

Eric Andrés Chávez Chávez
Abogado
Universidad Mayor

PRÁCTICA FORENSE

ACCIONES PROTECTORAS Y LIMITACIONES AL DOMINIO





Basados en la legislación chilena vigente y de acuerdo a la ley 17.336 del año 1972 y su modificación del 04 de mayo del 2010, acogiéndonos al Título III de las Limitaciones y Excepciones al Derecho de Autor y a los Derechos Conexos que indica en su

Articulo 71 C:

"Es lícito, sin remunerar ni obtener autorización del titular, todo acto de reproducción, adaptación, distribución o comunicación al público, de una obra lícitamente publicada, que se realice en beneficio de personas con discapacidad visual, auditiva, o de otra clase que le impidan el normal acceso a la obra, siempre que dicha utilización guarde relación directa con la discapacidad de que se trate, se lleve a cabo a través de un procedimiento o medio apropiado para superar la discapacidad y sin fines comerciales.

En los ejemplares se señalará expresamente la circunstancia de ser realizados bajo la excepción de este artículo y la prohibición de su distribución y puesta a disposición, a cualquier título, de personas que no tengan la respectiva discapacidad."

Por tanto damos cumplimiento al inciso 2 de la norma citada

1^a Parte

LAS ACCIONES PROTECTORAS DE DOMINIO

Capítulo I LA ACCIÓN REIVINDICATORIA¹

CONCEPTO.

“La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el **DUEÑO** de una **COSA SINGULAR**, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela”. (Art.889 del Código Civil).

Por lo tanto, la acción reivindicatoria es la que tiene el dueño no poseedor contra el poseedor no dueño. Igualmente, tiene acción reivindicatoria el titular de cualquier otro derecho real (excepto el derecho real de herencia) cuando ha perdido la posesión de su derecho, porque no puede ejercerlo debido a que otro lo está ejercitando sin que ese derecho le pertenezca (art.891 inciso 1 del Código Civil). El **DERECHO REAL DE HERENCIA** está protegido por la **ACCIÓN DE PETICIÓN DE HERENCIA**. (Art.891 inciso 2 y art.1264 del Código Civil).

Por medio de la acción reivindicatoria se obtiene que se declare el dominio de dueño y se ordene restituirle la cosa a éste.

REQUISITOS.

Para que proceda esta acción deben concurrir los siguientes requisitos:

1.- Dueño que no está en posesión.

¹ Véase “El Procedimiento Ordinario de Mayor Cantidad” Editorial Jurídica Aremiti, 2^a Edición, 2017 y “Los Procedimientos Especiales y Actos Judiciales No Contenciosos”, **Eric Andrés Chávez Chávez**, Tofulex Ediciones Jurídicas, 1^a Edición, año 2017.

2.- Un poseedor de la cosa singular.

3.- Cosa reivindicable.

VEAMOS:

1.- DUEÑO QUE NO ESTA EN POSESIÓN.

El **DUEÑO** es la persona que debe ejercitar la acción reivindicatoria, pero este dueño **NO** debe estar en posesión. Puede ejercerla sea que **tenga la plena o nuda propiedad, absoluta o fiduciaria** de la cosa. (Art.893 Código Civil).

Le corresponde al dueño probar su dominio, porque debe destruir la presunción del art.700 del Código Civil, que ampara al poseedor. La forma en que va a probar el dominio va a ser distinta según el modo de adquirir que operó:

a.- Si el modo es originario. Bastará con acreditar que han concurrido sus elementos (los que configuran el modo de adquirir) para acreditar el dominio.

b.- Si el modo es derivativo. No basta con probar que operó el modo, ya que con esta sola prueba no tendrá acreditado el dominio, porque puede suceder que el antecesor no haya sido dueño y, en tal caso, nada pudo transferir al sucesor.

Como consecuencia de ello el dueño va a tener que **recurrir a la prescripción** como prueba del dominio y causa de pedir de su acción reivindicatoria y, en caso de que él no haya completado el tiempo de posesión que se requiere para que opere la prescripción, podría recurrir a la sucesión de posesiones del art.717 del Código Civil. En este caso, quien ejerce la acción reivindicatoria, con la prescripción va a justificar su dominio frente a la sola posesión del demandado, siempre que éste no oponga la prescripción adquisitiva del dominio.

Un conflicto que puede presentarse es aquel en que el reivindicador no puede invocar la prescripción en su favor y en tal caso el juez deberá enfrentar los títulos de posesión del demandante y del demandado, porque la **presunción del art.700 del Código Civil**, que favorece al poseedor, puede ser destruida con una presunción judicial que **favorezca al reivindicador si éste prueba asistirle una posesión de mayor calidad que la del demandado hasta el momento en que**

perdió esa posesión. En este caso, nos enfrentamos ante la valoración comparativa de los títulos de posesión. En el caso de los inmuebles, todo este sistema juega sobre la base de las inscripciones posesorias o de la posesión material en su caso (Art.924 y 925 del Código Civil). Tratándose de la prueba de posesión de muebles y, según algunos también de inmuebles no inscritos, pueden emplearse todos los medios probatorios sin limitación, ya que se trata de probar hechos posesorios.

Hay que tener presente que si el poseedor demandado invoca una prescripción adquisitiva en su favor y logra acreditarla dictándose sentencia que le favorezca, ello significa que se extinguió el dominio del reivindicador y también la acción reivindicatoria (art.2517 del Código Civil), esto es, que la acción reivindicatoria prescribe dentro del plazo en que el poseedor adquirió el dominio por prescripción adquisitiva.

El dueño, para poder intentar la acción reivindicatoria, debe haber perdido la posesión, o sea, debe estar desposeído.

Tratándose de muebles, esta pérdida de posesión se produce por el **apoderamiento material** de la cosa por parte de un tercero. Cuando se trata de inmuebles inscritos la pérdida de la posesión puede producirse por la pérdida de la posesión inscrita solamente, conservándose la posesión material; por pérdida de la posesión material, conservándose la posesión inscrita; y por pérdida tanto de la posesión inscrita como de la posesión material.

El hecho de poder ejercerse la acción reivindicatoria no significa que el dueño esté privado de las acciones posesorias, las cuales también pudieran ejercerse; pero acontece que estas acciones posesorias tienen un breve plazo de prescripción (un año contado desde la perturbación); por ello, el titular podría estar imposibilitado de ejercitárlas, debiendo recurrir a la acción reivindicatoria.

Hemos visto que la acción reivindicatoria la ley se la concede al dueño, pero existe la **ACCIÓN PUBLICIANA**, que es la misma acción reivindicatoria pero concedida al **POSEEDOR REGULAR** que ha perdido la posesión cuando se hallaba en el caso de poder ganar el dominio de la cosa por prescripción (art.894). Esta acción publiciana no puede ejercerse contra el dueño ni contra el poseedor de igual o mejor derecho. (**Art.894 inciso 2 del Código Civil**).

Este art.894 del Código Civil, plantea la duda con respecto a la expresión que se hallaba en caso de ganarla por prescripción. Algunos estiman que estaría en esta situación el poseedor que enteró el plazo de prescripción y que no tiene aún sentencia declarativa de la prescripción en su favor, señalándose que no puede tratarse del poseedor que tiene plazo de prescripción pendiente, porque estaríamos ante una interpretación que implicaría una interrupción de la prescripción que impediría ganar la cosa por prescripción, o sea, no estaría el poseedor regular en el caso de poder ganarla por prescripción (se trataría de una interrupción natural de la prescripción).

Otros estiman que se trata del poseedor regular a quien le ha corrido todo o parte del plazo de prescripción, porque tanto en uno u otro caso estaría en posibilidad de adquirir la cosa por prescripción y, si bien la pérdida de la posesión es una interrupción natural, si se recupera la posesión por medio de esta acción debe entenderse que no ha habido interrupción, quedando habilitado el poseedor para ganar la cosa por prescripción.

2.- UN POSEEDOR DE LA COSA SINGULAR.

Es el sujeto pasivo en contra de quien se ejerce la acción reivindicatoria, es el actual, poseedor de la cosa y, en algunos casos, aquel que dejó de poseer.

Por regla general, la **acción reivindicatoria** se ejerce **CONTRA EL ACTUAL POSEEDOR**, entendiendo por tal a aquel que posee la cosa al momento de la demanda (Art.895 del Código Civil). Luego, la acción reivindicatoria por regla general **NO SE** dirige contra el mero tenedor. Hace excepción a esta regla el art.915 del Código Civil, que permite ejercer esta acción contra el **mero tenedor** que tiene **INDEBIDAMENTE** la cosa.

En las otras situaciones el mero tenedor está obligado a declarar bajo juramento el nombre y residencia de la persona a cuyo nombre tiene la cosa, bajo sanción de multa y arresto que decretar el juez en su caso. (Art.896 del Código Civil y art.282 Código de Procedimiento Civil).

Si el mero tenedor, actuando de mala fe, suplante al poseedor, deberá indemnizar al prescribiente todos los perjuicios que con su acción le hubiere causado. (Art.897 Código Civil).

Si el poseedor hubiere fallecido, la acción reivindicatoria se ejerce en contra de los herederos co - poseedores, o bien, contra alguno de ellos; pero, en este último caso, podrá intentarse la acción solamente por la parte o cuota de la cosa común que éste posea, o sobre la parte material que le haya sido adjudicada. En cambio, las acciones personales por las prestaciones mutuas que corresponden al poseedor difunto en favor del reivindicador se transmiten al heredero a prorrata de sus cuotas hereditarias (Art.889 y 1354 del Código Civil). Esta situación se plantea así porque la posesión es personal e intransferible (se trata de un hecho), en cambio, las obligaciones hereditarias (como las prestaciones mutuas) son perfectamente transmisibles y divisibles entre los herederos.

La segunda situación es aquella de quien dejó de poseer: la acción reivindicatoria se puede dirigir excepcionalmente contra el ex - poseedor. En esta materia deben verse dos situaciones: la del ex poseedor de buena fe y la del ex poseedor de mala fe:

a) Situación del ex - poseedor de buena fe: se trata del que adquirió la posesión de la cosa con esta calidad, o sea, creyendo que adquirió la cosa por medios legítimos. Para determinar si procede acción reivindicatoria en su contra hay que distinguir:

a.1.- Si perdió posesión fortuitamente. No hay acción reivindicatoria en su contra.

a.2.- Si perdió la posesión por su culpa. No procede la acción reivindicatoria y sólo hay lugar a la indemnización de perjuicios por el hecho ilícito. (Art.2314 y 2319 del Código Civil).

Si perdió la cosa por haberla enajenado y en razón de dicha enajenación se ha hecho difícil o imposible su persecución para el reivindicador, habrá que determinar si el ex poseedor enajenó de buena o mala fe, o sea, sabiendo o no que la cosa le pertenecía al momento de la enajenación: Situación del art.898 inciso1 Código Civil.

b) Situación del ex poseedor de mala fe. Para determinar si hay o no acción reivindicatoria en su contra, también hay que distinguir si perdió la cosa fortuitamente o por hecho o culpa suya:

Si la perdió fortuitamente no hay acción reivindicatoria en su contra, quedando sólo sujeto a responder de los frutos y deterioros,

teniendo sí derecho a las expensas invertidas en la cosa durante el tiempo de posesión (Art. 900 inciso 2 Código Civil).

Si perdió la cosa por hecho o culpa suya hay acción reivindicatoria en su contra como si actualmente poseyese (art.900 inciso 1 del Código Civil). Es decir, la acción reivindicatoria se intentará por la cosa si es posible y por el precio de la enajenación en subsidio, más las indemnizaciones por prestaciones mutuas. Si el reivindicador recibe el precio hay ratificación tácita de la enajenación hecha por el ex - poseedor de mala fe (art.900 inciso 3 del Código Civil). La misma regla se aplica al poseedor de buena fe que durante el juicio y por culpa suya se ha colocado en situación de no poder restituir la cosa (Art.900 inciso 4 del Código Civil).

3.- COSA REIVINDICABLE.

Son las cosas **CORPORALES, MUEBLES e INMUEBLES** y **todos los derechos reales, SALVO** el derecho **real de herencia**. El único requisito para que proceda la **acción reivindicatoria** es que se trate de una **COSA SINGULAR O DETERMINADA**, porque en caso contrario no sería posible poseer (Art.889 y 700 del Código Civil). Por ello es que no se puede reivindicar la **herencia que es una UNIVERSALIDAD JURÍDICA**, la cual no está carente de protección, porque se ampara en la acción de **PETICIÓN DE HERENCIA**.

También es reivindicable **una cuota determinada pro indiviso de una cosa singular**. (Art.892 del Código Civil).

El art.890 inciso 2 del Código Civil, establece lo que se nos presenta como una excepción de cosa reivindicable, pero realmente no hay tal excepción ya que las cosas allí mencionadas son reivindicables previo reembolso al poseedor de lo que pagó por dichas cosas y lo que haya gastado en repararla.

PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA. GENERALIDADES.

Se extingue no por la prescripción extintiva, ni por el no ejercicio del derecho por el transcurso del tiempo, sino que por la prescripción adquisitiva.

En la prescripción extintiva existen dos elementos: 1] Inacción del dueño; y 2] Transcurso del tiempo.

En la **adquisitiva**, juega un elemento positivo **LA POSESIÓN**. Por tanto, no basta la inacción del propietario para que prescriba la acción reivindicatoria; es necesario que otra persona obtenga la posesión.

La acción reivindicatoria se extingue **CUANDO SE HA EXTINGUIDO EL DERECHO DE DOMINIO**. Luego, no tiene un plazo fijo de prescripción. Con respecto a los muebles, podrá durar dos años o un tiempo intermedio, respecto a los inmuebles, en cinco años o un tiempo intermedio, tratándose de prescripción extraordinaria, el plazo será de diez años.

Se deduce esto del art. 2517 del Código Civil, que dice: “Toda acción por la cual se reclama un derecho se extingue por la prescripción adquisitiva del mismo derecho”.

Tanto la acción reivindicatoria como la de petición de herencia son acciones propietarias, porque se extinguén por la prescripción adquisitiva.

NATURALEZA JURÍDICA.

La acción reivindicatoria es una **ACCIÓN REAL**, porque deriva de un derecho real. (Art.557 inciso 2 parte final del Código Civil).

CALIDAD.

Puede ser mueble o inmueble, según sea la cosa en que ha de ejercerse.

Esto es importante para determinar la competencia del tribunal, tratándose de un inmueble, lo es el del lugar en que estuviera situado, tratándose de un mueble, el del domicilio de deudor.

El juicio reivindicatorio es un juicio ordinario, de lato conocimiento.

MEDIDAS PRECAUTORIAS DURANTE EL JUICIO REIVINDICATORIO.

El demandado está muy protegido, ya que goza de la presunción de ser dueño de la cosa, aun durante el juicio. Además, conserva el goce de la cosa. (Art.902 inciso 1 del Código Civil).

Aplicados estos principios a las cosas muebles, llegaríamos a establecer que el poseedor podría enajenarlas.

El reivindicante podría ser burlado por el poseedor de la cosa, de ahí que los art.901 y 902 del Código Civil lo autorizan para solicitar ciertas medidas precautorias con el objeto de asegurar los resultados del juicio. Debemos distinguir:

1] Si la cosa a reivindicar es mueble. El reivindicante tiene derecho a solicitar el **SECUESTRO** de ese bien, es decir, el depósito hecho por orden judicial en manos de una persona. (Art.901 Código Civil y art.291 C.P.C.).

2] Si la cosa a reivindicar es inmueble. El reivindicante puede pedir el nombramiento de uno o más interventores. (Art.902 Código Civil y art.293 y 294 del C.P.C.).

Capítulo II

PRESTACIONES MUTUAS

GENERALIDADES.

Una vez resuelto el litigio que origina la acción reivindicatoria surgen determinadas obligaciones entre el reivindicador y el poseedor vencido, en caso de haberse acogido la acción reivindicatoria. Estas obligaciones reciben el nombre de **PRESTACIONES MUTUAS**, las que tienen importancia porque también se aplican cuando se declara la nulidad del contrato (art.1687 del Código Civil) y también cuando se ejerce la acción de petición de herencia (Art.1260 del Código Civil).²

CLASIFICACIÓN.

Aquí, hay que distinguir entre las prestaciones del reivindicador en favor del poseedor y las prestaciones de poseedor en favor del reivindicador.

- 1.- Prestaciones del poseedor en favor del reivindicador.**
- 2.- Prestaciones del reivindicador en favor del poseedor.**

VEAMOS:

1.- PRESTACIONES DEL POSEEDOR EN FAVOR DEL REIVINDICADOR.

a) Restitución de la cosa. “Si es vencido el poseedor, restituirá la **cosa** en el plazo que el juez señalare...” (Art.904 del Código Civil). Se comprenden aquí también los bienes inmuebles por adherencia y por destinación, las llaves del edificio y títulos que conciernen al bien inmueble si se haya en manos del poseedor. (Art.905 incisos 2 y 3 del Código Civil).

b) Debe indemnizar por los deterioros de la cosa. “El poseedor de mala fe es responsable de los deterioros que por su hecho o culpa ha sufrido la cosa” (art.906 del Código Civil); no responde del caso fortuito, a menos que el poseedor se haya constituido en mora (Art.1547

² Esta materia es de aplicación general y se aplica en todos los casos, salvo que el legislador haya señalado otra forma.

y 1672 del Código Civil). El poseedor de buena fe, mientras ésta subsista, no es responsable de los deterioros que por su hecho o culpa haya sufrido la cosa, salvo que se hubiera responsabilizado de dichos deterioros, como por ejemplo: si hubiere aprovechado dichos deterioros destruyendo un bosque y vendiendo la madera. (Art.906 inciso 2 del Código Civil).

A este respecto hay que tener presente que el **POSEEDOR DE BUENA FE** inicial, **MANTIENE** este carácter hasta la **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**, porque desde el momento en que reconoce los títulos invocados en la demanda, aún cuando pueda seguir confiando plenamente en que le son propios, ya no puede tener una convicción absoluta de un derecho; por ello es que el poseedor de buena fe inicial responde de los deterioros que por un hecho o culpa suya sufra la cosa a partir de la contestación de la demanda. La ley lo libera de indemnizar los deterioros anteriores, por cuanto, él ha actuado creyendo ser el dueño de la cosa.

c) También debe proceder a la restitución de los frutos. La extensión de esta prestación también es variable según si el poseedor está, de buena o mala fe. En materia de frutos la buena o mala fe del poseedor se refiere al tiempo de percepción de ellos (art.913 del Código Civil). Lo importante es la percepción, por ello se ha resuelto que si una persona siembra de buena fe, pero al momento de cosechar está de mala fe, para los efectos de la restitución de los frutos se la considera de mala fe.

El poseedor de mala fe es obligado a restituir los frutos naturales y civiles de la cosa, y no sólo los que él ha perdido, sino que también aquellos que el dueño de la cosa hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad teniendo la cosa en su poder (art.907 inciso 1 del Código Civil). Si no existen frutos deberá pagar el valor que tenían o hubieran tenido al tiempo de percepción de esos frutos, considerándose como no existentes los que se hubieran deteriorado en su poder (art.907 inciso 2 del Código Civil).

El poseedor de buena fe no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda; en cuanto a los percibidos con posterioridad, se sujet a las mismas reglas que el poseedor de mala fe.

Esta restitución se refiere a los frutos líquidos, porque la ley dispone que debe abonarse al que hace la restitución de frutos los gastos ordinarios que ha invertido en producirlos (art.907 inciso final del Código Civil), estos gastos tienen que abonarse necesariamente a cualquier poseedor que restituye frutos, porque cualquier persona que produce frutos incurre en gastos (incluso el dueño). ¿Cuáles gastos se abonan? Los gastos ordinarios, que son los que corresponden a una explotación normal de la cosa y cuyo valor no exceden del valor de los frutos.

d) Debe restituir los gastos del pleito, conservación y custodia. En primer término, en cuanto a los gastos de conservación y custodia, dicho pago, si hubiera sido necesario, lo hará el reivindicador al secuestre, pero el poseedor vencido es obligado a reembolsar dichos gastos, siempre que esté, de mala fe (art.904 del Código Civil), porque si se encuentra de buena fe no pesa sobre, él la obligación de reembolsar. En lo que se refiere a las costas del juicio habrá que estarse a lo que disponga la respectiva sentencia, de acuerdo a las normas contempladas en el Código de Procedimiento Civil.

2.- PRESTACIONES DEL REIVINDICADOR EN FAVOR DEL POSEEDOR.

a) El abono de los gastos ordinarios que ha invertido el poseedor en la producción de los frutos.

Porque cuando la cosa hubiere estado en manos del reivindicante, siempre hubiere sido necesario para producir los gastos. (Art.907 inciso final del Código Civil).

b) El abono de las expensas y mejoras que el poseedor ha hecho de la cosa.

Mencionamos lo relativo a los gastos ordinarios necesarios para la producción de frutos, ¿pero qué sucede con las expensas y mejoras de la cosa durante el tiempo de su posesión?

El demandado que ha sido vencido en el juicio hizo gastos en la cosa a fin de procurar el cuidado y conservación de la misma. El problema que se nos plantea es el del reembolso de estos gastos y el de la medida en que deben ser reembolsados.

En general, se denominan expensas o mejoras los gastos hechos en una cosa y ellos pueden ser de 3 clases:

- 1.- Necesarias;
- 2.- Útiles; y
- 3.- Voluntarias.

VEAMOS:

1.- EXPENSAS NECESARIAS. Son aquellas que **ASEGURAN LA CONSERVACIÓN** de la cosa, de tal manera que si ellas no se realizan se produce el deterioro o menoscabo de la misma. Estas expensas pueden ser:

a) Ordinarias. Son los **gastos más o menos PERIÓDICOS que exige el uso natural** de la cosa y que son indispensables para su conservación y cultivo.

b) Extraordinarias. Son los **gastos que deben realizarse por una sola vez o transcurridos LARGOS INTERVALOS de tiempo** y que dicen relación con la conservación o la manutención de la cosa.

El principio general es que todo poseedor de buena fe tiene derecho a que se le abonen las expensas necesarias invertidas en la conservación de la cosa, porque también el reivindicador hubiera tenido que incurrir en ellas. Si estas expensas se invirtieran en obras permanentes se abonarán al poseedor dichas expensas en cuanto hubieran sido realmente necesarias, pero reducidas a lo que valgan las obras al tiempo de la restitución (Art.908 inciso 2 del Código Civil).

Dichas expensas en obras permanentes constituyen expensas extraordinarias; no es por lo tanto el caso de expensas ordinarias que se imputan a los gastos ordinarios realizados para la producción de frutos. Puede suceder que estas expensas necesarias no se hayan invertido en algo que deje resultados materiales permanentes, como por ejemplo: la defensa de la finca; caso en el cual también deben ser abonadas al poseedor en cuanto aprovecharen al reivindicador y se hubieren ejecutado con mediana inteligencia y economía (Art.908 inciso final del Código Civil).

