTIVO DERECHO REAL	134
2.3.	ROL DE LA INSCRIPCIÓN CONSERVATORIA EN CHILE	136
2.3.1.	Publicidad de la propiedad raíz	136
2.3.2.	Mantener la historia de la propiedad inmobiliaria	138
2.3.3.	Única forma de efectuar la tradición de los derechos reales inmuebles, a excepción del derecho de servidumbre	138
2.3.4.	Requisito, garantía y prueba de la posesión de los derechos reales inmuebles	138
2.3.5.	Solemnidad de determinados actos o contratos	139
3.	SANCIÓN, EN GENERAL, POR LA FALTA DE INSCRIPCIÓN DE UN TÍTULO QUE DEBE INSCRIBIRSE	141
3.1.	SI LA INSCRIPCIÓN TIENE POR FINALIDAD HACER OPONIBLE UN DERECHO REAL U OTRA SITUACIÓN JURÍDICA A TERCEROS, LA FALTA DE INSCRIPCIÓN ACARREARÁ SU INOPONIBILIDAD	141
3.2.	SI SE REQUIERE PARA TRANSFERIR O CONSTITUIR DERECHOS REALES, NO SE PRODUCIRÁ SU TRANSFERENCIA O CONSTITUCIÓN	141
3.3.	SISEXIGE COMO REQUISITO, GARANTÍA Y PRUEBA DE LA POSESIÓN, LAS CONSECUENCIAS SON EVIDENTES, AL MENOS TRATÁNDOSE DE INMUEBLES INSCRITOS	142
3.4.	SI SE ESTIMA QUE ES SOLEMNIDAD DE CIERTOS ACTOS O CONTRATOS, LA SANCIÓN SERÁ LA NULIDAD ABSOLUTA DEL ACTO O CONTRATO (ARTÍCULO 1682 INCISO 1º C.C.) O SU INEXISTENCIA	142
3.5.	TRATÁNDOSE DE LAS INSCRIPCIONES PREVISTAS EN EL ARTÍCULO 688 C.C., ES DECIR, DE LAS NECESARIAS PARA QUE LOS HEREDEROS PUEDAN DISPONER DE LOS INMUEBLES HEREDITARIOS, SE HA DISCUTIDO EN TORNO A LA SANCIÓN POR LA OMISIÓN DE TALES INSCRIPCIONES	142
4.	FOLIO PERSONAL Y FOLIO REAL	145
5.	TÍTULOS QUE DEBEN Y PUEDEN INSCRIBIRSE	147
6.	LOS CONSERVADORES	151
7.	LIBROS DEL CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES	153
7.1.	EL REPERTORIO	153
7.2.	EL REGISTRO DE PROPIEDAD	154
7.3.	EL REGISTRO DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	154
7.4.	EL REGISTRO DE INTERDICCIÓNES Y PROHIBICIONES DE ENAJENAR	154

7.5. EL ÍNDICE GENERAL	154
8. CONSERVADOR COMPETENTE PARA PRACTICAR LAS INSCRIPCIONES	155
9. DOCUMENTOS IDÓNEOS PARA REQUERIR LAS INSCRIPCIONES	157
10. CARACTERÍSTICAS DEL SISTEMA REGISTRAL INMOBILIARIO CHILENO	159
BIBLIOGRAFÍA.....	161

3ª Parte

DERECHOS REALES LIMITADOS

LOS DERECHOS REALES LIMITADOS	165
1. LA PROPIEDAD FIDUCIARIA.....	167
1.1. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO	167
1.2. ELEMENTOS DE LA PROPIEDAD FIDUCIARIA.....	168
1.3. EFECTOS DEL FIDEICOMISO	169
1.4. EXTINCIÓN DEL FIDEICOMISO	171
2. EL USUFRUCTO.....	173
2.1. CARACTERÍSTICAS DEL USUFRUCTO	173
2.2. ELEMENTOS DEL USUFRUCTO	173
2.3. CONSTITUCIÓN DEL USUFRUCTO	174
2.4. EFECTOS DEL USUFRUCTO	175
2.5. EXTINCIÓN DEL USUFRUCTO	177
3. EL USO Y LA HABITACIÓN.....	179
4. LAS SERVIDUMBRES.....	181
4.1. CARACTERÍSTICAS DE LAS SERVIDUMBRES	183
4.2. EJERCICIO DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE.....	184
4.3. CLASIFICACIÓN DE LAS SERVIDUMBRES.....	185
4.3.1. Servidumbres naturales	188
4.3.2. Servidumbres legales	188
4.3.3. Servidumbres relativas al uso público.....	189
4.3.4. Servidumbres relativas al interés privado.....	189