2.- EXPENSAS ÚTILES. Son las que **aumentan el valor VENAL de la cosa.** Para establecer las normas de la restitución de estas

expensas hay que distinguir entre el poseedor de buena fe y el de mala fe (la fe se califica al momento en que se hicieron las mejoras):³

a) El poseedor de buena fe. Tiene derecho a que se le paguen las expensas útiles que hubiere realizado en la cosa **antes de la contestación de la demanda**; pero como la ley exige que la buena fe exista al realizarse las mejoras, podría probarse por el reivindicador el hecho de que el poseedor habría perdido la buena fe antes de contestar la demanda y, en este caso, éste no tendría derecho a las mejoras. Lo que se persigue es evitar el enriquecimiento injusto (sin causa) por parte del propietario reivindicador que obtuvo en el juicio. Si bien el poseedor vencido tiene derecho a las mejoras útiles, con el objeto de hacer efectivo este cumplimiento y que el reivindicador no está, obligado a reembolsar el total de las expensas, es que el reivindicador puede elegir entre el pago de lo que valgan al tiempo de la restitución las obras en que consten las mejoras, o el pago de lo que en virtud de dichas mejoras valiere más la cosa en dicho tiempo. (Art.909 inciso 3 del Código Civil).

b) En cuanto a las obras hechas después de contestada la demanda. El poseedor tendrá solamente los derechos que en virtud del art.910 del Código Civil, se conceden al poseedor de mala fe (art.909 inciso final del Código Civil, es decir, no tendrá derecho a que se le abonen las expensas útiles a que hicimos referencia, pero podrá llevarse los materiales de dichas mejoras, siempre que pueda separarlos sin detrimiento de la cosa reivindicada y que el propietario rehúse pagarle el precio que tendrían dichos materiales después de separado. (Art.910 del Código Civil).

c) Derecho de retención del poseedor vencido. El poseedor que ha sido vencido en el juicio debe restituir la cosa reivindicada, pero también tiene derecho a que se le paguen las mejoras necesarias y útiles, y para asegurar el reembolso de las expensas la ley le confiere al poseedor un **derecho legal de retención**, es decir, puede retener la cosa en su poder mientras el reivindicador no le pague o asegure el pago de las mejoras a cuyo reembolso tiene derecho (Art.914 del Código Civil). La declaración de este derecho puede solicitarse como medida precautoria en el juicio de cobro que el poseedor vencido haya intentado contra el reivindicador o como incidente en el juicio de reivindicación.

³ **Venal.** Del latín *venales*, de Venus, venta. Vendible o expuesto a la venta. Diccionario de la Real Academia Española.

3.- EXPENSAS VOLUPTUARIAS. Se hacen para la **COMODIDAD U ORNATO** de la cosa. En este caso no se hace distinción entre el poseedor de buena fe y el de mala fe para efecto de su reembolso, ya que el **propietario reivindicador no será obligado a pagarlas** al poseedor de mala ni de buena fe, los que sólo tendrán respecto a ellas el derecho que por el art.910 del Código Civil, se concede al poseedor de mala fe respecto de las expensas útiles. (Art.911 Código Civil). Es decir, tendrán derecho a llevarse los materiales, siempre que el reivindicante no se allane a pagarles el valor de dichos materiales.

Se entienden por mejoras voluptuarias las que sólo consisten en objetos de lujo y recreo, como jardines, miradores, fuentes, cascadas artificiales, y generalmente aquellas que no aumentan el valor venal de la cosa, en el mercado general, o sólo lo aumentan en una proporción insignificante. (Art.911 inciso final del Código Civil).

PRÁCTICA FORENSE

Nº1.- ACCIÓN REIVINDICATORIA. BIENES MUEBLES.

Procedimiento: Ordinario

Materia: Reivindicación bienes muebles (R12)

Demandante:

Abogado patrocinante:

Rut:

Demandado:

Rut:

EN LO PRINCIPAL: Demanda de reivindicación bien mueble.

PRIMER OTROSI: Acompaña documentos, con citación; y

SEGUNDO OTROSI: Patrocinio y poder.

Señor Juez Letras

....., de profesión....., domiciliado en la ciudad de.....a Usía, digo:

Que, vengo en demandar a través de Procedimiento Ordinario, a don.....domiciliado en la ciudad de.....por acción reivindicatoria de bien mueble, en base a los siguientes argumentos de hecho y derecho que paso a exponer:

1.- Que, soy legítimo dueño del bien mueble consistente en....., además que indicó los demás datos necesarios para su individualización precisa que son.....raíz ubicado en de la ciudad de.....

2.- Que, dicho mueble lo adquirí por compra, según escritura pública de fecha de de 20....., por bienes muebles usados, en la Notaría a cargo.....lo que acredita mi y existencia legítima.

Que, me he impuesto que don, el demandado, domiciliado en .la ciudad de....., pretendiéndose dueño y poseedor del mueble, ha ejercido actos que importan desconocimiento de mi derecho de dominio y que me han privado de la posesión material de dicha cosa mueble.

3.- Que, en fecha..... el bien desapareció de mi patrimonio, causándome perjuicios de carácter

4.- Que, en fecha he localizado el bien mueble de mi propiedad en, estando el mismo en posesión del demandado ya individualizado.

5.- Que, una vez localizado el bien, intente ponerme en contacto con la parte demandada para recuperarlo proponiendo las siguientes soluciones: que fueron rechazadas por la parte contraria.

6.- Que, el demandado debe considerarse poseedor de mala fe, debido a

7.- Que, al efecto el profesor **Rubén Celis Rodríguez**, ha señalado, en esta materia lo siguiente: “**Tratándose de muebles**, esta pérdida de posesión se produce por el **apoderamiento material** de la cosa por parte de un tercero. Cuando se trata de inmuebles inscritos la pérdida de la posesión puede producirse por la pérdida de la posesión inscrita solamente, conservándose la posesión material; por pérdida de la posesión material, conservándose la posesión inscrita; y por pérdida tanto de la posesión inscrita como de la posesión material”.

POR TANTO:

En mérito de lo expuesto y lo que disponen los artículos 700, 889 y Ss. del Código Civil, y art. 254 y Ss., del Código de Procedimiento Civil.

PIDO A USÍA:

Decrete tener por interpuesta en Procedimiento Ordinario demanda reivindicatoria de bien mueble, en contra de de don ya individualizado y en definitiva declarar:

1.- Que, el mueble individualizado es de mi dominio exclusivo y, por consiguiente el demandado no tiene derecho alguno de dominio sobre él,

2.- Que, el demandado debe restituirme dicho mueble dentro de tercero día desde que quede ejecutoriada la sentencia definitiva.

3.- Que, el demandado debe indemnizarme por todos los deterioros que por su hecho o culpa ha sufrido la cosa.

4.- Que el demandado debe pagarme todas las costas de la causa.

PRIMER OTROSI: Solicito a Usía, tener por acompañados, con citación copia autorizada de la escritura pública individualizada en lo principal en que consta la compra de bien mueble que se reivindica y sus características que la individualiza y fotos de la especie misma.

SEGUNDO OTROSI: Solicito a Vuestra Señoría, tener presente que me patrocinará en estos autos el abogado..... a quien confiero patrocinio y poder, en relación a *los Procedimientos Civiles* con todas y cada una de las facultades del art.7 del Código de Procedimiento Civil, especialmente con las facultades de renunciar a los plazos, recursos legales, salvo el recurso de aclaración, rectificación o enmienda, *con la especial limitación de no poder contestar nuevas demandas ni ser emplazado en gestión judicial alguna por su mandante, o absolver posiciones, sin previa notificación judicial del compareciente* en relación a los **Procedimientos de Familia**, aprobar la conciliación especial de la Ley 19.947 sobre Matrimonio Civil, rechazar, aprobar, proponer y modificar la mediación, renunciar, aprobar y ratificar compensaciones económicas, manifestar unilateralmente que no tiene interés en recomponer el vínculo matrimonial, *con la especial limitación de no poder contestar nuevas demandas ni ser emplazado en gestión judicial alguna por su mandante, o absolver posiciones, sin previa notificación judicial del compareciente*, en

relación con los ***Procedimientos Concursales*** de Empresa Deudora de Reorganización Judicial, *podrá conocer, modificar y adoptar el Acuerdo de Reorganización Judicial, Liquidación Voluntaria y Forzosa y Procedimiento Concursales de Persona Deudora de Renegociación, Liquidación Voluntaria y Forzosa, Junta Constitutiva, 1^a Junta Ordinaria, Junta Ordinaria, Junta Extraordinaria, adoptar todo tipo de acuerdos, en beneficio a la masa, participar con derecho a voz y voto, renunciar a los plazos y recursos legales, salvo el recurso de aclaración, rectificación y enmienda, además, de las facultades de avenir, percibir y transigir, con la especial limitación de no poder contestar nuevas demandas ni ser emplazado en gestión judicial alguna por su mandante, o absolver posiciones, sin previa notificación judicial del compareciente,* domiciliado en la ciudad de.....

Nº2.- ACCIÓN REIVINDICATORIA. BIEN INMUEBLE.

Procedimiento: Ordinario

Materia: Reivindicación Inmueble (R12)

Demandante:

Abogado patrocinante:

Rut:

Demandado:

Rut:

EN LO PRINCIPAL: Demanda de reivindicación inmueble. **PRIMER**

OTROSI: Acompaña documentos, con citación; y **SEGUNDO**

OTROSI: Patrocinio y poder.

Señor Juez Letras

....., de profesión, domiciliado en la ciudad de.....a Usía, digo.

Que, vengo en demandar a través de Procedimiento Ordinario, a don.....domiciliado en la ciudad de.....por acción reivindicatoria de inmueble, en base a los siguientes argumentos de hecho y derecho que paso a exponer:

Que, soy dueño del bien raíz ubicado en la ciudad de

Lo adquirí por compra, según escritura pública de fecha de de 200....., inmueble que tiene los siguientes deslindes y dimensiones:

Norte: Sur: Oriente:
; y Poniente:

Que, me he impuesto que don, de profesión, domiciliado en la ciudad de, pretendiéndose dueño y poseedor del inmueble, ha ejercido actos que importan desconocimiento de mi derecho de dominio y que me han privado de la posesión material de dicho bien raíz, según paso a explicar:

Que, además, el demandado ha inscrito su pretendido derecho de dominio sobre la propiedad a fojas N°, del Registro de Propiedad del mismo Conservador, del año 20.....

Que, el demandado debe considerarse poseedor de mala fe, debido a

Deduzco en su contra, la presente acción reivindicatoria, a fin de que él sea condenado a las prestaciones que, concretamente, señalo a conclusión.

POR TANTO:

En mérito de lo expuesto y lo que disponen los art.889 y Ss., del Código Civil, y art.254 y Ss., del Código de Procedimiento Civil.

PIDO A USÍA:

Decrete tener interpuesta a través de Procedimiento Ordinario demanda ordinaria reivindicatoria de inmueble, en contra de don ya individualizado y en definitiva declarar:

1.- Que, el inmueble individualizado es de mi dominio exclusivo y, por consiguiente que el demandado no tiene derecho alguno de dominio sobre él, debiendo ordenarse la cancelación de la inscripción a su nombre, de fs..... N°....., del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de del año 20..... y que se mantiene la inscripción anterior, a mi nombre, de fojas N°....., del mismo Registro y Conservador.

2.- Que, el demandado debe restituirmel dicho inmueble dentro de tercero día desde que quede ejecutoriada la sentencia definitiva, bajo apercibimiento de lanzamiento, incluyendo todos los demás ocupantes.

3.- Que, el demandado debe restituirmel todos los frutos naturales y civiles de la cosa y todos los que el suscrito hubiera podido obtener con mediana inteligencia y actividad, si hubiera tenido el bien raíz en su poder, desde el día en que entró en la posesión de la propiedad, debiéndosele considerar como poseedor de mala fe para todos los efectos legales.

4.- Que, el demandado debe indemnizarme por todos los deterioros que por su hecho o culpa ha sufrido la cosa.

Me reservo el derecho de pedir la determinación de los frutos y deterioros indicados en los dos números anteriores en la época del cumplimiento del fallo.

5.- Que, el demandado debe pagarme todas las costas de la causa.

PRIMER OTROSI: Solicito a Usía, tener por acompañados, con citación copia autorizada de la escritura pública individualizada en lo principal y de la inscripción de dominio en mi favor.

SEGUNDO OTROSI: Solicito a Vuestra Señoría, tener presente que me patrocinará en estos autos el abogado..... a quien confiero patrocinio y poder, en relación a *los Procedimientos Civiles* con todas y cada una de las facultades del art.7 del Código de Procedimiento Civil, especialmente con las facultades de renunciar a los plazos, recursos legales, salvo el recurso de aclaración, rectificación o enmienda, *con la especial limitación de no poder contestar nuevas demandas ni ser emplazado en gestión judicial alguna por su mandante, o absolver posiciones, sin previa notificación judicial del compareciente* en relación a los **Procedimientos de Familia**, aprobar la conciliación especial de la Ley 19.947 sobre Matrimonio Civil, rechazar, aprobar, proponer y modificar la mediación, renunciar, aprobar y ratificar compensaciones económicas, manifestar unilateralmente que no tiene interés en recomponer el vínculo matrimonial, *con la especial limitación de no poder contestar nuevas demandas ni ser emplazado en gestión judicial alguna por su mandante, o absolver posiciones, sin previa notificación judicial del compareciente*, en relación con los **Procedimientos Concursales** de Empresa Deudora de

Reorganización Judicial, *podrá conocer, modificar y adoptar el Acuerdo de Reorganización Judicial*, Liquidación Voluntaria y Forzosa y Procedimiento Concursales de Persona Deudora de Renegociación, Liquidación Voluntaria y Forzosa, Junta Constitutiva, 1^a Junta Ordinaria, Junta Ordinaria, Junta Extraordinaria, adoptar todo tipo de acuerdos, en beneficio a la masa, participar con derecho a voz y voto, renunciar a los plazos y recursos legales, salvo el recurso de aclaración, rectificación y enmienda, además, de las facultades de avenir, percibir y transigir, *con la especial limitación de no poder contestar nuevas demandas ni ser emplazado en gestión judicial alguna por su mandante, o absolver posiciones, sin previa notificación judicial del compareciente*, domiciliado en la ciudad de.....

Nº3.- ACCIÓN REIVINDICATORIA. ACCIÓN PUBLICIANA.

Procedimiento: Ordinario

Materia: Acción Publiciana

Demandante:

Abogado patrocinante:

Rut:

Demandado:

Rut:

EN LO PRINCIPAL: Demanda de acción publiciana. **PRIMER**

OTROSI: Acompaña documentos, con citación; y **SEGUNDO**

OTROSI: Patrocinio y poder.

Señor Juez Letras

....., de profesión....., domiciliado en la ciudad de.....a Usía, digo:

Que, vengo en demandar como poseedor regular a través de Procedimiento Ordinario, a don.....domiciliado en la ciudad de.....por acción publiciana, en base a los siguientes argumentos de hecho y derecho que paso a exponer:

Que, con fecha.....don....., en su carácter de comprador, adquirió la propiedad inmueble ubicada en.....con los siguientes deslindes: Norte; Sur; Este; y Oeste.....Inscrita a fs.s.....Nº.....del registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de....

Que, es el caso, que don..... habitó junto con sus hijos....., el inmueble determinado en el hecho que antecede; y, con fecha.....don..... falleció en esta ciudad....., tal y como consta en el certificado de defunción relativo expedido por el Registro Civil, que se acompaña a este libelo.

Que, al fallecer don.....su hija..... hoy demandada, se quedó a vivir en el inmueble materia de este juicio, inmueble que actualmente sigue habitando la demandada junto con su familia, por lo que es inconcuso que la demandada continúa habitando el inmueble de marras por haber vivido en su calidad de hija con el propietario del inmueble, esto es, por una situación de dependencia filial.

Que, es el caso que la demandada..... habita junto con su familia el inmueble materia de este juicio, sin que tenga mayor o mejor

título o derecho para poseer o habitar junto con su familia el inmueble de marras, me asiste mejor derecho que la demandada para poseerlo, por lo que es procedente la acción que intento conocida como acción publiciana.

Que, el profesor **Rubén Celis Rodríguez**, al efecto al dictar sus clases del ramo, señalo: “Hemos visto que la acción reivindicatoria la ley se la concede al dueño, pero existe la **ACCIÓN PUBLICIANA**, que es la misma acción reivindicatoria pero concedida al **POSEEDOR REGULAR** que ha perdido la posesión cuando se hallaba en el caso de poder ganar el dominio de la cosa por prescripción (art.894). Esta acción publiciana no puede ejercerse contra el dueño ni contra el poseedor de igual o mejor derecho. (**Art.894 inciso 2 del Código Civil**)”.

Que, todo ello amparado en el art.894 del Código Civil, como fuente legal que me permite ejercer esta acción, ante estrados, para que se me reconozca mis pretensiones al dictarse la sentencia condenatoria.

POR ENDE:

En mérito de lo expuesto y lo que dispone el art.894 y Ss., del Código Civil, y art.254 y Ss., del Código de Procedimiento Civil.

PIDO A USÍA:

Decrete tener interpuesta a través de Procedimiento Ordinario demanda ordinaria de acción publiciana, en contra de don ya individualizado y en definitiva declarar:

1.- Decrete tener por interpuesta demanda de acción publiciana en contra de.....domiciliada en la ciudad de....., en mi calidad de poseedor regular.

2.- Decrete se provea el libelo y que se emplace a la demandada en su domicilio, para que en el término de ley produzca su contestación.

3.- Que, en su oportunidad y previos los trámites de rigor, dictar sentencia definitiva en la que se declare la procedencia de la acción que intento.

4.- Que, se condene a la demandada de las prestaciones que le reclamo.

PRIMER OTROSI: Solicito a Usía, tener por acompañados, con citación copia autorizada de la escritura pública individualizada en lo principal y de la inscripción de dominio en mi favor.

SEGUNDO OTROSI: Solicito a Vuestra Señoría, tener presente que me patrocinará en estos autos el abogado..... a quien confiero patrocinio y poder, en relación a *los Procedimientos Civiles* con todas y cada una de las facultades del art.7 del Código de Procedimiento Civil, especialmente con las facultades de renunciar a los plazos, recursos legales, salvo el recurso de aclaración, rectificación o enmienda, *con la especial limitación de no poder contestar nuevas demandas ni ser emplazado en gestión judicial alguna por su mandante, o absolver posiciones, sin previa notificación judicial del compareciente* en relación a los **Procedimientos de Familia**, aprobar la conciliación especial de la Ley 19.947 sobre Matrimonio Civil, rechazar, aprobar, proponer y modificar la mediación, renunciar, aprobar y ratificar compensaciones económicas, manifestar unilateralmente que no tiene interés en recomponer el vínculo matrimonial, *con la especial limitación de no poder contestar nuevas demandas ni ser emplazado en gestión judicial alguna por su*

*mandante, o absolver posiciones, sin previa notificación judicial del compareciente, en relación con los **Procedimientos Concursales** de Empresa Deudora de Reorganización Judicial, podrá conocer, modificar y adoptar el Acuerdo de Reorganización Judicial, Liquidación Voluntaria y Forzosa y Procedimiento Concursales de Persona Deudora de Renegociación, Liquidación Voluntaria y Forzosa, Junta Constitutiva, 1^a Junta Ordinaria, Junta Ordinaria, Junta Extraordinaria, adoptar todo tipo de acuerdos, en beneficio a la masa, participar con derecho a voz y voto, renunciar a los plazos y recursos legales, salvo el recurso de aclaración, rectificación y enmienda, además, de las facultades de avenir, percibir y transigir, con la especial limitación de no poder contestar nuevas demandas ni ser emplazado en gestión judicial alguna por su mandante, o absolver posiciones, sin previa notificación judicial del compareciente, domiciliado en la ciudad de.....*

Capítulo III

LAS ACCIONES POSESORIAS

CONCEPTO.

“Las acciones posesorias tienen por objeto CONSERVAR o RECUPERAR la POSESIÓN de BIENES RAÍCES o de DERECHOS REALES constituidos en ellos”. (Art.916 del Código Civil).

Por REGLA GENERAL, estas acciones protegen la POSESIÓN de los bienes raíces y, EXCEPCIONALMENTE, la mera tenencia de ellos, cuando se ha sido violentamente despojado de ésta (art.928 del Código Civil); pero, en este último caso, en doctrina se discute si se trata o no de una acción reivindicatoria.

Las acciones posesorias se denominan INTERDICTOS; ellas tienen por fundamento la CONSERVACIÓN DE LA PAZ SOCIAL, pues, su finalidad es la de evitar que los particulares con prescindencia de la autoridad pública SE HAGAN JUSTICIA POR SÍ MISMOS o alteren con sus acciones la situación existente, todo ello referido a los inmuebles. Además, si bien es efectivo que la posesión por ser tal tiene la protección de la ley sin que se considere el derecho que puede o no corresponder al poseedor, es claro que la mayor parte de las veces la posesión representa el legítimo ejercicio de un derecho; por ello, darle amparo a la posesión significa que indirectamente se le está dando al propietario o titular del derecho real que corresponda.⁴

Las acciones que protegen al poseedor le permiten la conservación o recuperación de la cosa, pero también le permiten mantener el curso de la prescripción adquisitiva, que puede ser interrumpida por un despojo del cual el poseedor fue víctima.

Esta materia esta tratada en el Libro II, Título XIII, art.916 y ss., bajo el epígrafe *De las acciones posesorias* del Código Civil.⁵

⁴ **Interdicto.** Del latín *interdictum*. Juicio posesorio, sumario o sumarísimo. Diccionario de la Real Academia Española.

⁵ **Epígrafe.** Del griego *inscripción*. Resumen que suele preceder a cada uno de los capítulos u otras divisiones de una obra científica o literaria, o a un discurso o escrito que no tenga tales divisiones. Diccionario de la Real Academia Española.

CARACTERÍSTICAS.

- 1.- Son acciones **inmuebles**. (Art.580 y 916 del Código Civil).
- 2.- Son acciones **reales**. Se ha controvertido este carácter, sobre todo como consecuencia de la discusión relativa a la calificación de la posesión, como hecho o como derecho.
- 3.- En el ámbito procesal, puede mencionarse la circunstancia de que su ejercicio generalmente deja a salvo el derecho a discutir posteriormente el dominio entre las mismas partes. (Art.573 C.P.C.)
- 4.- El objeto de ellas es la **CONSERVACIÓN** o **RECUPERACIÓN** de la posesión de bienes raíces o derechos reales constituidos en ellos o el ejercicio de otros derechos especiales sobre inmuebles.
- 5.- Para poder deducirlas, conforme al art.918 del Código Civil, se requiere haber estado en **POSESIÓN** tranquila y no interrumpida a lo menos **UN AÑO** en el bien o derecho de que se trata; **EXCEPCIONALMENTE** pueden ser deducidas por el **MERO TENEDOR** cuando se ha procedido al **DESPOJO VIOLENTO**. (Art.928 del Código Civil).
- 6.- Por **REGLA GENERAL**, prescriben en el plazo de **UN AÑO** contado desde que se produjo el hecho que ha perturbado la posesión.
- 7.- En las acciones posesorias no se tomará en consideración el dominio que se alegue sobre el bien por el actor o el demandado; ello por cuanto en la especie se litiga respecto de la posesión. Sin embargo, podrán exhibirse títulos de dominio para comprobar la posesión. (Art.923 inciso 2 del Código Civil).

REQUISITOS PARA QUE PROCEDAN LAS ACCIONES POSESORIAS.⁶

1.- Posesión útil y continua de un año a lo menos.