4.3.5.	Servidumbre de demarcación.....	190
4.3.5.1.	Naturaleza jurídica de la demarcación.....	190
4.3.5.2.	Operaciones que comprende la demarcación.....	191
4.3.5.3.	¿Quién puede provocar la demarcación?.....	191
4.3.5.4.	Gastos de la demarcación.....	192
4.3.5.5.	Irrevocabilidad de la demarcación.....	192
4.3.5.6.	Imprescriptibilidad de la acción de demarcación.....	193
4.3.6.	Servidumbre de cerramiento.....	193
4.3.6.1.	Naturaleza jurídica del cerramiento.....	193
4.3.6.2.	Formas de provocar el cerramiento.....	193
4.3.7.	Servidumbre de medianería.....	194
4.3.7.1.	Naturaleza jurídica de la medianería.....	194
4.3.7.2.	Condiciones de existencia de la medianería.....	195
4.3.7.3.	Constitución de la medianería.....	195
4.3.7.4.	Derechos de los colindantes sobre el cerramiento medianero.....	196
4.3.7.5.	Obligaciones recíprocas de los medianeros.....	197
4.3.7.6.	Árboles medianeros.....	198
4.3.7.7.	Prueba de la medianería.....	198
4.3.8.	Servidumbre de tránsito.....	199
4.3.8.1.	Naturaleza jurídica de la servidumbre de tránsito.....	199
4.3.8.2.	Requisitos para que pueda constituirse la servidumbre de tránsito.....	199
4.3.8.3.	Condiciones en que debe constituirse la servidumbre de tránsito.....	201
4.3.8.4.	Terminación de la servidumbre de tránsito.....	201
4.3.9.	Servidumbre de acueducto.....	201
4.3.10.	Servidumbres de luz y de vista.....	202
4.3.10.1.	Servidumbre De Luz.....	202
4.3.10.1.1.	Características de la servidumbre de luz.....	202
4.3.10.1.2.	Constitución de la servidumbre de luz.....	203
4.3.10.2.	Servidumbre de vista.....	203
4.3.10.2.1.	Características de la servidumbre de vista.....	204
4.3.11.	Naturaleza jurídica de las servidumbres de luz y de vista.....	204
4.4.	SERVIDUMBRE DE AGUAS LLUVIAS.....	204
4.5.	SERVIDUMBRES VOLUNTARIAS.....	204
4.5.1.	Modo de establecer las servidumbres voluntarias.....	205
4.5.2.	¿Quién puede establecer servidumbres voluntarias?.....	205
4.5.3.	Capacidad para constituir servidumbres voluntarias.....	206
4.5.4.	¿Quién puede adquirir la servidumbre voluntaria?.....	206
4.5.5.	Formas de constituir servidumbres voluntarias.....	206
4.6.	DETERMINACIÓN DE LOS DERECHOS DEL PREDIO DOMINANTE Y DE LAS OBLIGACIONES DEL PREDIO SIRVIENTE.....	209
4.7.	EXTINCIÓN DE LAS SERVIDUMBRES.....	209
5.	EL CENSO, LA PRENDA Y LA HIPOTECA.....	211
	BIBLIOGRAFÍA.....	213

4ª Parte

ACCIONES PROTECTORAS DEL DOMINIO Y LA POSESIÓN

1. DIVERSAS FORMAS DE PROTECCIÓN DEL DOMINIO	217
1.1. MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN	217
1.2. MEDIDAS DE PROTECCIÓN EN EL DERECHO CIVIL	217
2. LA ACCIÓN REIVINDICATORIA	219
3. LAS ACCIONES POSESORIAS	221
3.1. DEFINICIÓN DE ACCIONES POSESORIAS.....	221
3.2. OBJETO DE LAS ACCIONES POSESORIAS.....	222
3.3. PARALELO ENTRE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA Y LAS ACCIONES POSESORIAS	222
3.4. REQUISITOS PARA QUE PROCEDAN LAS ACCIONES POSESORIAS	223
3.5. CONTRA QUIEN SE PUEDE INTENTAR ACCIÓN POSESORIA	226
3.6. PRUEBA DE LAS ACCIONES POSESORIAS.....	226
4. LAS ACCIONES POSESORIAS EN PARTICULAR.....	229
4.1. QUERRELLA DE AMPARO	229
4.2. QUERRELLA DE RESTITUCIÓN	229
4.3. QUERRELLA DE RESTABLECIMIENTO	230
4.4. ACCIONES POSESORIAS ESPECIALES.....	232
4.4.1. Denuncia de obra nueva	234
4.4.1.1. Utilidades y problemas de la denuncia de obra nueva.....	235
4.4.1.2. Obras denunciabiles	238
4.4.2. Denuncia de obra ruinosa.....	239
4.4.3. Otros interdictos especiales.....	242
5. ACCIÓN POPULAR.....	245
BIBLIOGRAFÍA	247