2.- Una cosa susceptible de la acción posesoria o un derecho real susceptible de tal acción.

3.- Perturbación o despojo de la posesión.

⁶ Véase el art.549 y Ss., del Título IV, del Libro III del Código de Procedimiento Civil *De los Interdictos*.

4.- Que la acción posesoria no esté, prescrita.

VEAMOS:

1.- POSESIÓN ÚTIL Y CONTINUA DE UN AÑO A LO MENOS.

No se distingue si la posesión debe ser regular o irregular, por lo tanto ambas sirven; pero debe ser útil, de manera que **NO SE** confiere la acción posesoria al poseedor **CLANDESTINO** ni al **VIOLENTO**, según el art.918 del Código Civil. Por **EXCEPCIÓN** y con el objeto de evitar justicia por mano propia, la ley concede al poseedor violento o clandestino la querella de restablecimiento en el caso en que sea despojado violentamente de su posesión. (Art.928 del Código Civil).

La posesión debe **ser continua**, o sea, no interrumpida **durante un año a lo menos** (art.918 del Código Civil). Para completar el año el poseedor puede recurrir a la accesión de posesiones (Art.920 inciso final y 717 del Código Civil). Luego, no es necesario que quien acciona tenga por sí el año completo de posesión.

El dominio no interesa ni es cuestión que se debate (Art.923 del Código Civil); las inscripciones de dominio que puedan hacerse valer en el juicio sólo se consideran en cuanto ellas acrediten posesión y servirán para probar si la posesión subsiste o se ha extinguido. La prueba de la posesión le competirá a quien intente la acción reivindicatoria, por lo tanto, hay que distinguir para estos efectos entre inmuebles inscritos (Art.924 del Código Civil) y no inscritos (Art.925 Código Civil).

2.- COSA SUSCEPTIBLE DE ACCIÓN POSESORIA.

Sólo lo son los **INMUEBLES** y los **DERECHOS REALES CONSTITUIDOS EN ELLOS** (art.916 del Código Civil). Luego, los **MUEBLES** y los derechos reales sobre ellos **NO** están amparados por las acciones posesorias. El titular de un derecho real sobre inmueble tiene la acción posesoria incluso contra el dueño si éste pretende perturbarle o privarle de la posesión de su derecho; aún más, si la posesión de alguno de estos derechos es perturbada por un tercero, el dueño tiene la obligación de auxiliarle en el caso de requerirlo el poseedor (Art.922 del Código Civil).

La sentencia que recaiga en el juicio posesorio va a afectar al dueño sólo en cuanto se controvirtió su derecho, pero no lo afecta cuando no intervino en el juicio y lo controvertido fue la posesión del inmueble y no el derecho.

La ley señala expresamente que desde la apertura de la sucesión los herederos pueden ser sujetos activos o pasivos de la acción posesoria, o sea, desde que tienen la posesión legal de la herencia. (Art.919 del Código Civil).

3.- PERTURBACIÓN O DESPOJO DE LA POSESIÓN.

Para que proceda una acción posesoria es necesario que el poseedor haya perdido la posesión, o bien, que ella haya sido perturbada. Si se pierde la posesión se dispone de la querella de restitución; si se ha sido privado violentamente de ella, se tiene la querella de restablecimiento o despojo violento; y si sólo ha sido perturbada la posesión se tiene la querella de amparo.

Cualquiera que sea la acción posesoria, recae sobre el poseedor el peso de la prueba en 2 aspectos:

a.- La posesión.

b.- Los hechos que configuran el despojo o perturbación de ella.

4.- QUE LA ACCIÓN POSESORIA NO ESTÉ PRESCRITA.

La querella de **AMPARO** prescribe **en UN AÑO**, contado **desde la perturbación**. (Art.920 inciso 1 del Código Civil).

La querella de **RESTITUCIÓN** prescribe **en UN AÑO**, contado **desde el despojo**. (Art.920 inciso 2 del Código Civil).

La querella de **RESTABLECIMIENTO** prescribe **en SEIS MESES** **desde el despojo violento**.

Esta norma del art.920 inciso 3 del Código Civil, es importante porque el plazo comienza a correr desde el último acto de violencia o desde que cesa la clandestinidad. Estos plazos corren contra toda persona y no se suspenden en favor de nadie por ser una acción especial (art.2524 del Código Civil). El problema de estos plazos es que son demasiado

cortos y prescrita la acción el poseedor que ha perdido su posesión sólo podrá recurrir a la acción reivindicatoria, para lo cual podrá probar el dominio; tampoco podrá recurrir a la acción publiciana, siempre que sea poseedor regular y está, en vías de ganar la cosa por prescripción.

A las acciones de amparo, restitución y restablecimiento (de acuerdo al art.549 Código de Procedimiento Civil), hay que agregar la **DENUNCIA DE OBRA NUEVA y RUINOSA** y también el interdicto especial del art.941 del Código Civil.

LA PRUEBA DE LA POSESIÓN

Debe probarse dos circunstancias esenciales:

1.- La posesión. Que es poseedor tranquilo y no interrumpido, por un año a lo menos.

2.- La turbación o privación de la posesión. Que se le ha arrebatado o turbado la posesión.

VEAMOS.

1.- PRUEBA DE LA POSESIÓN.

El art.924 del Código Civil, dispone que: "La posesión de los derechos inscritos se prueba por la inscripción y mientras ésta subsista, y con tal que haya durado un año completo no es admisible ninguna prueba de posesión con que se pretenda impugnarla".

Por su parte, el art.925 del Código Civil agrega: "Se deberá probar la posesión del suelo por hechos positivos, de aquellos a que sólo da lugar el derecho de dominio, como el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión".

Aquí sólo señalaremos que, a nuestro juicio, la posesión de bienes raíces inscritos y cuya inscripción tenga más de un año de vigencia sólo puede probarse con esa inscripción; la prueba de la posesión de bienes raíces no inscritos y de aquellos que teniendo inscripción ésta tenga menos de un año, deberá probarse en la forma que señala el art. 925 del Código Civil.

2.- PRUEBA DE LA TURBACIÓN O PRIVACIÓN DE LA POSESIÓN.

Al accionar deberá probarse también la molestia o privación de la posesión, según el caso. Más precisamente, se deberán probar los hechos en que consisten y su fecha, para dejar claro así que se interpone en tiempo oportuno. (Art.551 del C.P.C.)

DIFERENCIAS CON LA ACCIÓN REIVINDICATORIA.

1.- La acción reivindicatoria ampara el **DOMINIO**, o sea un derecho. Las acciones posesorias amparan la **POSESIÓN**, o sea, un hecho.

2.- El **titular** para ejercer la acción reivindicatoria es el **DUEÑO**, y excepcionalmente el poseedor regular cuando está en el caso de ganar la cosa por prescripción. Las acciones posesorias pueden ejercerlas el **POSEEDOR** y aun el **MERO TENEDOR**, en la querella de restablecimiento.

3.- En la acción reivindicatoria la **CAUSA** de pedir es el dominio y es necesario probarlo (Excepto el Fisco art.590 del Código Civil). En el **posesorio** la causa de la **ACCIÓN** es la posesión y es necesario probarla. (Art.923 del Código Civil).

4.- El **juicio reivindicatorio** se tramita a través del procedimiento **ORDINARIO**. El **juicio posesorio** es de tramitación **RÁPIDA**, porque la privación de la posesión requiere una solución urgente y energética.

5.- La sentencia en el juicio reivindicatorio produce **COSA JUZGADA**. Las acciones posesorias **IGUAL**, pero el querellante puede entablar la acción reivindicatoria y discutir de nuevo la posesión. (Art. 564 del C.P.C.)

6.- La acción reivindicatoria prescribe en el plazo necesario para que otra persona pueda adquirir el dominio, es decir, esta acción no se pierde por el no ejercicio, sino por la **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**. De ahí que su plazo de prescripción varíe. Las acciones posesorias de acuerdo al art. 920 del Código Civil, prescriben por regla general, en **UN AÑO**, y es prescripción extintiva.

7.- La acción reivindicatoria es MUEBLE e INMUEBLE, según sea la cosa que se quiere reivindicar. En cambio, las acciones posesorias son siempre INMUEBLES.

ANÁLISIS PARTICULAR DE LAS ACCIONES POSESORIAS.

I.- LA QUERELLA DE AMPARO.

CONCEPTO.

Tiene por objeto la **CONSERVACIÓN de la posesión del inmueble o del derecho real constituido en él**, liberando al poseedor de los actos que perturban su posesión. Esta acción otorga tres derechos al poseedor (Art.921 del Código Civil).

OBJETIVOS.

- 1.- Obtener que se ponga fin a los actos perturbatorios.**
- 2.- Que se le indemnicen los perjuicios que la perturbación le hubiere causado.**
- 3.- Que se le dé seguridad que aquella persona a quien fundamentalmente teme no alterar su posesión (lo que se puede hacer bajo apercibimiento de multa).**
- 4.- Que otorgue los medios de prueba al caso.**

La querella de amparo supone que el poseedor conserva aún la posesión de la cosa, pero que ha sido molestado o perturbado en esta posesión.

Se aplica el procedimiento del art.551 y Ss., del Código de Procedimiento Civil.

Se dirige contra el que ha perturbado la posesión aunque éste sea el propietario, porque nadie puede hacerse justicia por sí mismo.

PRÁCTICA FORENSE

Nº ÚNICO. ACCIONES POSESORIAS. QUERELLA DE AMPARO.

Procedimiento: Sumarísimo o Particular.

Materia: Querella de amparo (Q01)

Demandante:

Abogado patrocinante:

Rut:

Demandado:

Rut:

EN LO PRINCIPAL: Querella de amparo. **PRIMER OTROSÍ:**

Acompaña documentos, con citación; **SEGUNDO OTROSÍ:** Medios

de prueba; **TERCER OTROSÍ:** Lista testigos y citación; y **CUARTO**

OTROSÍ: Patrocinio y poder.

Señor Juez Letras

....., de profesión....., domiciliado en la ciudad
de....., a Usía, digo:

Que, personalmente, o agregando la de mis antecesores, he estado
en posesión tranquila y no interrumpida, durante más de un año
completo, del bien raíz ubicado en N°....., de la comuna de
....., que adquirí por compra, según escritura de fecha de

de 20....., ante el Notario de, don, inscrita

a fs. N°....., del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de, del año, y que deslinda:

Al Norte:; Al Sur; Al Oriente:; y Al Poniente:

Que, h sido despojado de esta posesión por don, de profesión, domiciliado en N°.....

Los hechos son los siguientes:

1.-

2.-

Procede volver las cosas al estado anterior.

POR TANTO:

En mérito de lo expuesto y dispuesto en los arts. 916 y Ss., del Código Civil y art.549 y Ss., del Código de Procedimiento Civil.

PIDO A USIA:

Decrete tener por interpuesta querella de amparo, en contra de don, ya individualizado; y, en definitiva, condenarle a que me restituya la posesión del bien raíz indicado, con costas.

PRIMER OTROSI: Solicito a Ssa., que a fin de comprobar que he estado en posesión del bien raíz mencionado, desde el día ... de de 20..., acompaña la copia de la inscripción a mi nombre, de fs. N°....., del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de, del año 20...., con citación.

SEGUNDO OTROSI: Solicito a Usía, tener presente que para probar los hechos aseverados en lo principal, me valdré de todos los medios

probatorios legales, especialmente instrumentos, testigos, informes de peritos, inspección personal del tribunal, confesión y presunciones.

TERCER OTROSI: Solicito a Ssa., tener presente que depondrán por mi parte, los siguientes testigos:

1.- Don, de profesión, domiciliado en la ciudad de

2.- Don, de profesión, domiciliado en la ciudad de

CUARTO OTROSI: Solicito a Ssa., tener presente que designo Abogado patrocinante a don, a quien confiero patrocinio y poder, con todas y cada una de las facultades del art.7 del Código de Procedimiento Civil las que doy por enteramente reproducidas en este acto, especialmente las facultades de avenir, percibir y transigir, domiciliado en la ciudad de..... POR TANTO: En mérito de lo expuesto en el art. 7 y 254 del Código de Procedimiento Civil y Ley 18.120 sobre Comparecencia en Juicio. PIDO A USIA: Decrete tener presente el patrocinio y poder conferido al abogado.....

II.- QUERELLA DE RESTITUCIÓN.

CONCEPTO.

Su objeto es **RECUPERAR** la posesión perdida. El poseedor despojado de su posesión puede pedir que se declare en su favor la restitución de su posesión y la indemnización de perjuicios que el despojo le hubiere causado (Art.926 Código Civil). Esta querella debe dirigirse contra quien actualmente posee la cosa, aún cuando, él no haya sido el autor del despojo de la posesión; pero, la acción de indemnización de perjuicios debe dirigirse contra aquel que despojó de su posesión al poseedor y, si son varios, la responsabilidad es solidaria, o sea, cada uno de ellos responde por el total de los perjuicios (**Art. 927 del Código Civil**).

PARALELO ENTRE QUERELLA DE AMPARO Y RESTITUCIÓN.

1.- La de **amparo** tiene por objeto evitar actos de entorpecimiento. La de **restitución** recuperar la posesión.

2.- La de **amparo** sólo se dirige contra el autor del entorpecimiento. La de **restitución** se puede dirigir en contra del que hizo el despojo y contra toda persona cuya posesión derive la del usurpador.

PRÁCTICA FORENSE

Nº ÚNICO.- ACCIONES POSESORIAS. QUERELLA DE RESTITUCIÓN

Procedimiento: Sumarísimo o Particular.

Materia: Querella de restitución (Q03)

Demandante:

Rut:

Abogado patrocinante:

Rut:

Demandado:

Rut:

EN LO PRINCIPAL: Querella posesoria de restitución. **PRIMER OTROSI:** Acompaña documentos, con citación; **SEGUNDO OTROSI:** Medios de prueba; **TERCER OTROSI:** Lista de testigos y citación; y **CUARTO OTROSI:** Patrocinio y poder.

Señor Juez Letras

....., de profesión, domiciliado en la ciudad de....., a Usía, digo:

Que, personalmente, o agregando las de mis antecesores, he estado en posesión tranquila y no interrumpida, durante más de un año completo, del bien raíz ubicado en calle N°....., de la ciudad de, de la comuna de, que adquirí por compra de don, según escritura de fecha ... de de 20..., ante el Notario de, don, inscrita a fs. N°....., del Registro de Propiedad, del Conservador de Bienes Raíces de, del año 20...., y que deslinda;

Al Norte:; Al Sur:.....; Al Oriente:.....; y Al Poniente:

He sido despojado de esta posesión por don, de profesión, domiciliado en, de ésta.

Los hechos son los siguientes:

El día de del año en curso, el querellado cometió los siguientes abusos que se mantienen:

Procede restituir las cosas al estado anterior a los hechos abusivos referidos.

POR TANTO:

En mérito de lo expuesto y de acuerdo con lo dispuesto en los arts.916 del Código Civil y 549 y Ss., del Código de Procedimiento Civil.

PIDO A USIA:

Decrete tener por interpuesta querella de restitución en contra de don, ya individualizado; y, en definitiva, condenarle a que me restituya la plena posesión del bien raíz indicado, con costas.

PRIMER OTROSI: Solicito a Usía, que a fin de comprobar que he estado en posesión del bien raíz mencionado, desde el día ... de de 20..., acompaña la copia de la inscripción, a mi nombre, de fs. N°....., del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de, del año 20..., con citación.

SEGUNDO OTROSI: Solicito a Usía, que para probar los hechos aseverados en lo principal, me valdré de todos los medios probatorios legales, especialmente instrumentos, testigos, informes de peritos, inspección personal del tribunal, confesión y presunciones.

TERCER OTROSI: Solicito a Usía, tener presente que depondrán por mi parte, los siguientes testigos:

1.-Don, de profesión, domiciliado en.....

2.-Don, de profesión, domiciliado en

CUARTO OTROSI: Solicito a Ssa., tener presente que designo abogado patrocinante a don, a quien confiero patrocinio y poder, con todas y cada una de las facultades del art.7 del Código de

Procedimiento Civil las que doy por enteramente reproducidas en este acto, especialmente las facultades de avenir, percibir y transigir, domiciliado en la ciudad de..... POR TANTO: En mérito de lo expuesto en el art. 7 y 254 del Código de Procedimiento Civil y Ley 18.120 sobre Comparecencia en Juicio. PIDO A USIA: Decrete tener presente el patrocinio y poder conferido.....

III.- LA QUERELLA DE RESTABLECIMIENTO.

FINALIDAD.

Tiene por objeto **recuperar la POSESIÓN** o la **MERA TENENCIA** de un **inmueble** o de derechos reales constituidos sobre inmuebles cuando se ha perdido en virtud de un despojo violento. Para que proceda esta querella, el despojo de que es víctima el poseedor tiene que haber sido mediante la violencia, si no hay violencia no procede la querella de restablecimiento, sino la de restitución. Esta querella de restablecimiento presenta otra particularidad, cual es que no solamente **es titular de ella el poseedor**, sino que también el **MERO TENEDOR** y, aún más, el poseedor violento y clandestino. Esto es así, porque el fundamento de esta querella es evitar las acciones violentas al margen de la ley.

Por eso es que esta acción se concede incluso al poseedor cuyos derechos no son susceptibles de ser amparados por acciones posesorias, como lo sería el poseedor de servidumbres discontinuas y aparentes. (Art.928 Código Civil).

Para intentar esta querella o acción de restablecimiento no se requiere tiempo de posesión ni de mera tenencia, lo único que es necesario acreditar es el despojo violento.

Esta acción prescribe en el **PLAZO DE SEIS MESES**, contados desde el acto de despojo violento, y la sentencia que en la causa respectiva se dicte no produce cosa juzgada respecto de otras acciones posesorias, por lo tanto ellas podrán intentarse si el poseedor pierde la querella de restablecimiento. (Art.928 inciso 3 del Código Civil).

DIFERENCIAS CON LA QUERELLA DE AMPARO Y RESTITUCIÓN.

1.- En la **querella de amparo y restitución** es necesario probar la posesión. En la de **restablecimiento** basta acreditar la mera tenencia.

2.- Las de **amparo y restitución** sólo puede entablarlas el poseedor útil, pero no el vicioso. La de **restablecimiento** puede entablarla el poseedor vicioso y aun el mero tenedor.

3.- La querella de **amparo y de restitución** prescriben en un año. (Art.920 del Código Civil). La de **restablecimiento** en seis meses. (Art.928 inciso 1 del Código Civil).

4.- La cosa juzgada en la querella de restablecimiento es aún más débil que en las acciones posesorias. Después de entablada ésta, queda a salvo el derecho del querellante o el querellado para que entablen la acción posesoria correspondiente, aún más, despues se podría entablar la acción reivindicatoria. (Art.563 y 564 del C.P.C.)

PRÁCTICA FORENSE

Nº ÚNICO. ACCIONES POSESORIAS. QUERELLA DE RESTABLECIMIENTO

Procedimiento: Sumario

Materia: Querella de restablecimiento (Q02)

Demandante:

Rut:

Abogado patrocinante:

Rut:

Demandado:

Rut:

EN LO PRINCIPAL: Querella de restablecimiento. **PRIMER OTROSI:** Medios de prueba; **SEGUNDO OTROSI:** Testigos y citación; y **TERCER OTROSI:** Patrocinio y poder.

Señor Juez Letras

....., de profesión, domiciliado en la ciudad de, a Usía, digo:

Que, personalmente, o agregando la de mis antecesores, he estado en posesión tranquila del bien raíz ubicado en, de la comuna de

He sido despojado violentamente de la tenencia de dicho bien raíz, por don, de profesión, domiciliado en N°.....

Los hechos son los siguientes: el día del mes de, recién pasado, el querellado procedió, violentamente, a ocupar dicho bien raíz y a expulsarme, por medio de la fuerza, como paso a narrar:

POR TANTO:

En mérito y de acuerdo con lo dispuesto en los arts. 916 y Ss., del Código Civil y 549 N°3 y 551 y Ss., del Código de Procedimiento Civil.

PIDO A USIA:

Decrete tener por interpuesta querella de restablecimiento, en contra de don, ya individualizado; ordenar que el suscrito sea restablecido en la posesión material de dicho bien raíz y que el querellado y demás ocupantes deben desocuparlo, en el momento que sean notificados de la sentencia de Vuestra Señoría; o en el plazo que Usía, se sirva fijar, bajo apercibimiento de lanzamiento de todos, con la fuerza pública, con costas.

PRIMER OTROSI: Solicito a Usía, tener presente que me valdré de los siguientes medios de prueba, para acreditar el despojo violento de que he sido objeto: testigos, absolución de posiciones, documentos, inscripción personal del tribunal, presunciones y demás legales.

SEGUNDO OTROSI: Solicito a Ssa., tener presente que depondrán, por mi parte, los siguientes testigos.

1.- Don, de profesión, domiciliado en.....

2.- Don, de profesión, domiciliado en

TERCER OTROSI: Solicito a Ssa., tener presente que designo abogado patrocinante a don, a quien confiero patrocinio y poder, con todas y cada una de las facultades del art.7 del Código de Procedimiento Civil las que doy por enteramente reproducidas en este acto, especialmente las facultades de avenir, percibir y transigir, domiciliado en la ciudad de..... POR TANTO: En mérito de lo expuesto en el art. 7 y 254 del Código de Procedimiento Civil y Ley 18.120 sobre Comparecencia en Juicio. PIDO A USIA: Decrete tener presente el patrocinio y poder conferido.....

IV.- QUERELLAS ESPECIALES.

- 1.- La denuncia de obra nueva.**
- 2.- La denuncia de obra ruinosa.**
- 3.- Interdicto especial del art. 941 Código Civil.**

GENERALIDADES.

Las acciones posesorias especiales están sujetas a las siguientes normas que les son comunes:

1.- No es requisito la posesión útil y continúa durante un año: basta el hecho de probar posesión, ello es así porque estas acciones tienen por objeto la conservación provisional de una posesión ya existente.

2.- Estas acciones posesorias son indivisibles activa y pasivamente para el caso de que haya pluralidad de sujetos activos y pasivos: esto es, que cualquiera de los sujetos activos pueden intentarla y cualquiera de los sujetos pasivos pueden ser afectados por ella en el caso contrario. En cambio, la acción de perjuicios que de ella pudiera emanar es divisible activa y pasivamente, pudiendo cobrarse a cada uno la porción a que es obligado (Art.946 Código Civil).

3.- Estas acciones posesorias no pueden ejercerse para perturbar el ejercicio de derecho de servidumbre legalmente constituido, aún cuando el titular de ella la haya adquirido por prescripción (Art. 947 y 950 inciso final).

VEAMOS:

1.- LA DENUNCIA DE OBRA NUEVA.

Concepto.

Tiene por objeto impedir toda construcción u obra nueva denunciable que se trate de levantar en el terreno que otro posee. (Art.931 inciso 1 del Código Civil).

Objetivos.

1.- “El poseedor tiene derecho para pedir que se prohíba toda obra nueva que se trate de construir sobre el suelo de que está en posesión”. (Art.931 inciso 1 del Código Civil).

2.- Son obras nuevas denunciables las que construidas en el predio sirviente embarazan el goce de una servidumbre constituida en él.

Son igualmente denunciables las construcciones que se trata de sustentar en edificio ajeno, que no esté sujeto a tal servidumbre.

Se declara especialmente denunciable toda obra voladiza que atraviesa el plan vertical de la línea divisoria de dos predios, aunque no se apoye sobre el predio ajeno, ni dé vista, ni vierta aguas lluvias sobre él. (Art.931 del Código Civil).

PRÁCTICA FORENSE

Nº ÚNICO. ACCIONES POSESORIAS. DENUNCIA DE OBRA NUEVA

Procedimiento: Sumarísimo

Materia: Denuncia de obra nueva (D03)

Demandante:

Rut:

Abogado patrocinante:

Rut:

Demandado:

Rut:

EN LO PRINCIPAL: Denuncia de obra nueva. **PRIMER OTROSI:** Medios de prueba; **SEGUNDO OTROSI:** Lista de testigos; y **TERCER OTROSI:** Patrocinio y poder

Señor Juez Letras

....., de profesión, domiciliado en la ciudad de....., a Usía, digo:

Que, don....., de profesión....., domiciliado en la ciudad de....., vecino mío, está construyendo un, en forma tal que produce el siguiente perjuicio, en base a los siguientes argumentos de hecho y derecho que paso a exponer:

Que, presento esta demanda para obtener la suspensión inmediata de esta obra, apercibiéndose, al que la ejecuta, con la demolición, a su costa, de lo que - en adelante - se construya y, en definitiva, para obtener la demolición total de la obra, con más el pago de los perjuicios, con costas.

POR TANTO:

En mérito y de acuerdo con lo dispuesto en los arts. 930 y 931 de Código Civil y 565 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

PIDO A USIA:

Decrete tener por entablada denuncia de obra nueva, en contra de don, ya individualizado; decretar, provisionalmente, la suspensión inmediata de la construcción de la obra, mandando que se tome razón del estado y de las circunstancias de dicha obra y que se aperciba, al que la está ejecutando, con la demolición, a su costa, de lo

que -en adelante- se haga, bastando, para llevar a efecto la suspensión que se decrete, que se notifique la resolución a quien esté dirigiendo o ejecutando la construcción; citar a las partes a la audiencia de estilo; y, en definitiva, ordenar la demolición de la obra, a costa del denunciado; o, en subsidio, ratificar la suspensión provisional que se decrete; y el pago de los perjuicios que reservo para el cumplimiento del fallo definitivo, con costas.

PRIMER OTROSI: Solicito a Usía, tener presente que me valdré de los siguientes medios probatorios: testigos, documentos, inspección personal del tribunal, informe de peritos, presunciones y demás legales.

SEGUNDO OTROSÍ: Solicito a Ssa., tener presente los testigos que depondrán a esta causa serán los siguientes:

1.-Don, de profesión, domiciliado en
Nº.....,

2.-Don, de profesión, domiciliado en
Nº.....,

TERCER OTROSI: Solicito a Ssa., tener presente que designo abogado patrocinante a don, a quien confiero patrocinio y poder, con todas y cada una de las facultades del art.7 del Código de Procedimiento Civil las que doy por enteramente reproducidas en este acto, especialmente las facultades de avenir, percibir y transigir, domiciliado en la ciudad de..... POR TANTO: En mérito de lo expuesto en el art. 7 y 254 del Código de Procedimiento Civil y Ley 18.120 sobre Comparecencia en Juicio. PIDO A USIA: Decrete tener presente el patrocinio y poder conferido a.....

2.- DENUNCIA DE OBRA RUINOSA.

CONCEPTO.

Tiene por objeto obtener al demolición, reparación o afianzamiento de una obra, árbol o edificio que amenaza ruina. (Art.932 inciso 1 y 935 del Código Civil, art. 571 del C.P.C.).

OBRAS RUINOSAS DENUNCIABLES.

1.- Esta denuncia supone un daño eventual que puede sufrir un vecino de un edificio que amenaza ruina. (Art.932 del Código Civil).

2.- Los árboles mal arraigados o expuestos a ser derribados por casos de ordinaria ocurrencia. (Art. 935 del Código Civil).

OBJETIVOS.

1.- El juez puede acoger la denuncia y disponer la demolición o reparación de la obra.

2.- Pero, pudiera ser que ante la sentencia el demandado se resistiere a demoler o reparar la obra, en tal caso, el querellante puede efectuar él la reparación o a costa del querellado. (Art.932 inciso 1 del Código Civil).

3.- Ahora, si sucede que se destruye el edificio y ya se hubiere notificado la querella al dueño de éste, dicho propietario tendrá que indemnizar de los perjuicios a los vecinos afectados. (Art. 934 del Código Civil).

La acción de denuncia de obra ruinosa no prescribe mientras haya justo motivo para prever el daño. (Art.950 inciso 2 del Código Civil).

PRÁCTICA FORENSE

Nº ÚNICO. ACCIONES POSESORIAS. DENUNCIA DE OBRA RUINOSA

Procedimiento: Sumario

Materia: Denuncia de obra ruinosa (D04)

Demandante:

Abogado patrocinante:

Rut:

Demandado:

Rut:

EN LO PRINCIPAL: Denuncia de obra ruinosa. **PRIMER OTROSÍ:**

Acompaña documentos; **SEGUNDO OTROSI:** Medios de prueba:

TERCER OTROSI: Lista de testigos; y **CUARTO OTROSI:**

Patrocinio y poder.

Señor Juez Letras

....., de profesión, domiciliado en la ciudad de a Usía, digo:

Que, vengo en demandar por denuncia de obra ruinosa, a don.....domiciliado en la ciudad de.....en base a los siguientes argumentos de hecho y derecho que paso a exponer:

Que, la propiedad ubicada en N°...., de que es dueño don, amenaza ruina, en la forma que paso a expresar:
.....

Dicha obra ruinosa amenaza la seguridad de las personas y, también, la propiedad ajena debido a

POR TANTO:

En mérito y de acuerdo con lo dispuesto en el art. 932 a 935 del Código Civil y art. 571 y Ss., el Código de Procedimiento Civil.

PIDO A USIA:

Decrete tener por interpuesta denuncia de obra ruinosa en contra de don, ya individualizado, y ordenar una urgente inspección personal del Tribunal, asesorado de un perito, a la construcción ruinosa a fin de verificar la efectividad de lo expuesto en lo principal; y, hecho, dictar sentencia ordenando la demolición de la obra, dentro de tercero día, apercibiendo al denunciado de que, así no lo hace, se llevará a efecto la demolición a su costa, todo ello con costas.

PRIMER OTROSI: Solicito a Usía, decrete tener por acompañados en forma legal los siguientes documentos:.....

SEGUNDO OTROSI: Solicito a Usía, tener presente que me valdré de los siguientes medios probatorios: testigos, documentos, inspección personal del tribunal, informe de peritos, presunciones y demás legales.

TERCER OTROSI: Solicito a Usía, tener presente los testigos que depondrán a esta causa serán los siguientes:

1.-Don, de profesión, domiciliado en
Nº.....,

2.-Don, de profesión, domiciliado en
Nº.....,

CUARTO OTROSI: Solicito a Ssa., tener presente que designo abogado patrocinante a don, a quien confiero patrocinio y poder, con todas y cada una de las facultades del art.7 del Código de Procedimiento Civil las que doy por enteramente reproducidas en este acto, especialmente las facultades de avenir, percibir y transigir, domiciliado en la ciudad de..... POR TANTO: En mérito de lo

expuesto en el art. 7 y 254 del Código de Procedimiento Civil y Ley 18.120 sobre Comparecencia en Juicio. PIDO A USIA: Decrete tener presente el patrocinio y poder conferido al abogado.....

3.- INTERDICTO ESPECIAL DEL ART. 941 DEL CÓDIGO CIVIL.

En virtud de él, el dueño puede impedir que cerca de sus paredes haya depósitos de aguas o de materias húmedas que pudieran causarle algún daño, así como puede impedir que se planten árboles a menos distancia que la de 15 decímetros, ni hortalizas o flores a menos distancia de 5 decímetros.

El art.**948 y 949 del Código Civil**, conceden la llamada **acción popular**, en especial a las municipalidades en relación con estos interdictos, sin perjuicio de la acción que le corresponde a los directamente afectados.

ACCIÓN POPULAR.

El art.948, 949 y 950 del Código Civil, conceden en ciertos casos acciones populares. Se conceden estas acciones a las personas y en las condiciones indicadas en el art.948 inciso 1 del Código Civil, que dice: “La municipalidad y cualquiera persona del pueblo tendrá, en favor de los caminos, plazas u otros lugares de uso público, y para la seguridad de los que transitan por ellos, los derechos concedidos a los dueños de heredades o edificios privados”.

“Las acciones municipales o populares se entenderán sin perjuicio de las que competan a los inmediatos interesados”. (Art.949 del Código Civil).

Esta tratada esta materia en el art.950 del Código Civil, que distingue:

1.- Las que tienen por objeto indemnizar un daño, prescriben para siempre al cabo de un año completo. (Art.950 inciso 1 del Código Civil).

2.- Las dirigidas a prever un daño no prescriben mientras haya justo motivo de temerlo. (Art.950 inciso 2 del Código Civil).

La denuncia de obra nueva prescribe en un año, pero queda a salvo el derecho para entablar la acción reivindicatoria, salvo que la obra nueva haya constituido una servidumbre legal. (Art.950 incisos 3 y 4 del Código Civil).

2^a PARTE

LAS LIMITACIONES AL DERECHO DE DOMINIO

GENERALIDADES.

Están tratadas en el Código Civil, en el Libro II, Título VIII, art.732 y Ss., bajo el Epígrafe: “De las limitaciones del dominio y primeramente de la propiedad fiduciaria”.

Tales limitaciones al derecho de dominio son:

- 1.- La propiedad fiduciaria.**
- 2.- El derecho de usufructo.**
- 3.- El derecho de uso y habitación.**
- 4.- Las servidumbres.**

ANÁLISIS PARTICULAR DE LAS LIMITACIONES AL DERECHO DE DOMINIO

1.- LA PROPIEDAD FIDUCIARIA. CONCEPTO.

“Se llama *propiedad fiduciaria* la que está sujeta al gravamen de pasar a otra persona, por el hecho de verificarse una condición.

La constitución de la propiedad fiduciaria se llama *fideicomiso*.

Este nombre se da también a la cosa constituida en propiedad fiduciaria.

La translación de la propiedad a la persona en cuyo favor se ha constituido el fideicomiso, se llama *restitución*”. (Art.733 del Código Civil).

CARACTERÍSTICAS.

1.- Es una **desmembración** del derecho de dominio. Se desprende del epígrafe del Título VIII del Libro II del Código Civil.

2.- La propiedad fiduciaria por **regla general es intransmisible**, para algunos *autores* sería *transmisible la expectativa*.

3.- La propiedad fiduciaria puede recaer **sobre cualquier cosa**, salvo las consumibles. (Art.734 del Código Civil).

4.- La propiedad fiduciaria es una **limitación al derecho de dominio**. Lo que se deduce del Libro II, Título VIII y del epígrafe “De las limitaciones del dominio y primeramente de la propiedad fiduciaria”.

5.- No se puede **constituir dos fideicomisos sucesivos**. (Art.745 del Código Civil).

6.- Es requisito esencial la existencia de una **condición**. Es una modalidad del acto jurídico.

CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO.

1.- La constitución del fideicomiso es siempre un **acto solemne**, se constituye por **actos entre vivos** que conste en **instrumento público o bien por testamento** (como el testamento siempre es solemne, el fideicomiso tendrá también ese carácter). (Art.735 inciso 1 del Código Civil).

2.- La constitución de la propiedad fiduciaria será **solemne** sea que la **cosa** sobre la que recae sea **mueble o inmueble**. (Art.735 inciso 1 del Código Civil)

3.- Pero la constitución de todo **fideicomiso** que comprenda o afecte un inmueble deberá inscribirse en el **competente registro** (art.735 inciso 2 Código Civil). El rol de esta inscripción es objeto de discusión porque, tratándose de fideicomisos constituidos por **testamentos** hay acuerdo en que esta inscripción no es tradición, será **solemnidad** (aquí opera el modo de adquirir sucesión por causa de muerte). Alessandri, estima que la inscripción de la constitución del fideicomiso constituido por **acto entre vivos** hay acuerdo en que la inscripción tiene el **rol de tradición** de la propiedad fiduciaria del constituyente al propietario fiduciario. Hay quienes estiman que la inscripción jugaría también un rol

de solemnidad del acto constitutivo, de modo que si no se hace la inscripción el acto constitutivo adolecería de nulidad absoluta.

4.- También se discute si se puede adquirir la propiedad fiduciaria por **prescripción**. Algunos dicen que **NO**, porque no puede concebirse en alguien que recibe un bien con la obligación de entregarlo a otro en el evento de una condición; además, el fideicomiso, conforme al art.735 del Código Civil, sólo se constituye en las formas que en él se señalan, entre las cuales no se encuentra la prescripción. Pero, hay quienes si lo aceptan fundados en los art.2498 y 2512 del Código Civil, que no excluyen esta forma de adquirir la propiedad fiduciaria.

ELEMENTOS PARA LA CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO.

1.- Cosa susceptible de darse en fideicomiso. (Art.734 del Código Civil).

2.- Se requiere la concurrencia de tres personas. Constituyente, propietario fiduciario y fideicomisario.

3.- Existencia de una **condición** en virtud de la cual ha de pasar la propiedad del propietario fiduciario al fideicomisario.

VEAMOS:

1.- COSA SUSCEPTIBLE DE DARSE EN FIDEICOMISO.-

La norma fundamental la señala el art.734 del Código Civil, que hace una enumeración taxativa de las cosas sobre las que puede constituirse fideicomiso. En todo caso, es una disposición bastante amplia, porque permite constituir fideicomisos tanto sobre muebles como inmuebles. La naturaleza misma de la propiedad fiduciaria lleva a excluir a las cosas consumibles.

Las cosas que señala el art.734 del Código Civil, son la totalidad de una **herencia o sobre una cuota determinada de ella**, o sobre uno o más **cuerpos ciertos**. Jamás sobre cosa **consumible**, porque *existe la obligación de restitución*.

2.- CONCURRENCIA DE UN CONSTITUYENTE, DE UN PROPIETARIO FIDUCIARIO Y UN FIDEICOMISARIO.

a) CONSTITUYENTE. Es el propietario del bien que por *testamento* o por *acto entre vivos* declara transferirlos a otro bajo una *condición* que es de la *esencia* misma del fideicomiso. (Art.738 del Código Civil).

b) PROPIETARIO FIDUCIARIO. Es el que recibe el bien dado en fideicomiso, sujeto al *gravamen de traspasarlo* a otro si se cumple la condición. Si lo recibe por acto entre vivos, puede recibirla a título oneroso o gratuito.

El constituyente puede nombrar varios propietarios fiduciarios (art.742 del Código Civil), los que pueden ser de llamado simultáneo o en forma de substitutos. El Código Civil, no dice expresamente que puedan nombrarse substitutos del propietario fiduciario, pero por el art.742, 743 y 744 del Código Civil, parece no haber inconveniente. Si el constituyente no designó propietario fiduciario, la ley suple su silencio en el **art.748 del Código Civil**.

En caso de faltar el propietario fiduciario hay que distinguir si falta antes o después de diferido el fideicomiso:

+ Si falta antes y el constituyente ha designado un substituto, la propiedad fiduciaria pasa a éste; si no ha designado substituto debe examinarse si hay acrecimiento (art.1147 y Ss., del Código Civil), lo que supone la designación de varios propietarios fiduciarios (art.750 del Código Civil); si no designó substituto ni es procedente el acrecentamiento, el constituyente pasa a ser propietario fiduciario en caso que viviera y, si hubiere fallecido, tendrán esa calidad sus herederos.

+ Si falta el propietario fiduciario después de diferido el fideicomiso se transmite la propiedad fiduciaria a sus herederos con el gravamen de restituirla al fideicomisario si se cumple la condición.

c) FIDEICOMISARIO. Es la persona que tiene la *expectativa de ser dueño absoluto en el evento de cumplirse una condición*; es un acreedor sujeto a condición suspensiva. No es necesario que el fideicomisario exista al momento de constituirse el fideicomiso, lo que sí se exige es que exista al momento de la restitución, es una condición que siempre se entiende envuelta en el fideicomiso. (Art.738 inciso 1, 2^a parte del Código Civil).

EFFECTOS DE LA FALTA DE FIDEICOMISARIO.

1.- Si falta antes de cumplirse la condición y se ha designado substituto, la expectativa pasa a éste; si no hay substituto, se consolida la propiedad en el propietario fiduciario. (Art.762 del Código Civil).

2.- Si falta después de cumplida la condición no se produce mayores problemas, porque operando la condición de pleno derecho, ya no procede hablar de fideicomiso, porque al cumplirse ésta, el fideicomisario adquirió ipso jure la cosa dada en fideicomiso, por lo cual dejó de tener la calidad de fideicomisario.

3.- EXISTENCIA DE UNA CONDICIÓN.

Este es un requisito esencial y característico del fideicomiso (art.733 y 738 del Código Civil), es la incertidumbre característica de toda condición de si el propietario fiduciario tendrá o no que restituir la cosa al fideicomisario, lo que configura propiamente a la propiedad fiduciaria. Esta condición es resolutoria para el propietario fiduciario y suspensiva para el fideicomisario.

El art.738 del Código Civil da una regla importante en esta materia porque dice que: “El fideicomiso supone siempre la condición expresa o tácita de existir el fideicomisario, o su sustituto, a la época de la restitución”. Esta es una condición que debe cumplirse dentro del plazo de 5 años, en caso contrario, se tendrá por fallida. (Art.739 Código Civil).

EFFECTOS DEL FIDEICOMISO.

I.- DERECHOS DEL FIDUCIARIO.

El propietario fiduciario está sujeto a la posibilidad de tener que restituir el objeto de su dominio al cumplimiento de la condición. Además, la ley le otorga los derechos del usufructuario con algunas modificaciones (Art.764 del Código Civil). Como consecuencia de ello puede:

1.- Siendo el dueño de la cosa le ampara la acción reivindicatoria. (Art.893 del Código Civil).

2.- Enajenar la cosa por acto entre vivos y transmitirla por causa de muerte, sujeta si a la posibilidad de restitución y debiendo mantenerla indivisa. Salvo situaciones del art.751 del Código Civil.

3.- Gravar la propiedad fiduciaria con hipoteca, servidumbre u otras cargas en la forma y condición del art.757 del Código Civil, bajo la sanción de inoponibilidad que ahí mismo se dispone.

4.- Puede gozar de los frutos de la propiedad fiduciaria y puede hacerlo porque es dueño, pero, como debe eventualmente restituir la cosa, se le sujeta a las cargas del usufructuario, por ello tiene que hacer inventario solemne y puede verse obligado a rendir caución. (Art.755 y 761 del Código Civil).

5.- Durante el transcurso de tiempo que la tenga en su poder puede introducirle mejoras. (Art.754, 756 y 759 del Código Civil).

6.- Si se cumple la condición, pesa sobre él la obligación de restituir la cosa al fideicomisario, obligación que cumple mediante la tradición de la cosa dada en fideicomiso. Sin embargo, el art.749 y 760 del Código Civil establecen algunas excepciones a estas obligaciones.

II.- OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO.

1.- DEBE CONFECCIONAR UN INVENTARIO. Si las personas indicadas en el art.761 del Código Civil, solicitan rinda caución de conservación y restitución, y el juez da lugar a dicha exigencia, debe hacerlo. (Art.754 y 755 del Código Civil).

2.- DEBE CONSERVAR LA COSA PARA PODER RESTITUIRLA EN CASO QUE SE CUMPLA LA CONDICIÓN, RESPONDRIENDO DE LA CULPA LEVE DURANTE DICHA CONSERVACIÓN. Las mejoras ordinarias de conservación y cultivo o fructuarias son de cargo del fiduciario. Las reparaciones o mejoras extraordinarias o mayores también son de su cargo, pero llegado el momento de la restitución éste tendrá derecho a que previamente se le reembolsen por el fideicomisario tales expensas, deducidas a lo que con mediana inteligencia y cuidado debieron costar y con las rebajas que se expresan en el art.756 del Código Civil.

3.- SI SE CUMPLE LA CONDICIÓN, PESA SOBRE ÉL LA OBLIGACIÓN DE RESTITUIR LA COSA AL FIDEICOMISARIO. Obligación que cumple mediante la tradición de la cosa dada en fideicomiso. Sin embargo, el art.749 y 760 del Código Civil, establecen algunas excepciones a estas obligaciones.

III.- DERECHOS DEL FIDEICOMISARIO.

Cuando se constituye un fideicomiso nace para el fideicomisario sólo la expectativa de llegar a tener la cosa de que se trata; este es el efecto fundamental que la propiedad fiduciaria produce a su respecto (art.761 del Código Civil). Como consecuencia de tener solamente una expectativa, sus derechos son limitados, así:

- 1.-** Puede solicitar **medidas conservativas**, como por ejemplo: solicitar caución de conservación y restitución. (Art. 761 del Código Civil).
- 2.-** Ser oído cuando el propietario fiduciario desea gravar la cosa. (Art.757 del Código Civil).
- 3.-** Puede solicitar al fiduciario indemnización de los perjuicios de la cosa que se deriven de su hecho o culpa. (Art.758 del Código Civil).
- 4.-** Solicitar que el fiduciario rinda caución. (Art.755 del Código Civil).
- 5.-** Si la condición se cumple, desde entonces tiene el derecho a exigir del fiduciario su entrega.
- 6.-** Se ha sostenido que podría transferir su expectativa.

IV.- OBLIGACIONES DEL FIDEICOMISARIO.

Al momento de cumplirse la condición surge su derecho para exigir del fiduciario la entrega de la cosa y también en este momento nace para él la obligación de reembolsar al fiduciario las mejoras que éste hubiere introducido a la cosa.

V.- EXTINCIÓN DEL FIDEICOMISO.

Se señala su forma en el art.763 del Código Civil:

1.- Por RESTITUCIÓN. Es, como lo dice el inciso final del art.733 del Código Civil, “la translación de la propiedad a la persona en cuyo favor se ha constituido el fideicomiso”.

2.- POR LA RESOLUCIÓN DEL DERECHO DEL CONSTITUYENTE. Ello sucede cuando se ha constituido un fideicomiso sobre una propiedad resoluble, como, por ejemplo, sobre una cosa que se

ha comprado con pacto de retroventa. Si se resuelve el derecho del constituyente sobre la cosa, en virtud de haber el vendedor hecho uso del pacto de retroventa, se resuelve también derecho del fiduciario, porque resuelto el derecho del causante, también se resuelve el derecho del causahabiente.

3.- POR LA DESTRUCCIÓN DE LA COSA EN QUE ESTÁ CONSTITUIDO. Si la destrucción es total, se extingue el fideicomiso, en cambio, si la cosa sólo se destruye parcialmente, subsiste el fideicomiso sobre el resto.

4.- POR LA RENUNCIA DEL FIDEICOMISARIO ANTES DEL DÍA DE LA RESTITUCIÓN; SIN PERJUICIO DE LOS DERECHOS DE LOS SUBSTITUTOS. La razón de la limitación reside en que la renuncia es un acto esencialmente relativo, y sólo puede afectar a la persona que la ha hecho.

5.- POR FALTAR LA CONDICIÓN O NO HABERSE CUMPLIDO EN TIEMPO HÁBIL. Es decir, por haber fallado la condición o haber tardado más de cinco años en cumplirse, en este caso, se produce la consolidación del dominio en manos del propietario fiduciario, que pasa a ser dueño absoluto y pleno. (Art.739 del Código Civil).

6.- POR CONFUNDIRSE LA CALIDAD DE ÚNICO FIDEICOMISARIO CON LA DE ÚNICO FIDUCIARIO.

DIFERENCIAS ENTRE EL USUFRUCTO Y EL FIDEICOMISO.

1.- En el **usufructo** hay dos derechos reales, en el **fideicomiso** solo un derecho y una expectativa.

2.- En el **fideicomiso** es indispensable una condición aun cuando sólo sea la existencia del fideicomisario a la época de la restitución, en el **usufructo** si nada se dice se entiende que es por toda la vida del usufructuario.

3.- En el **fideicomiso** no es segura la restitución, depende de la condición, en cambio en el **usufructo** la cosa siempre tendrá que restituirse.

4.- Sólo puede constituirse **fideicomiso** sobre la universalidad de una herencia, o una cuota de ella, o una especie o cuerpo cierto,

cambio, en el **usufructo** puede constituirse sobre cosas genéricas que se destruyen. (Cuando recae sobre cosas consumibles toma el nombre de quasi-usufructo).

5.- El **usufructo** por acto entre vivos que se refiere a bienes muebles es consensual, el **fideicomiso** es siempre solemne, aún cuando recaiga sobre muebles. (Escritura Pública).

6.- No hay **fideicomisos** por ley, si hay **usufructos** legales.

7.- El **usufructo** requiere inventario y caución, el propietario **fiduciario** solo inventario, salvo que se le exija la caución.

8.- El **usufructo** es embargable por los acreedores, el **fideicomiso** no. (Art.1618 N°8 del Código Civil).

9.- El **fideicomiso** es transmisible a los herederos, el **usufructo** es intransmisible.

10.- El **fideicomiso** no puede terminar por sentencia judicial, el **usufructo** sí.

PRÁCTICA FORENSE

Nº ÚNICO. CONSTITUCIÓN PROPIEDAD FIDUCIARIA. ESCRITURA.

Comparecen don, de nacionalidad, de profesión, estado civil, con domicilio en la ciudad de....., de profesión,....., la compareciente mayor de edad, quien acredito su identidad con su respectiva cédula de identidad y expresa que viene en constituir propiedad fiduciaria según las cláusulas siguientes:

PRIMERO: Que, don,,,,,,,...,es dueño de los siguientes inmuebles:.....

SEGUNDO: Por este instrumento público don.....viene en constituir propiedad fiduciaria sobre los indicados en la cláusula anterior a favor de las personas que más adelante se indican, en los términos y

condiciones que se pasan a exponer, todo conforme los artículos setecientos treinta y dos y siguientes del Código Civil.

TERCERO: Por el presente instrumento, don.....constituye propiedad fiduciaria sobre el inmueble.....individualizado en el número uno de la cláusula primera de este instrumento en los siguientes términos: **UNO)** El propietario fiduciario es don.....; **DOS)** La fideicomisaria es don.....; **TRES)** La condición de que pende la restitución del presente fideicomiso es la muerte del fiduciario, don.....; y se faculta al portador de certificado del fiduciario don.....emitido por el Registro Civil, la cancelación del presente fideicomiso y radicación del dominio pleno en la fideicomisaria.....; y **CUATRO):** El propietario fiduciario, esto es, don.....esta liberado de prestar caución suficiente de conservación, restitución y de confección previa de inventario solemne; el fiduciario tiene la libre administración y la libre disposición de las especies comprendidas en el fideicomiso, además, se le concede expresamente al fiduciario el derecho a gozar de la propiedad a su arbitrio.

CUARTO: El presente instrumento ha sido leído íntegramente por los comparecientes personalmente y/o por sus respectivos abogados asesores, de conformidad al artículo cuatrocientos siete del Código Orgánico de Tribunales, aceptando expresamente el tenor de la presente escritura, fijándose en señal de conformidad estampándose la impresión dígito pulgar derecho, junto a su respectiva firma, conforme al artículo cuatrocientos nueve del Código Orgánico de Tribunales.

QUINTO: Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura para requerir y firmar las cancelaciones, anotaciones, alzamientos, rectificaciones, inscripciones y subinscripciones que procedan en el Conservador de Bienes Raíces competente

2.- EL USUFRUCTO

Libro II, Título IX, art.764 y Ss., del Código Civil

GENERALIDADES.

Está tratado en el Libro II, Título IX, art.764 y Ss., del Código Civil.

El derecho de usufructo es un derecho real en cosa ajena que otorga a su titular la facultad de gozar de la cosa. La facultad de disposición la conserva el propietario.

El dueño que constituye un derecho real de usufructo en favor de una persona se llama constituyente; el nudo propietario es quien tiene la propiedad de la cosa fructuaria separada del uso y del goce, pudiendo ser el mismo constituyente, en cuyo caso conserva la nuda propiedad, o un tercero a quien se le atribuye; y el titular del derecho de usufructo es el usufructuario.

Se llama restitución la consolidación del usufructo con la nuda propiedad.

El usufructo es un título de mera tenencia (art.714 del Código Civil); el usufructuario es mero tenedor de la cosa, pero es poseedor del derecho de usufructo (art.715 y art.922 del Código Civil). El usufructo es un derecho personalísimo. Son susceptibles de usufructo todas las cosas muebles e inmuebles y los derechos reales.

CONCEPTO.

“El derecho de usufructo es un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y sustancia, y de restituirla a su dueño, si la cosa no es fungible; o con cargo de volver igual cantidad y calidad del mismo género, o de pagar su valor, si la cosa es fungible”. (Art.764 del Código Civil).

CARACTERÍSTICAS DEL USUFRUCTO.

1.- Es un derecho real de goce. Implica una desmembración de dominio. El usufructuario tiene derecho a usar y gozar de la cosa; el nudo propietario, en cambio, sólo tiene la facultad de disponer de ella.

2.- El usufructo es un derecho real principal. En lo que se diferencia de la prenda e hipoteca, que son derechos reales accesorios, y que sirven para asegurar el cumplimiento de una obligación principal.

3.- El usufructo puede ser mueble e inmueble. Según sobre la cosa que recaiga.

4.- El usufructuario es mero tenedor de la cosa dada en usufructo. Reconoce el derecho del nudo propietario; pero en cambio tiene la propiedad y la posesión de su derecho real de usufructo.

5.- El usufructo es temporal. Limitado en el tiempo, ya que de no ser así el dominio privado del uso y goce de la cosa pasaría a ser un derecho meramente teórico.

6.- El usufructo requiere la existencia de un plazo. Es un elemento indispensable.

7.- El usufructo es intransmisible. Por causa de muerte. Transferible, salvo que el constituyente lo prohíba.

8.- El usufructo debe recaer sobre una cosa ajena. No se justifica usufructo sobre cosa propia.

ELEMENTOS.

1.- BIEN SUSCEPTIBLE DE USUFRUCTO. El Código no ha establecido normas a este respecto, por lo que se concluye en una amplia posibilidad de constituir usufructo; sobre una universalidad (herencia) o sobre una cuota de ella; sobre una especie o cuerpo cierto o una cuota de él; sobre bienes muebles; fungibles o no fungibles; y sobre derechos personales.

2.- CONCURRENCIA DE TRES SUJETOS.

2.1.- Constituyente. Es quien crea el derecho de usufructo.

2.2.- Nudo propietario. Es quien tiene la propiedad de la cosa fructuaria, despojada del uso y goce.

2.3.- Usufructuario. Es el titular del derecho real de usufructo.

3.- EL PLAZO. Esta consagrado en el art.770 del Código Civil.

CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE USUFRUCTO.

1.- Por ley como el que tiene el padre de familia sobre los bienes del hijo, usufructo que se rige por reglas especiales. (Art.766 N°1 y 810 del Código Civil).

2.- Por testamento en tal caso es solemne, debiendo estar revestido de las solemnidades propias del testamento y, aún cuando recaiga sobre inmuebles, no requiere inscripción.

3.- Por acto entre vivos (Art.766 N°3 del Código Civil) en este caso puede constituirse por una convención consensual (si recae sobre muebles) o solemne (si recae sobre inmuebles), siendo en este último caso la solemnidad la escritura pública inscrita (Art. 767 del Código Civil).

4.- Por prescripción (Art.766 N°4 del Código Civil).

5.- Por sentencia judicial es un caso excepcional y que opera en la partición de bienes (Art.1337 N°6 del Código Civil).

LIMITACIONES EN LA CONSTITUCIÓN DEL USUFRUCTO.

1.- Se prohíbe constituir dos o más usufructos alternativos o sucesivos (art.764 inciso 1 del Código Civil): lo que sucede es que el usufructo sucesivo supone la existencia de varios usufructuarios, de tal manera que cuando el usufructo de uno cesa la cosa pasa en usufructo al otro usufructuario. Lo que se prohíbe son los usufructos sucesivos y no los usufructos conjuntos (Art.772 y 780 del Código Civil).

Por su parte, el usufructo alternativo es aquel en que existen varios usufructuarios de modo que después de gozar la cosa el último de ellos vuelve a gozarla el primero de los usufructuarios.

La sanción para el caso de que se constituyan estos tipos de usufructos es la del art.769 inciso 2, que expresa: Si de hecho se constituyeren, los usufructuarios posteriores sé considerarán como substitutos, para el caso de faltar los anteriores antes de deferirse el primer usufructo.

La razón por la que se prohíben estos usufructos sucesivos y alternativos es porque atentan contra el principio de la libre circulación de los bienes.

2.- Se prohíbe sujetar el usufructo a condición o plazo suspensivo bajo sanción de nulidad (Art.768 inciso 1 del Código Civil); por excepción, vale el usufructo constituido por testamento sujeto a condición o plazo, si ésta se hubiere cumplido o el plazo expirado antes del fallecimiento del testador. En el usufructo el plazo es siempre extintivo porque en el hecho dura un tiempo determinado o toda la vida del usufructuario, si no se fija plazo se entiende que es por toda la vida del usufructuario. El usufructo jamás se transmite a los sucesores del usufructuario.

EL USUFRUCTO Y EL CUASI USUFRUCTO.

El Código Civil, al definir al usufructo permite al usufructuario restituir según la naturaleza de la cosa fructuaria, ya sea la misma cosa o igual cantidad y calidad del mismo género o su valor. Contempla aquí el Código Civil, sin decirlo expresamente, las figuras del usufructo y del cuasi usufructo. Hay que tener presente que las denominaciones del Código Civil, para designar a una y otra clase de bienes han dado discrepancias.

Del tenor del art.764 del Código Civil se ha entendido que hay usufructo cuando la cosa es no fungible y cuasi usufructo cuando la cosa es fungible.

Sin embargo, hay quienes han entendido que cuando el Código Civil habla de cosa fungible y no fungible se refiere a las cosas consumibles y no consumibles.

LAS PRINCIPALES DISTINCIOS ENTRE EL USUFRUCTO Y EL CUASI USUFRUCTO SON:

1.- El **usufructo** es título de mera tenencia, porque el usufructuario reconoce dominio ajeno. El **cuasi usufructo** es un título traslaticio de dominio, porque el cuasi usufructuario se hace dueño del bien que recibe (Art.789 Código Civil).

2.- Por consiguiente, llegada la época de restitución, el **nudo propietario** puede ejercer la acción reivindicatoria en el usufructo; en tanto que en el **cuasi usufructo** tiene derecho solamente a la restitución de un crédito, por lo tanto, tiene una acción personal para exigir la entrega de la cantidad debida o del valor.

3.- La pérdida fortuita de la cosa debida en el usufructo libera al usufructuario de su obligación de restituir la cosa; no sucede lo mismo en el cuasi usufructo, ya que en, él se debe una especie indeterminada de cierto género, el género no perece y siempre habrá al alcance una especie para restituir.

EFFECTOS DEL USUFRUCTO.

El usufructo produce derechos y obligaciones tanto respecto del usufructuario como del nudo propietario.

I.- DERECHOS DEL PROPIETARIO.-

1.- Usar y gozar la cosa, esto es, emplear la cosa según su natural destino pudiendo además hacer suyos los frutos naturales y civiles que de ella provengan. Por excepción se apropiá también de ciertos productos de la cosa, los cuales para estos efectos se asimilan a los frutos (Art.783, 784 y 788 del Código Civil), reglas estas que son supletorias de la voluntad de las partes.

2.- Administrar la cosa fructuaria (Art.777 inciso final del Código Civil).

Esto es, puede entregarla en arrendamiento y, aún más, efectuar ciertos actos de disposición contemplados en los incisos 3 y 4 del art.777 del Código Civil, pero para esto requiere del acuerdo del nudo propietario, tales actos son el arrendar la cosa fructuaria y comprar o vender las cosas fungibles y tomar o dar prestados a interés los dineros que de ellos provengan.

3.- Tiene derecho a arrendar y ceder el usufructo (Art.793 Código Civil).

Esta disposición ha originado una discusión en cuanto al objeto preciso del arriendo o cesión, porque pudiera entenderse que puede cederse el usufructo en sí mismo o solamente su ejercicio. La solución que se da, es importante especialmente si se trata de inmuebles, porque si

lo que se cede es el usufructo en sí mismo, el usufructuario estaría facultado para hipotecarlo (art. 2148 del Código Civil), lo que no podría hacer si sólo lo cedido es el emolumento o ejercicio del derecho de usufructo. Ahora, en el caso del cuasi usufructo se tiene también facultad para disponer de la cosa fructuaria.

4.- Derecho a hipotecar el usufructo. (Art.2418 del Código Civil).-

5.- Si se trata de un cuasiusufructo, se acostumbra mencionar la facultad que tiene de disponer de la cosa fructuaria. Es obvio, pues, él adquiere el dominio.

6.- Tiene derecho a defenderse. Por la acción reivindicatoria del art.891 del Código Civil, y si recae sobre inmuebles, de las acciones posesorias (art.916 y 922 del Código Civil). Incluso, se ha resuelto que puede entablar la acción de precario del art.2195 del Código Civil, y aun contra el nudo propietario, porque es dueño de su derecho de usufructo.

II.- OBLIGACIONES DEL USUFRUCTUARIO.-

1.- Obligaciones previas a entrar en el goce del usufructo.

Hacer **inventario y rendir caución:** La ley autoriza expresamente al constituyente para liberar al usufructuario de la obligación de rendir caución, no haciendo lo mismo respecto de la otra obligación (hacer inventarios). Por eso, se discute si puede liberarlo de esta obligación, estimándose en general que sí, por aplicación del principio de la autonomía de la voluntad.

2.- Obligaciones durante el usufructo.

a) Respetar los arriendos y demás cargas de la cosa fructuaria; debe respetarlos aun cuando no se hayan contraído por escritura pública (Art.792 en relación con el art.1962).

b) Debe mantener la cosa y su sustancia (Art.764 del Código Civil).

c) Debe pagar expensas y mejoras (Art.795, 796, 797 y 798 del Código Civil).

d) Si ha sido constituido por testamento, puede quedar obligado de deudas hereditarias y testamentarias (Art.1368 del Código Civil).

En el cumplimiento de estas obligaciones responde hasta de la culpa leve (Art.787, 802 y 44 del Código Civil).

3.- Obligaciones una vez extinguido el derecho de usufructo.

Normalmente es una: *restituir* la cosa fructuaria (Art.767 y 787 del Código Civil). Debe tenerse presente que el nudo propietario puede reivindicar la cosa si no se le entrega buenamente (art. 915 del Código Civil). Si se trata de un cuasicontrato, lo que se debe restituir es otro tanto de igual cantidad y calidad a su valor (Art.764, 789 del Código Civil), correspondiendo al quasi usufructuario la elección.

III.- DERECHOS DEL NUDO PROPIETARIO.

El nudo propietario **tiene el dominio** de la cosa fructuaria; no tiene las facultades de uso y goce, pero conserva en plenitud la de disposición. Sus derechos son los siguientes:

1.- Tiene derecho de dominio sobre la cosa fructuaria. La importante particularidad del propietario nudo es que su derecho de dominio está despojado, temporalmente, de los atributos de uso y goce, en poder del usufructuario.

2.- Tiene derecho a los frutos que se encontraren pendientes al momento de la restitución de la cosa fructuaria. (Art.781 del Código Civil).

3.- Tiene derecho a la indemnización de perjuicios y deterioros que haya experimentado la cosa fructuaria. (Art. 787, 788 y 802 del Código Civil).

4.- Tiene derecho a intereses por dineros ocupados en ciertas inversiones. (Art.797 del Código Civil).

5.- Tiene derecho al tesoro que se descubre en suelo dado en usufructo. (Art.786 del Código Civil).

6.- Puede solicitar la terminación anticipada del usufructo en determinados casos (Art.809 del Código Civil).

7.- Como propietario, está premunido de la respectiva acción real protectora de su derecho (art.893 del Código Civil) y, si se trata de inmuebles, dispondrá también de las acciones posesorias (Art.916 del Código Civil).

OBLIGACIONES DEL NUDO PROPIETARIO.

- 1.- Debe pagar las expensas extraordinarias mayores** que se hubieren ejecutado (Art.797 y 798 del Código Civil).
- 2.- Obligación de todo sujeto pasivo de un derecho real, abstenerse de perturbar el ejercicio del derecho.**
- 3.- Pago de gastos** (Siempre que se refieran a la nuda propiedad) en que se incurra con motivo de un juicio.
- 4.- Si la cosa fructuaria está hipotecada, la amortización es de cargo del nudo hipotecario.**

EXTINCIÓN DEL USUFRUCTO.

- 1.- Por la llegada del plazo o cumplimiento de la condición.** Siempre que la condición o plazo llegue antes de la muerte del usufructuario. (Art.804 y 805 Código Civil).
- 2.- Por muerte del usufructuario.** Aún cuando el plazo no haya expirado o la condición no se hubiere cumplido. (Art.806 inciso 2 del Código Civil).
- 3.- Por resolución del derecho del constituyente.** Cuando se constituye sobre una cosa que se posee fiduciariamente y llega la restitución. (Art.806 inciso 3 Código Civil).
- 4.- Por prescripción.** (Art.806 inciso 5 del Código Civil).
- 5.- Por consolidación del usufructo con la nuda propiedad.** (Art.806 Código Civil).
- 6.- Por renuncia del usufructuario.** Esta renuncia debe inscribirse en el Registro del Conservador de Bienes Raíces. (Art.12 y 806 del Código Civil y art.52 N°3 R.C.B.R.)
- 7.- Por destrucción completa de la cosa fructuaria.** (Art.807 del Código Civil).
- 8.- Por sentencia judicial** en los casos y con los requisitos del art.809 del Código Civil.

PRÁCTICA FORENSE

Nº 1.- USUFRUCTO. ACCIONES. ESCRITURA. FORMULARIO

Comparecen don, de nacionalidad, de profesión, estado civil, con domicilio en calle número, oficina/departamento número, de la comuna de, ciudad de, cédula nacional de identidad número, y don, de nacionalidad, de profesión, estado civil, domiciliado en número, oficina/departamento número, de la comuna de, ciudad de, cédula nacional de identidad número, ambos mayores de edad, quienes acreditaron sus identidades con sus respectivas cédulas de identidad y expresaron que:

PRIMERO. Don es dueño de las siguientes acciones:

1.- acciones de la Compañía “.....”, Título número, de fecha de de dos mil

2.- acciones de la Compañía “.....”, Título número, de fecha de de dos mil

SEGUNDO. Por el presente instrumento, el dueño de las acciones individualizadas dona, cede y transfiere, gratuitamente, el usufructo sobre dichos valores mobiliarios en favor de don, quien lo acepta para sí.

El cedente se reserva la nuda propiedad sobre las acciones.

El usufructo incluye las acciones liberadas de pago que se distribuyan. Respecto de las acciones no liberadas, el usufructuario se hará dueño de ellas, siempre que pague su valor.

TERCERO. La duración del derecho de usufructo concedido en la cláusula anterior, es de años, renovable por períodos de un año, mientras el dueño no manifieste, antes del respectivo vencimiento, su voluntad de ponerle término.

CUARTO. Las partes renuncian, en todo caso, a la acción resolutoria que, eventualmente, pudieran corresponderles.

QUINTO. Se libera al usufructuario de la obligación de rendir caución de conservación y restitución; y de practicar inventario solemne.

SEXTO. El impuesto de donación, y los gastos serán de cargo de

SÉPTIMO: El presente instrumento ha sido leído íntegramente por los comparecientes personalmente y/o por sus respectivos abogados asesores, de conformidad al artículo cuatrocientos siete del Código Orgánico de Tribunales, aceptando expresamente el tenor de la presente escritura, fijándose en señal de conformidad estampándose la impresión dígito pulgar derecho, junto a su respectiva firma, conforme al artículo cuatrocientos nueve del Código Orgánico de Tribunales.

OCTAVO: Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura para requerir y firmar las cancelaciones, anotaciones, alzamientos, rectificaciones, inscripciones y subinscripciones que procedan en el Conservador de Bienes Raíces competente.

Nº2.- USUFRUCTO. DERECHOS DE MARCA. ESCRITURA. FORMULARIO

Comparecen don, de nacionalidad, de profesión, estado civil, con domicilio en calle número, oficina/departamento número, de la comuna de, ciudad de, cédula nacional de identidad número, y don, de nacionalidad, de profesión, estado civil, con domicilio en calle número, oficina/departamento número, de la comuna de, ciudad de, cédula nacional de identidad número, ambos mayores de edad, quienes acreditaron sus identidades con sus respectivas cédulas de identidad y expresaron que:

PRIMERO. Don tiene inscrita a su nombre la marca comercial “.....”, con el número, para artículos clase de fecha de de dos mil del Registro de Marcas Comerciales.

SEGUNDO. Por este instrumento, don cede y transfiere el usufructo sobre la marca ya individualizada a favor de don, quien lo acepta para sí.

El cedente se reserva la nuda propiedad sobre la referida marca.

El usufructo incluye el uso exclusivo de tal marca comercial y la fabricación, bajo la misma, de todos los productos de la clase mencionada.

TERCERO. El precio por dicho usufructo es de pesos, cantidad que don paga en este acto, al contado y en dinero en efectivo a don, quien así lo recibe conforme.

CUARTO. La duración del derecho de usufructo concedido es de años, plazo que se contará a partir de la fecha de este instrumento.

QUINTO. Se libera, al usufructuario, de la obligación de rendir caución de conservación y restitución; y de practicar inventario solemne.

SEXTO. El presente instrumento ha sido leído íntegramente por los comparecientes personalmente y/o por sus respectivos abogados asesores, de conformidad al artículo cuatrocientos siete del Código Orgánico de Tribunales, aceptando expresamente el tenor de la presente escritura, fijándose en señal de conformidad estampándose la impresión dígito pulgar derecho, junto a su respectiva firma, conforme al artículo cuatrocientos nueve del Código Orgánico de Tribunales.

SÉPTIMO: Se faculta al portador de copia autorizada de la presente para requerir las anotaciones, inscripciones y subinscripciones que correspondan en el Registro de Marcas Comerciales.

Nº3.- USUFRUCTO. GRATUITO ENTRE VIVOS. ESCRITURA.

FORMULARIO

Comparecen don, de nacionalidad, de profesión, estado civil, domiciliado en calle número, oficina/departamento número, de la comuna de, ciudad de, cédula nacional de identidad número, y don, de nacionalidad, de profesión, estado civil, domiciliado en calle número, oficina/departamento número, de la comuna de, ciudad de, cédula nacional de identidad

número, ambos mayores de edad, quienes acreditaron sus identidades con sus respectivas cédulas de identidad y expresaron que:

PRIMERO. Don es dueño del inmueble de calle número, de la comuna de, de la ciudad de, de la Región, que es el sitio número, de la manzana, del plano archivado en el Conservador de Bienes Raíces de, con el número, del año dos mil, cuyos deslindes especiales son:

AL NORTE ;AL SUR ;AL ORIENTE , y AL PONIENTE :
La inscripción de este inmueble rola a fojas número del Registro de Propiedad del mismo Conservador de Bienes Raíces, del año dos mil

SEGUNDO. Por el presente instrumento don dona, cede y transfiere, gratuitamente y de por vida del beneficiario, el usufructo sobre el predio individualizado en la cláusula anterior, en favor de don, quien lo acepta para sí.

El cedente se reserva la nuda propiedad sobre el predio, con sus usos, costumbres, derechos y servidumbres, libre de todo gravamen, prohibición o embargo, salvo el referido usufructo.

TERCERO. El usufructo se constituye sobre el cuerpo cierto ya referido que las partes conocen.

CUARTO. Las partes renuncian, en todo caso, a la acción resolutoria que eventualmente pudieran corresponderles.

QUINTO. Se libera, al usufructuario, de la obligación de rendir caución de conservación y restitución; y de practicar inventario solemne.

SEXTO. Se prohíbe expresamente, al usufructuario, el dar en arrendamiento, celebrar cualquier acto o contrato sobre la cosa fructuaria, sin autorización del dueño del predio. Se le prohíbe, así mismo ejecutar los siguientes actos, en las siguientes formas:

SÉPTIMO. Son obligaciones del usufructuario, que se elevan a la calidad de esenciales, las siguientes:

OCTAVO. El impuesto de donación y los gastos de escritura y demás serán de cargo de

NOVENO: El presente instrumento ha sido leído íntegramente por los comparecientes personalmente y/o por sus respectivos abogados asesores, de conformidad al artículo cuatrocientos siete del Código Orgánico de Tribunales, aceptando expresamente el tenor de la presente escritura, fijándose en señal de conformidad estampándose la impresión dígito pulgar derecho, junto a su respectiva firma, conforme al artículo cuatrocientos nueve del Código Orgánico de Tribunales.

DÉCIMO Bastará la exhibición del certificado de defunción del usufructuario, para que el Conservador de Bienes Raíces correspondiente cancele la inscripción del presente usufructo. Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura y del certificado mencionado, para requerir, en tal caso, el alzamiento o cancelación del usufructo pactado.

DÉCIMO PRIMERO: Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura para requerir y firmar las cancelaciones, anotaciones, alzamientos, rectificaciones, inscripciones y subinscripciones que procedan en el Conservador de Bienes Raíces competente que procedan.

Nº4.- USUFRUCTO. GRATUITO POR TESTAMENTO. CLÁUSULA

Constituyo usufructo gratuito en favor de don por todo el tiempo que él viva, sobre el inmueble de mi propiedad ubicado en calle N°, de la comuna de, de la provincia de, de la Región, que adquirí por compra (u otra forma) de don, según consta de la escritura pública de fecha de de 2....., ante el Notario de, don, e inscrita a fojas número del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de del año 20.....

El usufructo se constituirá sobre dicho cuerpo cierto en el estado en que se encuentre a la fecha de la delación de la herencia. Asigno la nuda propiedad de dicho bien raíz, a don con cargo a la cuarta parte de libre disposición (o a un descendiente; o a la cónyuge, o a un legitimario).

Nº5.- USUFRUCTO. ONEROSO. CESIÓN NUDA PROPIEDAD. ESCRITURA. FORMULARIO

Comparecen don, de nacionalidad, de profesión, estado civil, domiciliado en número, oficina/departamento número, de la comuna de, ciudad de, cédula nacional de identidad número, y don, de nacionalidad, de profesión, estado civil, domiciliado en número, oficina/departamento número, de la comuna de, ciudad de, cédula nacional de identidad número,

ambos mayores de edad, quienes acreditaron sus identidades con sus respectivas cédulas de identidad y expresaron que:

PRIMERO. Don es dueño del inmueble de calle número, de la comuna de, de la ciudad de, de la Región, que es el sitio número, de la manzana, del plano archivado en el Conservador de Bienes Raíces de, con el número, del año dos mil, cuyos deslindes especiales son:

AL NORTE ; AL SUR ; AL ORIENTE , y AL PONIENTE :
La inscripción de este inmueble rola a fojas número del Registro de Propiedad del mismo Conservador de Bienes Raíces, del año dos mil

SEGUNDO. Por el presente instrumento, don cede y transfiere la nuda propiedad sobre el predio individualizado en la cláusula anterior, a don quien lo acepta para así.

El cedente se reserva el usufructo vitalicio sobre el predio.

TERCERO. El precio de la cesión de la nuda propiedad es la cantidad de pesos que don paga, a don, en la siguiente forma:

CUARTO. La nuda propiedad se cede sobre el cuerpo cierto ya referido, que las partes conocen con sus usos, costumbres derechos y servidumbres, libre de todo gravamen, prohibición o embargo, salvo lo constituido por este contrato.

QUINTO. Las partes renuncian, en todo caso, a la acción resolutoria que, eventualmente, pudiera corresponderles.

SEXTO. Se libera, al usufructuario, de la obligación de rendir caución de conservación y restitución; y de practicar inventario solemne.

SÉPTIMO. Se prohíbe, expresamente, al usufructuario, el dar en arrendamiento o celebrar cualquier acto o contrato sobre la cosa fructuaria, sin autorización del nudo propietario. Se le prohíbe, así mismo, ejecutar los siguientes actos, en las siguientes formas:

OCTAVO. Son obligaciones del usufructuario, que se elevan la calidad de esenciales, las siguientes:

NOVENO. Se faculta, al portador de copia autorizada de esta escritura, para requerir y firmar las inscripciones y subinscripciones que procedan.

DÉCIMO: Bastará la exhibición del certificado de defunción del usufructuario, para que el Conservador de Bienes Raíces correspondiente cancele la inscripción del presente usufructo. Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura y del certificado mencionado, para requerir, en tal caso, el alzamiento o cancelación del usufructo pactado.

UNDÉCIMO: El presente instrumento ha sido leído íntegramente por los comparecientes personalmente y/o por sus respectivos abogados asesores, de conformidad al artículo cuatrocientos siete del Código Orgánico de Tribunales, aceptando expresamente el tenor de la presente escritura, fijándose en señal de conformidad estampándose la impresión digito pulgar derecho, junto a su respectiva firma, conforme al artículo cuatrocientos nueve del Código Orgánico de Tribunales.

DÉCIMO SEGUNDO: Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura para requerir y firmar las cancelaciones, anotaciones,

alzamientos, rectificaciones, inscripciones y subinscripciones que procedan en el Conservador de Bienes Raíces competente que procedan.

Nº6.- USUFRUCTO. PRIVILEGIO INDUSTRIAL. ESCRITURA. FORMULARIO

Comparece don, de nacionalidad, de profesión, estado civil, cédula nacional de identidad número, mayor de edad, en representación de la Sociedad, según se acreditará, del giro de, ambos domiciliados en calle número ..., oficina número, de la comuna de, ciudad de, por una parte, como la “Sociedad”, y, por la otra, don, de nacionalidad, de profesión, estado civil, cédula nacional de identidad número, mayor de edad, en representación de la Sociedad, según se acreditará, del giro de, ambos domiciliados en calle número ..., oficina número ..., de la ciudad de, como la “Compañía”, y expresan que han convenido en constituir el siguiente usufructo:

PRIMERO. La Sociedad es dueña de la patente de invención número, concedida con fecha de de dos mil, por el Departamento de Propiedad Industrial, por el plazo de años, cuyo Título es “.....” e inscrita en el Registro del Conservador de Patentes, a fojas número, del año dos mil

SEGUNDO. Por este acto, la Sociedad constituye, a favor de la Compañía, el derecho de usufructo sobre el privilegio industrial individualizado en la cláusula anterior por el plazo de años.

TERCERO. En consecuencia, la Compañía se encuentra autorizada, en forma exclusiva y excluyente, para utilizar y comercializar el objeto de la protección del privilegio señalado.

CUARTO. El precio del usufructo es de pesos, que la Compañía paga a la Sociedad dueña del privilegio de la siguiente manera:

.....

QUINTO. Los derechos que se deban pagar por concepto de la celebración del presente contrato serán de cargo de

SEXTO: El presente instrumento ha sido leído íntegramente por los comparecientes personalmente y/o por sus respectivos abogados asesores, de conformidad al artículo cuatrocientos siete del Código Orgánico de Tribunales, aceptando expresamente el tenor de la presente escritura, fijándose en señal de conformidad estampándose la impresión dígito pulgar derecho, junto a su respectiva firma, conforme al artículo cuatrocientos nueve del Código Orgánico de Tribunales.

SÉPTIMO: Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura pública para requerir las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que corresponden en el Registro del Conservador de Patentes.

Nº7.- USUFRUCTO Y RENTA VITALICIA. ESCRITURA. FORMULARIO

Comparecen don, de nacionalidad, de profesión, estado civil, con domicilio en calle número, oficina/departamento número, de la comuna de, ciudad de

....., cédula nacional de identidad número, y don, de nacionalidad, de profesión, estado civil, con domicilio en calle número, oficina/departamento número, de la comuna de, ciudad de, cédula nacional de identidad número, ambos mayores de edad, quienes acreditaron sus identidades con sus respectivas cédulas de identidad y expresaron que:

PRIMERO. Don es dueño del inmueble de calle número, de la comuna de, de la ciudad de, de la Región, que es el sitio número, de la manzana, del plano archivado en el Conservador de Bienes Raíces de, con el número, del año dos mil, cuyos deslindes especiales son:

AL NORTE ; AL SUR ; AL ORIENTE , y AL PONIENTE :
La inscripción de este inmueble rola a fojas número del Registro de Propiedad del mismo Conservador de Bienes Raíces, del año dos mil

SEGUNDO. Por el presente instrumento don cede y transfiere de por vida del beneficiario, el usufructo sobre el predio individualizado en la cláusula anterior, en favor de don, quien lo acepta para sí.

El cedente se reserva la nuda propiedad sobre el predio, con sus usos, costumbres, derechos y servidumbres, libre de todo gravamen, prohibición o embargo, salvo el referido usufructo.

TERCERO. El usufructo se constituye sobre el cuerpo cierto ya referido, que las partes conocen.

CUARTO. En pago del referido usufructo, el usufructuario deberá pagar al propietario, una renta vitalicia mensual de Unidades de Fomento. Si falleciera el propietario, se suspenderá el pago de la renta (o se seguirá pagando la renta a la sucesión del dueño).

QUINTO. Se libera, al usufructuario, de la obligación de rendir caución de conservación y restitución; y de practicar inventario solemne.

SEXTO. Se prohíbe expresamente, al usufructuario, el dar en arrendamiento, celebrar cualquier acto o contrato sobre la cosa fructuaria, sin autorización del dueño del predio. Se le prohíbe, así mismo, ejecutar los siguientes actos, en las siguientes formas:

SÉPTIMO. Son obligaciones del usufructuario, que se elevan a la calidad de esenciales, las siguientes:

OCTAVO. Bastará la exhibición del certificado de defunción del usufructuario, para que el Conservador de Bienes Raíces correspondiente cancele la inscripción del presente usufructo. Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura y del certificado mencionado, para requerir, en tal caso, el alzamiento o cancelación del usufructo pactado.

NOVENO: El presente instrumento ha sido leído íntegramente por los comparecientes personalmente y/o por sus respectivos abogados asesores, de conformidad al artículo cuatrocientos siete del Código Orgánico de Tribunales, aceptando expresamente el tenor de la presente escritura, fijándose en señal de conformidad estampándose la impresión dígito pulgar derecho, junto a su respectiva firma, conforme al artículo cuatrocientos nueve del Código Orgánico de Tribunales.

DÉCIMO Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura para requerir y firmar las cancelaciones, anotaciones, alzamientos, rectificaciones, inscripciones y subinscripciones que procedan en el Conservador de Bienes Raíces competente que procedan.

Nº8.- USUFRUCTO. RENUNCIA DE USUFRUCTO

Comparece, doña.....domiciliada en la ciudad de....., chilena, mayor de edad, quién acreditó su identidad con la cédula anotada y expone:

PRIMERO: Mediante escritura pública de fecha, celebrada ante el Notario de la ciudad de....., compró y aceptó en iguales partes para sus hijos.....el inmueble..... constituyeron **usufructo** a favor de.....sobre el inmueble ya individualizado, todo ello por el precio y demás condiciones que en dicho título se indica. El dominio en favor de los compradores se inscribió, respecto del inmueble.....inscrito a fs.....Nº.....del años...., del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de.....del año dos mil.....

SEGUNDO: Por la misma escritura pública citada en la cláusula precedente, doña..... se reservó el usufructo en el carácter de vitalicio, del inmueble..... Este usufructo se inscribió en el Registro de Hipotecas y Gravámenes a fs. Nº.....del Conservador de Bienes Raíces de la Ciudad de...., correspondiente al año dos mil....- **TERCERO:** Doña..... viene en renunciar en forma expresa y deliberada del usufructo constituido a su favor respecto del inmueble....., para los efectos de hacer radicar el dominio pleno en sus hijos.....- **CUARTO:** Para todos los efectos legales las partes fijan como domicilio la ciudad de y se someten desde ya a la jurisdicción de sus tribunales de Justicia Ordinaria.- **QUINTO:** Todos los

gastos notariales se pagarán en partes iguales por la compradora y los vendedores.- **SEXTO:** Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir las anotaciones, inscripciones, subinscripciones y cancelaciones que fueren necesarias practicar en los Registros correspondientes. **SÉPTIMO:** Las partes comparecientes por este instrumento facultan expresamente al abogado....., para que actuando en su representación, pueda solicitar las inscripciones, reinscripciones anotaciones, y subinscripciones en el Conservador de Bienes Raíces Competente, y que guarden relación con la propiedad, y ejecutar los actos y contratos que fueren necesarios para aclarar, rectificar, o complementar esta escritura suscribiendo los instrumentos públicos o privados que guardan relación con la propiedad materia de esta escritura.-

3.- DERECHO DE USO Y HABITACIÓN.

Libro II, Título X, art. 811 y Ss., del Código Civil.

CONCEPTO.

“El derecho de uso es un derecho real que consiste, generalmente, en la facultad **de gozar de una parte limitada de las utilidades y productos de una cosa**”.

Si se refiere a una casa, y a la utilidad de morar en ella, se llama derecho de habitación”. (Art. 811 del Código Civil).

Está tratado en el Libro II, Título X, art. 811 y Ss., del Código Civil.

CARACTERÍSTICAS.

1.- Son **derechos reales**, temporales, intransmisibles y constituyen una desmembración del dominio. (Art. 577 y 811 del Código Civil).

2.- Son derechos **personalísimos** (Art. 819 Código Civil); no obstante pueden ganarse por prescripción. (Art. 2498 del Código Civil).

3.- Son derechos **inembargables**. (Art. 2466 inciso 3 Código Civil y art. 445 N°15 del C.P.C.).

4.- Se **constituyen y extinguen** según las reglas aplicables al **usufructo**. Por regla general, a su respecto no existen las obligaciones de caución e inventario.

5.- Se limitan a las **necesidades del usuario, habitador** o su familia, determinándose su extensión por el título respectivo.

6.- El usuario y el habitador deben ejercitar sus derechos con la moderación de un buen padre de familia. (Art. 818 del Código Civil).

CONSTITUCIÓN.

Se constituyen y pierden de la misma manera que el usufructo (art. 812 del Código Civil), pero el cónyuge sobreviviente puede solicitar que en su favor se constituyan derechos de uso y habitación respecto de los bienes en partición, con el carácter de gratuitos y para toda la vida si

se reúnen los requisitos expresados en la regla 10^a del art.1337 del Código Civil.

Dentro de los cuales encontramos:

- 1.- Por acto testamentario.
- 2.- Por donación, venta u otro acto entre vivos.
- 3.- Por prescripción.

DERECHOS DEL USUARIO Y HABITADOR.

Sus derechos se determinan por el título que lo constituye. Así, si nada se dice en éste, el usuario no puede percibir más utilidades de la cosa que las que sean necesarias para que sean necesarias para sus menesteres personales y los de su familia, sin comprenderse en ello las necesidades de su industria o comercio, salvo lo establecido en el art.816 del Código Civil.

OBLIGACIONES DEL USUARIO Y HABITADOR.

1.- Usar los objetos comprendidos en sus respectivos derechos con la moderación y cuidados propios de un buen padre de familia.

2.- Contribuir a las expensas ordinarias de conservación y cultivo, a prorrata del beneficio que reporten.

3.- No está obligado a rendir caución ni hacer inventario, salvo que se constituya sobre cosas que deban restituirse en especie. (Art. 813 Código Civil).

EXTINCIÓN DEL DERECHO DE USO Y HABITACIÓN.

1.- Por la llegada del día o condición prefijada para que tenga fin.

2.- Por muerte del usuario o habitador.

3.- Por la resolución del derecho del constituyente.

4.- Por la confusión entre el dueño y el usuario o habitador.

5.- Por prescripción.

6.- Por renuncia del usuario o habitador.

- 7.- Por la destrucción completa de la cosa.
- 8.- Por sentencia judicial.

PRÁCTICA FORENSE

Nº1.- CONTRATO. DERECHO DE USO. FORMULARIO

Comparece don, de profesión, domiciliado en, N°

oficina/departamento N°, de la ciudad de, cédula nacional de identidad N°, en adelante, "el propietario"; y don, de profesión, domiciliado en, N°, oficina/departamento N°, de la ciudad de, cédula nacional de identidad N°, en adelante, "el usuario"; ambos mayores de edad, se ha convenido en lo siguiente:

PRIMERO. El propietario es dueño de la especie que se pasa a individualizar:

SEGUNDO. El propietario cede y transfiere, gratuitamente, al usuario, quien acepta y adquiere para sí, el derecho de uso de la especie individualizada en la cláusula anterior, en beneficio suyo y de su familia, entendiéndose por tal, la que se designa en el artículo 815 del Código Civil, en sus incisos tercero, cuarto y quinto.

TERCERO. El plazo por el cual se otorga este derecho de uso es por..... (o bien: la vida del usuario).

CUARTO. Serán de cargo del usuario, todos los gastos de conservación y reparación de la cosa. Además, él estará obligado a conservar la especie

en el mismo buen estado en que la recibe, salvo el desgaste natural de la cosa por su uso legítimo.

QUINTO. Para los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de, prorrogando la competencia para ante sus tribunales.

Nº2.- CONTRATO. DERECHO DE USO. FORMULARIO

Comparece don, de profesión, domiciliado en N°, oficina/departamento N°, de la ciudad de, cédula nacional de identidad N°, en adelante, "el propietario"; y don, de profesión, domiciliado en, N°, oficina/departamento N°, de la ciudad de, cédula nacional de identidad N°, en adelante, "el usuario"; ambos mayores de edad, se ha convenido en lo siguiente:

PRIMERO. El propietario es dueño de la especie que se pasa a individualizar:

SEGUNDO. El propietario cede y transfiere, gratuitamente, al usuario, quien acepta y adquiere para sí, el derecho de uso de la especie individualizada en la cláusula anterior, en beneficio suyo y de su familia, entendiéndose por tal, la que se designa en el artículo 815 del Código Civil, en sus incisos tercero, cuarto y quinto.

TERCERO. El plazo por el cual se otorga este derecho de uso es por (o bien: la vida del usuario).

CUARTO. Serán de cargo del usuario, todos los gastos de conservación y reparación de la cosa. Además, él estará obligado a conservar la especie en el mismo buen estado en que la recibe, salvo el desgaste natural de la cosa por su uso

legítimo. **QUINTO:** Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura, para requerir y firmar las anotaciones, inscripciones y subinscripciones que procedan en los registros correspondientes del Conservador de Bienes Raíces respectivo. El otorgamiento de esta facultad es, desde luego, irrevocable y persistirá aunque sobrevenga la muerte o incapacidad de cualesquiera de los contratantes o de todos ellos.

SEXTO: Escritura extendida basándose en minuta redactada por el abogado de esta ciudad don..... **SEPTIMO:** Las partes comparecientes por este instrumento facultan al abogado....., para que actuando en su representación, pueda solicitar las inscripciones, reinscripciones, anotaciones y subinscripciones en el Conservador de Bienes Raíces competente y que guardan relación con la propiedad adjudicada en dominio y ejecutar los actos y contratos que fueren necesarios para aclarar, rectificar o complementar esta escritura, ya sea suscribiendo instrumentos públicos o privados que guarden relación con la propiedad materia de esta escritura.

Nº3.- CONTRATO. DERECHO DE HABITACION. ESCRITURA. FORMULARIO

Comparecen don,de nacionalidad, de profesión, estado civil, domiciliado en número, oficina/departamento número, de la ciudad de, cédula nacional de identidad número, y doña, de nacionalidad, de profesión, estado civil, domiciliada en

número, oficina/departamento número, de la ciudad de, cédula nacional de identidad número; ambos mayores de edad, quienes acreditaron sus identidades con sus respectivas cédulas de identidad y expusieron:

PRIMERO. Don es dueño de la casa y sitio de calle número, de la comuna de, de la ciudad de, de la^a Región, que es el sitio número, de la manzana ..., del plano archivado en el Conservador de Bienes Raíces de, con el número, del año mil novecientos, cuyos deslindes especiales son:
AL NORTE: ; AL SUR: ;
AL ORIENTE: ; y AL
PONIENTE:

La adquirió por de don según consta de la escritura de fecha de de mil novecientos, otorgada en la Notaría de don, de la comuna de, e inscrita a fojas número del Registro de Propiedad del mismo Conservador de Bienes Raíces, del año mil novecientos En dicha escritura también se deja constancia de que se incluyen en el precio, la venta de muebles y útiles que se detallaron en instrumento aparte.

SEGUNDO. Por el presente instrumento, don expresa que autoriza a doña para habitar, mientras ella viva, la referida propiedad raíz y para usar los muebles, útiles y enseres antes referidos, también, mientras ella viva, como, para aprovechar todos los productos de la propiedad mencionada, durante el mismo tiempo.

Del derecho de habitación y uso antes mencionados se consignará una anotación al margen de la inscripción de dominio de la propiedad.

TERCERO. Se deja establecido que la habitación y el uso conferidos son totalmente de carácter gratuito.

CUARTO. Serán de cargo de la habitadora, todos los gastos de conservación del inmueble y todas las reparaciones extraordinarias y las contribuciones de bienes raíces. Además, ella estará obligada a conservar el inmueble en el mismo buen estado en que lo recibe, conforme al inventario que, firmado por las partes, se protocoliza al final de este registro y que se entiende como parte integrante de este contrato.

QUINTO. Se faculta al portador del certificado de defunción de doña para solicitar, mediante la exhibición del mismo, la cancelación de la anotación marginal ya referida.

SEXTO. Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura, para requerir y firmar las anotaciones, inscripciones y subinscripciones que procedan en los registros correspondientes del Conservador de Bienes Raíces respectivo. El otorgamiento de esta facultad es, desde luego, irrevocable y persistirá aunque sobrevenga la muerte o incapacidad de cualesquiera de los contratantes o de todos ellos.

4.- LAS SERVIDUMBRES.

Libro II, Título XI, art.820 y Ss., del Código Civil.

GENERALIDADES.

No hay servidumbres sobre las personas, sino que está afecta a un inmueble en beneficio de otro inmueble. Este es un derecho real que beneficia a un predio que se llama predio dominante y a cuyo respecto la servidumbre es activa; el predio que soporta el ejercicio de la servidumbre se denomina predio sirviente y a su respecto la servidumbre no es un derecho sino un gravamen, porque importa una limitación del derecho de dominio del dueño de ese predio (Art.732 N°3 y 821 del Código Civil), respecto del predio sirviente la servidumbre es pasiva.

Tiene especial **importancia la servidumbre en materia agrícola**, ya que mediante ellas ciertos predios pueden obtener facilidades que de otro modo no tendrían. La servidumbre es un **gravamen estrictamente predial, no hay por lo tanto servidumbres sobre las personas ni tampoco sobre los bienes muebles.**

Esta tratada en el Libro II, Título XI, art.820 y Ss., del Código Civil.

CONCEPTO.

“Servidumbre predial, o simplemente servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño”. (Art.820 Código Civil).

ELEMENTOS.

Los elementos fundamentales de toda servidumbre, y que se desprenden del concepto, tales elementos son:

1.- DOS PREDIOS DE DISTINTO DUEÑO. Se aplica a todos los inmuebles por naturaleza, destinación y por adherencia, se ha resuelto por los Tribunales que sólo se podría a los por naturaleza, pues, la expresión está definida en el art.568, que llama predios a las casas y heredades.

La diferencia de dueño es fundamental en la institución, porque, como ha dicho la jurisprudencia, no se puede ser a la vez sujeto activo y pasivo de una relación jurídica.

2.- UN GRAVAMEN. Que pesa sobre uno de los predios, para favorecer al otro, y que origina en el uno la denominación de previo sirviente y en el otro la de predio dominante. El gravamen y la utilidad han de ser, pues, para el predio.

CARACTERÍSTICAS DE LAS SERVIDUMBRES.

1.- Recaen sobre bienes inmuebles.

2.- El predio **dominante** y el **predio sirviente** deben pertenecer a **distintos dueños** (Art.820 del Código Civil). En caso de que los predios pertenezcan a un mismo dueño no se habla de servidumbre, sino que de servicio.

3.- Es un **derecho real accesorio**, en el sentido de que va unido al predio dominante en su calidad de derecho, como también al predio sirviente en su calidad de gravamen que recae sobre, él, no **teniendo importancia a este respecto los cambios que pueda experimentar el dominio de los predios, no siendo necesario un traspaso especial o alguna inscripción.** (Art.825 Código Civil).

4.- Es un **derecho real indivisible**, en el sentido de que no puede pertenecer en cuotas a varias personas para lo ejerzan parcialmente. El derecho de servidumbre se ejerce o no se ejerce, pero no se puede ejercer por parcialidades. Consecuencia, de estas características es el art.826 y 827 del Código Civil, aplicables en el caso de división de los predios respectivos.

Pero, esta indivisibilidad no impide que sobre un mismo predio varios titulares tengan una servidumbre individualmente cada uno para ejercerla en su totalidad y de presentarse dificultad el juez va a arreglar la forma en que se debe ejercer la servidumbre.

Ejercicio de las servidumbres (Art.828, 829 y 830 del Código Civil) en caso de tratarse de servidumbres voluntarias es aplicable el art.884 que dispone que el título o la posesión de las servidumbres o el tiempo señalado en el art.882 determina los derechos del predio dominante y las obligaciones del predio sirviente.

5.- Es un gravamen. Se impone al predio sirviente.

6.- Es un derecho perpetuo. En el sentido de que subsiste mientras objetivamente existan los predios a que se refiere y la necesidad o justificación del gravamen. Sin embargo, debe tenerse presente que no hay impedimento para que se establezcan por las partes con duración limitada y que pueden extinguirse por el no uso. (Art. 885 N°2 y 3 del Código Civil).

CLASIFICACIÓN DE LAS SERVIDUMBRES.

1.- Segundo el CARÁCTER del gravamen. Se clasifican en positivas y negativas.

Positivas. Es la que impone al dueño del predio sirviente la obligación de dejar al dueño del predio dominante hacer algo; por ejemplo: servidumbre de acueducto, en que el dueño del predio sirviente debe dejar al dueño del predio dominante construir el acueducto. (Art.823 del Código Civil).

Negativas. Es la que impone al propietario del predio sirviente la prohibición de hacer algo, que sin la servidumbre le sería lícito, como la de no poder elevar sus paredes sino hasta cierta altura.

2.- Segundo sus señales de EXISTENCIA Y EJERCICIO. Se clasifican en aparentes e inaparentes, en continuas y discontinuas respectivamente.

Aparentes. Es la que continuamente está a la vista, como la de tránsito, cuando se hace una senda o por una puerta especialmente destinada a él (Art.824 Código Civil).

Inaparentes. Son las que no se conocen por una señal exterior, como la misma de tránsito cuando carece de estas dos circunstancias o la del acueducto por un tubo subterráneo.

Continuas. Es la que se ejerce o puede ejercerse continuamente, sin necesidad de un hecho actual del hombre, como la del acueducto por un canal artificial que pertenece al predio dominante. (Art.822 del Código Civil).

Discontinua. Es la que se ejerce a intervalos más o menos largos de tiempo y supone un hecho actual del hombre como la servidumbre de tránsito.

La continuidad o discontinuidad de la servidumbre depende de su naturaleza y no de su forma actual de ejercicio; se señala como ejemplo típico el de la servidumbre de acueducto en la cual hubiere una compuerta que debiera ser accionada por un hombre que la abriría y la cerraría no pasando por esto a ser discontinua.

En cambio, la servidumbre de tránsito es siempre discontinua, aún cuando el dueño del predio dominante transite permanentemente por la vía destinada a ese efecto y siempre discontinua por su naturaleza. Esta clasificación importa especialmente en los siguientes aspectos:

a) Las servidumbres discontinuas de toda clase y las continuas inaparentes no pueden adquirirse por prescripción, ello porque falta la continuidad y publicidad en la posesión del derecho (Art.882 Código Civil).

b) No hay acciones posesorias en protección de las servidumbres discontinuas e inaparentes, excepto la querella de restablecimiento y las acciones posesorias especiales.

c) La forma de constitución de las servidumbres voluntarias llamadas destinación del padre de familia, sólo tiene lugar respecto de las servidumbres aparentes. (Art.881 del Código Civil).

En la extinción por el no ejercicio de la servidumbre durante 3 años, el plazo corre en las servidumbres continuas desde que se efectuó un acto contrario a la servidumbre y, en las discontinuas, desde que se han dejado de gozarse (Art.885 incisos 5 y final del Código Civil).

3.- Según su ORIGEN. Se clasifican en legales, naturales y voluntarias.

Naturales: Son las que provienen de la natural situación de los lugares, legales son las impuestas por la ley, y voluntarias son las constituidas por un hecho del hombre.

Entre las servidumbres naturales el Código Civil contempla, por ejemplo, la de **libre escurrimiento** de las aguas (Art.833 del Código Civil), no habiendo más que a este respecto servidumbre de carácter natural.

Las servidumbres legales las impone la ley, que a la vez es título y modo de adquirir. Cuando hay una servidumbre legal el dueño del predio dominante nada debe indemnizar al dueño del predio sirviente; por excepción, las servidumbres de acueducto y de tránsito obligan al dueño del predio dominante a indemnizar perjuicios al dueño del predio sirviente.

Las servidumbres legales se clasifican en:

a) Servidumbres legales relativas al uso público.

Son el uso de las riberas para la navegación o flote (Art.839 inciso 3 del Código Civil) y las demás determinadas por los reglamentos u órdenes respectivas.

b.- Servidumbres legales relativas al uso de los particulares.

Se legisla con respecto a ellas en el Código de Minería, ley de navegación aérea, entre otras. El Código Civil, reglamenta solamente algunas servidumbres establecidas en beneficio de los particulares, que son las del art.841, vale decir, las de demarcación, cerramiento, tránsito, medianería, acueducto, luz y vista.

ANÁLISIS PARTICULAR DE LAS SERVIDUMBRES

1.- SERVIDUMBRE DE DEMARCACIÓN.

Concepto.

Todo dueño de un predio tiene derecho a que se fijen los límites que lo separan de los predios colindantes, y podrá exigir a los respectivos dueños que concurran a ello, haciéndose la demarcación a expensas comunes. (Art.842 y 843 del Código Civil).

Como no se exige la prueba de dominio, puede entablarse la acción correspondiente, no sólo el dueño, sino todo poseedor, sea regular o irregular, y también el nudo propietario, el propietario fiduciario, el usufructuario, el usuario, y en general, todo el que tenga la posesión de un derecho real sobre la cosa.

Requisitos.

1.- Deben existir dos predios colindantes.

2.- Deben ser de distintos dueños.

La demarcación procede tanto en los predios urbanos como rústicos.

Titulares de la acción de demarcación.

1.- El **dueño** de cualquiera de los predios colindantes. (Art.844 del Código Civil).

2.- El **poseedor**, a quien se reputa dueño. (Art.700 del Código Civil).

3.- Cualquiera de los comuneros de un predio sin necesidad del consentimiento de los otros comuneros.

Naturaleza jurídica.

La demarcación es una servidumbre positiva que, como lo dispone el inciso 2 del art.823 del Código Civil, constituye una excepción a las servidumbres de esta especie, ya que impone una obligación de hacer.

En realidad la demarcación se compone de dos operaciones:

1.- Fijación en un plano de los límites que separan los dos predios (limitación).

2.- Construcción en el terreno de los hitos que señalan la línea limítrofe. (Amojonamiento)

Es una servidumbre positiva, sin embargo, no constituye una servidumbre, pues no existe predio dominante, predio sirviente, ni gravamen.

Puntos de análisis de esta servidumbre.

1.- Desde el punto de vista del dueño que tiene interés en fijar los deslindes de su predio, es una mera facultad, es una consecuencia del dominio, y de ahí que este derecho de pedir sea imprescriptible.

El propietario para lograr su propósito entabla una acción real parecida a la reivindicatoria, diferenciándose de ella únicamente en que los intereses de los predios vecinos no son contrapuestos a los del actor.

2.- Desde el punto de vista de los vecinos, la obligación de concurrir a la demarcación, resulta del cuasicontrato de comunidad, del hecho de ser vecino.

Forma de realización.

1.- La demarcación se realiza a expensas comunes. (Art.842 y 846 inciso 3 del Código Civil).

2.- Realizada la demarcación los propietarios colindantes deben respetar los hitos que se hayan puesto en la línea divisoria. (Art.843 del Código Civil).

3.- Si los hitos son removidos por caso fortuito, deben reponerse a expensas comunes. (Art.843 del Código Civil).

4.- Si uno o más hitos son removidos o destruidos intencionalmente por uno de los dueños de los predios vecinos, o por un tercero, el perjudicado puede pedir que se reponga a expensas del que lo removió y que le indemnice los daños, sin perjuicio de las sanciones penales. (Art.843 del Código Civil).

5.- El poseedor del predio en que se removió los hitos, tiene las acciones posesorias.

Prescripción.

La acción de demarcación no prescribe ya que es una consecuencia del dominio y éste no se pierde por no uso.

2.- SERVIDUMBRE DE CERRAMIENTO.

Concepto.

Es aquella que permite al dueño de un predio obligar a los dueños de los predios colindantes a que concurren a la separación o división en su caso, de ser coindivisiarios comunes. En caso de que trate de cerrar un terreno propio se aplican el art. 844 y 845 del Código Civil.

Cerca divisoria.

Para establecer quien es el dueño de la cerca divisoria, hay que distinguir dos situaciones, contempladas en el art.845 y 846 del Código Civil, a saber:

1.- Si el dueño de la heredad procede por su propia cuenta y riesgo a efectuar el cerramiento en terreno propio, no hay duda que podrá hacerlo en la forma que lo estime conveniente, dentro de la ley y el propietario colindante no podrá servirse de la pared, foso o cerca para ningún objeto, a no ser que haya adquirido este derecho por título o por prescripción de cinco años contados como para la adquisición del dominio. (Art. 845 Código Civil).

2.- Si en cambio, el dueño de un predio entabla la acción real de demarcación a fin de que las heredades vecinas contribuyan al cerramiento, y se llega a un acuerdo entre ellos o resuelve el juez en subsidio, la cerca tendría el carácter de medianera, según el art.846 inciso final del Código Civil, que dice “La cerca divisoria construida a expensas comunes estará sujeta a la servidumbre de medianería”.

El derecho del dueño del predio a solicitar el cerramiento es imprescriptible.

Por último, debemos decir que el cerramiento, por las razones dadas en el caso de la demarcación, tampoco constituye una servidumbre en estricto derecho.

3.- SERVIDUMBRE DE MEDIANERÍA.

Concepto.

Consiste en que dos predios que tienen paredes o cercos comunes quedan sujetos a derechos o gravámenes de carácter recíproco relativos al uso y goce (Art. 851 del Código Civil).

Reglamentado en el art.851 a 859 del Código Civil.

La medianería no es una servidumbre.

Ya que tampoco existe predio sirviente, predio dominante ni gravamen en el sentido que debe existir en la servidumbre. En doctrina la medianería se explica como un caso de comunidad forzosa y perpetua y es una simple consecuencia de la copropiedad de la pared divisoria. Ambos comuneros tienen derecho porque son dueños y tienen obligaciones porque están limitados en sus derechos.

No toda pared divisoria es medianera.

Lo será cuando el cerramiento se ha hecho a expensas comunes. (Art.846 del Código Civil).

Con todo, cuando una pared divisoria no sea medianera, el art.854 del Código Civil da derecho al dueño del predio que no ha construido este cerco para hacerse medianero pagándole al vecino los gastos correspondientes. En todos los casos, y aun cuando conste que una cerca o pared divisoria pertenece exclusivamente a uno de los predios contiguos, el dueño del otro predio tendrá el derecho de hacerla medianera en todo o parte, aun sin el consentimiento de su vecino, pagándole la mitad del valor del terreno en que está hecho el cerramiento, y la mitad del valor actual de la porción de cerramiento cuya medianería pretende. (Art.854 del Código Civil).

Prueba de la medianería.

Regulado por los art.852 y 853 del Código Civil.

1.- Por medio de un título. Con el contrato en que ha quedado constancia que la muralla ha sido construida a expensas comunes. Por ejemplo, un contrato de compraventa suscrito entre el dueño de la pared divisoria y el vecino que quiso ser medianero.

2.- Por medio de señales exteriores. Como cuando ambos vecinos han apoyado sus construcciones en ella o cuando una muralla está construida en la línea divisoria del predio e igualmente terminada por ambos lados.

3.- Por medio de presunciones. Como lo establece el art.853 del Código Civil, que dice: “Toda pared de separación entre dos edificios se presume medianera, pero sólo en la parte en que fuere común a los edificios mismos.

Se presume medianero todo cerramiento entre corrales, jardines y campos, cuando cada una de las superficies contiguas esté cerrada por todos lados: si una sola está cerrada de este modo, se presume que el cerramiento le pertenece exclusivamente”.

Esta presunción es simplemente legal, podrá ser destruida por aquel que alega derecho exclusivo sobre la muralla.

Derechos de los medianeros.

1.- Derecho a edificar sobre la pared medianera. Cualquiera de los dos condueños que quiera servirse de la pared medianera para edificar sobre ella, o hacerla sostener el peso de una construcción nueva, debe primero solicitar el consentimiento de su vecino, y si éste lo rehúsa, provocará un juicio práctico en que se dicten las medidas necesarias para que la nueva construcción no dañe al vecino.

En circunstancias ordinarias se entenderá que cualquiera de los condueños de una pared medianera puede edificar sobre ella, introduciendo maderos hasta la distancia de un decímetro de la superficie opuesta; y que si el vecino quisiere por su parte introducir maderos en el mismo paraje o hacer una chimenea, tendrá el derecho de recortar los maderos de su vecino hasta el medio de la pared, sin dislocarlos. (Art.855 Código Civil).

2.- Derecho a elevar la pared medianera.

Lo trata el art.857 del Código Civil, que dice: "Cualquiera de los condueños tiene el derecho de elevar la pared medianera, en cuanto lo permitan las ordenanzas generales o locales; sujetándose a las reglas siguientes:

1^a La nueva obra será enteramente a su costa.

2^a Pagará al vecino, a título de indemnización por el aumento de peso que va a cargar sobre la pared medianera, la sexta parte de lo que valga la obra nueva.

3^a Pagará la misma indemnización todas las veces que se trate de reconstruir la pared medianera.

4^a Será obligado a elevar a su costa las chimeneas del vecino situadas en la pared medianera.

5^a Si la pared medianera no es bastante sólida para soportar el aumento de peso, la reconstruirá a su costa, indemnizando al vecino por la remoción y reposición de todo lo que por el lado de éste cargaba sobre la pared o estaba pegado a ella.

6^a Si reconstruyendo la pared medianera, fuere necesario aumentar su espesor, se tomará este aumento sobre el terreno del que construya la obra nueva.

7^a El vecino podrá en todo tiempo adquirir la medianería de la parte nuevamente levantada, pagando la mitad del costo total de ésta, y el valor de la mitad del terreno sobre que se haya extendido la pared medianera, según el inciso anterior”.

3.- El medianero de árboles puede pedir que sean derribados si le causan daños. Los árboles que están en la cerca medianera son también medianeros, como igualmente los que se encuentran en la línea divisoria, aun cuando no haya cerramiento. (Art. 859 del Código Civil).

4.- Sobre los medianeros pesa la obligación de concurrir a las expensas de construcción, conservación y reparación a prorrata del cerramiento común. Hay aquí una verdadera comunidad indiviso (Art.857 inciso 1 del Código Civil).

4.- SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO.

Concepto.

Es un gravamen impuesto sobre un predio en favor de otro predio que **carence totalmente de comunicación o salida a camino público**, para que el dueño de este último transite por el primero, debiendo pagar una indemnización al dueño del predio sirviente.

Características.

1.- Es positiva, porque el dueño del predio sirviente debe dejar pasar al predio dominante los carruajes, animales, personas, etc.

2.- Es discontinua, porque para ejercerla se requiere un hecho actual del hombre, sólo puede adquirirse por medio de un título.

3.- Puede ser aparente o inaparente.

4.- Sólo puede adquirirse por un título.

Requisitos:

1.- Un predio dominante sin salida a camino público (esto es lo que se llama enclavado); si tiene salida, aun cuando ella sea difícil, no tiene lugar la servidumbre de tránsito (Art. 849 del Código Civil).

2.- Es necesario que la salida a camino público sea necesaria para la explotación del predio dominante (Art. 847 del Código Civil).

3.- Que se pague al dueño del predio sirviente el valor de los terrenos y de otros perjuicios que se le causen. Los valores a pagar como indemnización se deben determinar de común acuerdo y, a falta de éste, en juicio sumario oyéndose a las partes (Art.847 y 848 del Código Civil). El art.850 del Código Civil, establece ciertos casos de servidumbres de tránsito sin indemnización alguna.

Derecho del predio sirviente para que se exonere de la servidumbre.

Si concedida la servidumbre de tránsito en conformidad a los artículos precedentes, llega a no ser indispensable para el predio dominante, por la adquisición de terrenos que le dan un acceso cómodo al camino, o por otro medio, el dueño del predio sirviente tendrá derecho para pedir que se le exonere de la servidumbre, restituyendo lo que, al establecerse ésta, se le hubiere pagado por el valor del terreno. (Art. 849 del Código Civil).

Caso del art.850 del Código Civil.

Si se vende o permuta alguna parte de un predio, o si es adjudicada a cualquiera de los que lo poseían pro indiviso, y en consecuencia esta parte viene a quedar separada del camino, se entenderá concedida a favor de ella una servidumbre de tránsito, sin indemnización alguna. (Art.850 Código Civil).

5.- SERVIDUMBRE DE LUZ.

Concepto.

"La servidumbre legal de luz tiene por objeto dar luz a un espacio cualquiera cerrado y techado; pero no se dirige a darle vista sobre el predio vecino, esté cerrado o no". (Art.873 del Código Civil).

Características.

1.- Es continua, porque para su ejercicio no requiere un hecho actual del hombre.

2.- Es aparente, porque se manifiesta por señales exteriores.

3.- Es positiva, porque da derecho a algo al dueño del predio dominante, y el dueño del predio sirviente no puede impedir el gravamen.

Existencia servidumbre de luz.

Se distingue varias situaciones:

1.- Los dos predios están separados por una muralla divisoria, pero esta muralla pertenece exclusivamente a uno de los predios.

Puede en este caso abrir el dueño del predio a quien pertenece la muralla, las ventanas que quiera en su propiedad, pues con ello está ejerciendo simplemente su derecho de dominio. (Art.874 inciso 2 del Código Civil).

2.- La muralla, además de ser divisoria es medianera, pertenece a ambos dueños de los predios.

No hay servidumbre, es solo uno de los efectos de la servidumbre de medianería. Aplicación del art.874 inciso 1 y art.877 del Código Civil.

3.- La muralla es divisoria, pero pertenece a uno de los propietarios colindantes.

Si el vecino pretende que le abrir una ventana, estamos en presencia de una verdadera servidumbre de luz.

Condiciones de la servidumbre legal de luz.

1.- La ventana estará guarnecida de rejas de hierro, y de una red de alambre, cuyas mallas tengan tres centímetros de abertura o menos.

2.- La parte inferior de la ventana distará del suelo de la vivienda a que da luz, tres metros a lo menos. (Art. 875 del Código Civil).

Destrucción el hecho de la servidumbre de luz.

"El que goza de la servidumbre de luz no tendrá derecho para impedir que en el suelo vecino se levante una pared que le quite la luz." (Art.876 del Código Civil).

6.- SERVIDUMBRE DE VISTA.

La servidumbre de luz es el gravamen que soporta un predio en orden a que el predio vecino abra ventana o tronera para tener luz (Art.873, 874 y 877 del Código Civil). La servidumbre de vista es el gravamen por el cual el dueño de un predio no puede tener ventanas, balcones, miradores o azoteas que den vista sobre un predio vecino, a menos que medie entre ambos una distancia de 3 metros medidos en la forma que indica el art.878 del Código Civil.

Características.

1.- Es negativa, porque impone al dueño del predio sirviente la obligación de abstenerse de hacer algo.

2.- Es continua, porque para ejercerse no requiere de un hecho actual del hombre.

3.- Es aparente, porque se manifiesta aparentemente por la ausencia de balcones, azoteas, ventanas, etc.

Prohibiciones.

Están señaladas en el art.878 del Código Civil, que manifiesta: “No se pueden tener ventanas, balcones, miradores o azoteas, que den vista a las habitaciones, patios o corrales de un predio vecino, cerrado o no; a menos que intervenga una distancia de tres metros.

La distancia se medirá entre el plano vertical de la línea más sobresaliente de la ventana, balcón, etc., y el plano vertical de la línea divisoria de los dos predios, siendo ambos planos paralelos.

No siendo paralelos los dos planos, se aplicará la misma medida a la menor distancia entre ellos”.

7.- SERVIDUMBRES VOLUNTARIAS.

Son aquellas que se constituyen por un acuerdo o convenio entre las partes (Art.880 inciso 1), o bien, por una sentencia judicial (Art.880 inciso 2 Código Civil), o bien, se adquieren por prescripción (Art.882 Código Civil).

Se puede decir en general que estas servidumbres voluntarias son las mismas servidumbres legales, pero a las cuales les falta un requisito

para tener el carácter de tal, como sería por ejemplo la situación de un predio que tiene una salida a camino público muy difícil y legalmente a su respecto no hay servidumbre de tránsito, pero en forma voluntaria y por vía convencional el dueño del predio dominante y el dueño del predio sirviente podrían acordar una servidumbre de tránsito, para darle al primero la más fácil salida a camino público.

8.- SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO.

Generalidades.

La servidumbre de acueducto es el medio que tienen los propietarios no riberanos para servirse de las aguas corrientes, y consiste en que puedan conducirse las aguas por la heredad sirviente a expensas del interesado. El art.861 del Código Civil, que viene aplicar el art.598, que faculta a cualquiera persona para hacer uno de los ríos y corrientes de aguas de uso público para fines de riego o navegación.

Lo regla el art.861 a 871 del Código Civil.

Requisitos.

Están señalados en el art.861 del Código Civil, que expresa:

1.- Una heredad que carezca de las aguas necesarias para el cultivo de sementeras, plantaciones o pastos.

2.- Un pueblo que las haya menester para el servicio doméstico de los habitantes.

3.- Un establecimiento industrial que las necesite para el movimiento de sus máquinas.

Esta servidumbre consiste en que puedan conducirse las aguas por la heredad sirviente a expensas del interesado; y está sujeta a las reglas que prescribe el Código de Aguas.

Características.

1.- Es una servidumbre continua, porque para su ejercicio no requiere un hecho actual del hombre.

2.- Es positiva, porque impone al dueño del predio sirviente la obligación de dejar hacer algo.

3.- Puede ser aparente o inaparente, según se manifiesta o no por señales exteriores. Generalmente será aparente.

Servidumbre de desagüe y drenaje.

Las reglas establecidas en el Código de Aguas para la servidumbre de acueducto se extienden a los que se construyan para dar salida y dirección a las aguas sobrantes, y para desecar pantanos y filtraciones naturales por medio de zanjas y canales de desagüe. (Art.870 del Código Civil).

En realidad, este precepto está reglamentando dos servidumbres:

1.- De desagüe. Que consiste en la obligación de construir canales para que salgan las aguas sobrantes.

2.- De drenaje. Es decir, recibir las aguas que provienen de la desecación de los pantanos.

La única diferencia que presentan estas servidumbres con la de acueducto, es que en aquellas, el predio sirviente recibe aguas sobrantes, que no tienen ninguna aplicación útil.

CONSTITUCIÓN DE LAS SERVIDUMBRES

Se constituyen de las siguientes formas:

1.- POR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO.

Tomando esto como acto jurídico, por testamento o por convención, a título gratuito u oneroso.

Por medio de un título esto es, por medio de una convención celebrada entre el dueño del predio dominante y el dueño del predio sirviente (Art.882 del Código Civil).

Las servidumbres discontinuas y las continuas inaparentes sólo pueden constituirse de esta forma (art.883). El título constitutivo de la servidumbre puede suplirse por el reconocimiento del dueño del predio sirviente (Art.883 inciso 1 Código Civil).

2.- POR SENTENCIA JUDICIAL (Art.880 inciso 2 del Código Civil).

En el caso de la partición que de acuerdo al art.1337 N°5 del Código Civil, que dice: "En la división de fondos se establecerán las servidumbres para su cómoda administración y goce".

3.- POR PRESCRIPCIÓN.

Por prescripción la cual también presenta una característica especial, porque a su respecto hay un plazo único de 5 años (Art.882 inciso 2 del Código Civil).

4.- POR LA DESTINACIÓN DEL PADRE DE FAMILIA.

También pueden constituirse por una forma muy especial que se llama destinación del padre de familia, que consiste en que el dueño de dos predios, que ha impuesto entre ellos un servicio continuo y aparente, enajena uno de sus predios o éste, por partición, pasa a un dueño diferente o distinto; en este caso, subsiste ese servicio como servidumbre, salvo que en el título de enajenación o partición se diga cosa distinta (Art.881 Código Civil).

Requisitos de esta destinación.

- 1.- Que los predios que actualmente estén separados hayan pertenecido a un mismo dueño.
- 2.- Que el servicio se hubiere constituido por el mismo dueño.
- 3.- Que se trate de un servicio continuo y aparente.
- 4.- Que en el acto de enajenación o partición no se haya establecido otra cosa.

Casos en que tiene lugar este modo de servidumbre.

- 1.- Cuando el propietario de un predio establece entre dos partes de un mismo previo un servicio, y después las distintas partes de ese predio pasan a ser de diferentes dueños.

Se llaman servicios aquellos actos ejecutados por el dueño en beneficio de una parte de su heredad, o de otro predio también de su propiedad.

- 2.- Cuando el predio sirviente y el dominante pasan a manos de un solo dueño, y éste deja subsistente la servidumbre como servicio.

Si con posterioridad se separan los predios, subsiste la servidumbre, siempre que nada en contrario se haya dicho al separarse

nuevamente los predios. Aquí se ha constituido una nueva servidumbre por destinación del padre de familia, puesto que la anterior ya se había extinguido por confusión, con arreglo al N°3 del art.885 Código Civil.

CAUSALES DE EXTINCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE.

1.- Por resolución del derecho del constituyente, es decir, extinción del dominio del predio sirviente. Sólo se aplica a las servidumbres voluntarias. (Art.885 N°1 del Código Civil).-

2.- En su caso, por vencimiento del plazo o cumplimiento de la condición resolutoria (Art.885 N°2 del Código Civil, aplicable sólo a las servidumbres voluntarias).

3.- Por confusión, esto es, por pasar a ser una misma persona dueña del predio dominante y dueña del predio sirviente (Art.885 N°3 del Código Civil).

4.- Por renuncia del titular (Art.885 N°4 del Código Civil), el cual es el dueño del predio dominante.

5.- Por prescripción al no haberse ejercitado la servidumbre por un plazo de 3 años. Esta prescripción extintiva presenta las siguientes características:

a) El plazo se computa en forma distinta para las servidumbres continuas y discontinuas, porque en las discontinuas el plazo se cuenta desde que han dejado de gozarse, y, en las continuas, desde que se haya ejecutado un acto contrario a la servidumbre (Art.885 inciso final).

b) Si son varios los dueños del predio dominante, como la servidumbre tiene carácter indivisible, el goce de uno de ellos interrumpe la prescripción extintiva respecto de todos y si contra uno de ellos no puede correr la prescripción, no puede correr contra ninguno (Art.886).

6.- Por imposibilidad de ejercer la servidumbre durante el plazo de 3 años (Art.887); esta imposibilidad tiene que ser de carácter objetivo y, si cesa el impedimento, revive la servidumbre con tal que esto suceda antes de haber transcurrido dicho plazo.

7.- Por renuncia del dueño del predio dominante. Aplicación del art.12 Código Civil.

PRÁCTICA FORENSE

Nº1.- CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE.

ALCANTARILLADO.

Comparecen: don, de nacionalidad, de profesión, estado civil, domiciliado en N°...., cédula nacional de identidad N°; y don, de nacionalidad, de profesión, estado civil, domiciliado en N°....., cédula nacional de identidad N°; ambos mayores de edad y exponen:

PRIMERO: Don es dueño de la propiedad ubicada en calle N....., de la ciudad de, de la Comuna de, de la Provincia, de la^a Región, que adquirió por de don, según escritura de fecha de de 19...., ante el Notario de don, inscrita a fs. N°, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de, del año 19.. la que tiene los siguientes deslindes generales:

Al Norte:; Al Sur:.....; Al Oriente:; y Al Poniente:;

SEGUNDO: Don, por su parte, es dueño de la propiedad ubicada en calle N°, de la ciudad de, de la Comuna de, provincia de, que adquirió por de don, según escritura de fecha de

..... de 19..., ante el Notario de don, inscrita a fs. N°, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de, del año 19... y que tiene los siguientes deslindes generales: Al Norte:; Al Sur:.....; Al Oriente:; y Al Poniente:

TERCERO: Por el presente instrumento, don, dueño de la propiedad individualizada en la cláusula primera, constituye, sobre tal predio, que será el sirviente, una servidumbre perpetua de alcantarillado en favor de la propiedad del dominio de don, individualizada en la cláusula segunda, que será el predio dominante, de modo que las aguas servidas de este último inmueble serán recibidas, obligatoriamente, por la red central de alcantarillado, que está ubicada frente al primero de los predios. Don acepta la servidumbre constituida a favor del predio de su propiedad.

CUARTO: El precio de esta servidumbre es la suma de \$, que don, dueño del predio dominante pagará, a don, dueño del predio sirviente en la siguiente forma:

.....
Las partes renuncian a la acción resolutoria que podría competirles, en todo caso.

QUINTO: Mediante esta escritura, se cumple con lo dispuesto en la Ley N° 6.977, de 16 de julio de 1941, en virtud de cuyo artículo 3º se aprobó el plano N° de la Dirección de Alcantarillado, plano en el que se detallan, separadamente, las cañerías y las cámaras de desagüe. Dicho

plano se protocoliza bajo el N°, al final de los registros del presente mes, de esta Notaría.

SEXTO: Para los efectos del Reglamento General para las instalaciones domiciliarias de alcantarillado, aprobado por el Decreto Supremo N° 288, de 20 de mayo de 1928, los comparecientes se constituyen solidariamente responsables de los perjuicios que resulten por infracción de cualquiera de las disposiciones de dicho Reglamento, sin necesidad de determinar el origen del perjuicio.

SEPTIMO: Se deja constancia de que la comunidad de desagües que se ha convenido por este instrumento, terminará, en todo o en parte, cuando la Dirección de Alcantarillado así lo resuelva, de acuerdo con el artículo 5_ de la Ley N° 6.977.

OCTAVO: Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir y para firmar las anotaciones e inscripciones que procedan, en los respectivos registros del Conservador de Bienes Raíces.

NOVENO: Los gastos, derechos e impuestos de esta escritura, y los gastos de las instalaciones, serán cargo de don, dueño del predio dominante.

N°2.- CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE. SERVIDUMBRE DE LUZ Y VISTA.

Comparecen don, de nacionalidad, de profesión, de estado civil, domiciliado en N°....., cédula nacional de identidad N°; y don, de nacionalidad, de profesión, de estado civil,

domiciliado en N°....., cédula nacional de identidad N°, ambos mayores de edad, y expresan:

PRIMERO: Don es dueño del predio ubicado en N°....., de la Comuna de, Provincia de, de la^a Región, que adquirió por, según escritura de fecha de de 19..., ante el Notario de, don, inscrita a fs. N°, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de, del año 19...., cuyos deslindes son : Al Norte:; Al Sur:.....; Al Oriente:; y Al Poniente:.....

SEGUNDO: A su vez, don es dueño del predio ubicado en N°....., de la Comuna de, Provincia de, de la ...^a Región, que adquirió por, según escritura de fecha de de 19..., ante el Notario de don, inscrita a fs. N°, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de, del año, cuyos deslindes son: Al Norte:; Al Sur:.....; Al Oriente:; y Al Poniente:.....

TERCERO: Don y don, en el carácter en que comparecen, constituyen, por este acto, servidumbres recíprocas, gratuitas y perpetuas de luz y de vista, en favor de ambos predios, de modo que los balcones y ventanas de los edificios que se construirán en ambos terrenos pueden quedar a una distancia de metros del muro divisorio, en las siguientes condiciones:

CUARTO: Se faculta, al portador de copia autorizada de esta escritura, para requerir del Conservador de Bienes Raíces las inscripciones que procedan.

Nº3.- CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE. TRÁNSITO.

Comparecen don, de nacionalidad, de profesión, de estado civil, domiciliado en N°....., cédula nacional de identidad N°; y don, de nacionalidad, de profesión, de estado civil, domiciliado en N°....., cédula nacional de identidad N° , ambos mayores de edad y expresan:

PRIMERO: Don es dueño de predio, que será el sirviente, ubicado en N°....., de la comuna de, provincia de, de la^a Región, que adquirió por según escritura de fecha de de 19..., ante el Notario de , don, inscrita a fs. N°, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de, del año 19...., cuyos deslindes son:

Al Norte:;

Al Sur:.....;

Al Oriente:; y

Al Poniente:

SEGUNDO: Por su parte, don es dueño del predio, que será el dominante, ubicado en N°....., de la Comuna de, Provincia de, de la^a Región, que adquirió por

....., según escritura de fecha de de 19.., ante el Notario de, don, inscrita a fs. N°, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de, del año 19.., cuyos deslindes son:

Al Norte:

Al Sur:

Al Oriente:, y

Al Poniente:

TERCERO: A fin de permitir el acceso al predio indicado en la cláusula segunda, el dominante, desde el lugar hasta el lugar, don, en su calidad de dueño del predio individualizado en la cláusula primera, el sirviente, establece, por este acto, una servidumbre de tránsito amplia, irrestricta y perpetua, sobre una faja de metros de ancho, y de metros de largo ubicada en la parte del predio de que es dueño, y que deslinda:

Al Norte:

Al Sur:

Al Oriente:, y

Al Poniente:

Se protocoliza en este mismo acto y bajo el N°, al final de los registros de este mes de esta Notaría, un plano de ubicación de la faja afecta a servidumbre; y de ambos predios.

Don, en su calidad de dueño del predio dominante en cuyo favor se establece la servidumbre, y don

....., en su carácter de propietario del predio sirviente, la aceptan en los términos relacionados.

CUARTO: El precio de esta servidumbre es la suma de \$....., que el dueño del predio dominante paga, al propietario del predio sirviente, en la siguiente forma:

QUINTO: Se faculta, al portador de copia autorizada de esta escritura, para requerir, del Conservador de Bienes Raíces, las inscripciones que procedan.

Nº4.- CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE. ACUEDUCTO

Comparecen don, de nacionalidad, de profesión, estado civil, domiciliado en calle número, oficina/departamento número, de la ciudad de, cédula nacional de identidad número; y don, de nacionalidad, de profesión, estado civil, domiciliado en calle número, oficina/departamento número, de la ciudad de, cédula nacional de identidad número; ambos mayores de edad, quienes acreditaron sus identidades con sus respectivas cédulas de identidad y expresaron que:

PRIMERO. Don, es dueño del predio agrícola, en adelante, "el predio sirviente", que es el fundo ".....", ubicado en la localidad de, de la Comuna de, Provincia de, de la Región, predio que está inscrito, a su nombre, a fojas número, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de, del año mil novecientos El predio tiene los siguientes

deslindes: Al NORTE:; Al SUR:
....; Al ORIENTE:; y

Al PONIENTE: **SEGUNDO.** Por su parte, don es dueño del predio agrícola, en adelante, "el predio dominante", que es el fundo ".....", de la misma localidad, Comuna, Provincia y Región, inscrito a nombre de éste, a fojas número, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de, del año mil novecientos El predio tiene los siguientes deslindes:

Al NORTE:; Al SUR:; Al
ORIENTE:; y Al PONIENTE:

TERCERO. Por el presente instrumento, se conviene una servidumbre de acueducto en favor del predio dominante y a cargo del predio sirviente, para conducir las aguas de, necesarias para el cultivo agrícola del predio; lo propio, para soportar las "obras de arte" que sean necesarias o útiles para el mejor paso de tales aguas. Tendrá, también, el carácter de servidumbre de acueducto toda construcción u obra civil que tenga por objeto dar salida y dirección a las aguas sobrantes o construida para disecar pantanos y filtraciones naturales por medio de zanjas o canales de desagüe. Esta servidumbre de acueducto se regirá por las normas que, al efecto, establece el Código de Aguas.

CUARTO. El terreno que será ocupado por el acueducto, es aquél que se señala en el plano anexo que, firmado por las partes, se entiende formar parte de este instrumento y que se protocoliza junto a él. La superficie en cuestión es de metros cuadrados.

QUINTO. Por concepto de indemnización por el terreno ocupado y por las mejoras afectadas por la construcción del acueducto, don paga a don la cantidad de pesos, que se soluciona en este acto, en dinero en efectivo, y a entera satisfacción de don Todo esto, sin perjuicio del derecho del dueño del predio sirviente, don....., para reclamar, posteriormente, los posibles perjuicios que se occasionen por la construcción del acueducto y por sus filtraciones, derrames y desbordes que puedan imputarse a defectos de construcción o mal manejo del mismo.

SEXTO. En atención a la circunstancia que, en el acueducto, deberán instalarse las siguientes protecciones, a cargo del dueño:

SEPTIMO. El dueño del acueducto podrá introducir mayor volumen de agua en él, siempre que no afecte la seguridad del cauce, debiendo indemnizar de todo perjuicio al propietario de la heredad sirviente.

OCTAVO. Será de cargo del predio dominante, la limpieza de todos los canales que le beneficien exclusivamente y será de cargo de ambos predios, por mitad, en todo lo demás. Los arreglos y construcciones de obras de arte que beneficien principalmente al predio dominante, serán de cargo de éste.

NOVENO. En todo lo no previsto por este instrumento, las partes se regirán por las normas pertinentes del Código de Aguas.

DECIMO. Para los efectos de esta convención, las partes fijan su domicilio en la ciudad de, y prorrogan la competencia para ante sus tribunales.

UNDECIMO. Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir del Conservador respectivo las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que fueren pertinentes.

Nº5.- CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE. DESTINACIÓN DEL PADRE DE FAMILIA.

Comparece don, de nacionalidad, de profesión, estado civil, domiciliado en calle número, oficina/departamento número, cédula nacional de identidad número, en adelante,

el "compareciente", mayor de edad, y expresa:

PRIMERO. El compareciente es propietario exclusivo, del predio rural saneado, llamado Fundo ".....", de la localidad de, de la Comuna de, de la provincia de, de la Región, que hubo por compra, de don, según escritura pública de fecha ... de

de mil novecientos, ante el Notario don, de la ciudad de, inscrito a fojas número, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de,

cuyos deslindes son:

Al NORTE:;

Al SUR:

Al ORIENTE:; y

Al PONIENTE:

SEGUNDO. El mismo compareciente ha realizado las gestiones administrativas para la división del referido fundo, en parcelas, numeradas del al, según el plano aprobado por la I. Municipalidad de y ha pagado los derechos del caso, por la subdivisión, según se dejará constancia al final.

TERCERO. Por la presente, el suscrito constituye los siguientes servicios en el predio, para que, en el futuro, cuando dichas parcelas se enajenen a distintas personas, tenga lugar la llamada "destinación de padre de familia"; o sea, se conviertan en servidumbres en beneficio de cada uno de los lotes, que los nuevos propietarios deberán respetar.

CUARTO. Los servicios que se constituyen para cada uno de los lotes, son los siguientes: a) tránsito de peatones, de vehículos de transporte de personas y de productos, que se trasladen por los caminos interiores del fundo, que lo serán de acceso a las parcelas dichas y que están perfectamente delimitados y "achurados" en el plano referido. Se aclara que tales caminos interiores no son ni serán caminos para seguir a otros lugares o localidades y que, en forma alguna, tendrán el carácter de caminos "públicos". Más aún, se entiende que cualquier futuro propietario tendrá derecho a cerrar la entrada general, con un portón con llave, a fin de que sólo entren las personas que los propietarios de las parcelas deseen, caso en el cual deberá proveer, a cada uno, de una o más llaves, a costa de cada interesado, para el debido control y que la persona

que esté a cargo de la puerta, su remuneración y leyes sociales, serán de cargo de todos, por iguales partes;

b) acueducto, tanto para el paso de las aguas que, a cada lote, según su título, le correspondan, como para la limpieza de canales y la confección de obras de arte de los respectivos usuarios de las aguas; y

c) electricidad, para el paso de la energía eléctrica necesaria o útil, en su caso; y para la postación y alambrado para el paso de la corriente eléctrica.

QUINTO. Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura, para requerir las anotaciones e inscripciones que fueren necesarias.

**Nº6.- CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE.
ELECTRODUCTO Y DE PASO.**

Comparece don, de nacionalidad, de profesión, estado civil, cédula nacional de identidad número, mayor de edad, en representación de la Sociedad, del giro de, ambos domiciliados en calle, número ..., oficina número ..., de la ciudad de, en adelante, la "Sociedad"; y don, de nacionalidad, de profesión, estado civil, domiciliado en calle, número, oficina/departamento número, de la ciudad de, cédula nacional de identidad número, y expresan que:

PRIMERO. La Sociedad abastece de luz y fuerza eléctrica -entre otras- a la zona en donde está ubicado el predio urbano (rural) que se pasa a detallar: - (Si es urbano, según "INDIVIDUALIZACION. CASA.

FORMULARIO" o "INDIVIDUALIZACION. DEPARTAMENTO HABITACION. FORMULARIO"; y si es rural, según "INDIVIDUALIZACION. FUNDO. FORMULARIO" o "INDIVIDUALIZACION. PARCELA. FORMULARIO".)

SEGUNDO. El propietario del predio antes mencionado, constituye servidumbre de electroducto y de paso, en favor de la Sociedad, mediante la torre número (o las torres números), que pasan por el predio y que están marcadas en el plano que, firmado por las partes, se protocoliza al final de este registro y que se tiene como parte integrante de esta escritura; y del cual una copia se registrará, asimismo, en el Registro de Hipotecas y Gravámenes, del Conservador de Bienes Raíces referido. Asimismo, se constituye servidumbre de paso a favor de la Sociedad, en la franja de terreno por el cual pasarán, cada vez que sea necesario o útil, los funcionarios de la empresa que ésta designe, faja de terreno en la cual no se podrá sembrar ni plantar nada que pueda secarse y, eventualmente, arder.

TERCERO. El propietario recibe, como precio y como indemnización total de todo perjuicio que le acarrea o que le pueda acarrear, en el futuro, la servidumbre permanente que se ha constituido, la cantidad de pesos, de que se da por recibido al contado y en dinero efectivo, a su entera satisfacción.

CUARTO. Se protocolizan, asimismo, las limitaciones y restricciones al dominio que implica la servidumbre eléctrica del caso, que, también, se entienden ser parte integrante de este contrato y a las cuales hará

referencia la inscripción del Conservador, en donde, asimismo, quedará una copia de las mismas.

QUINTO. Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, la obligación de la empresa, de reponer y de reparar las torres, los postes, las líneas y demás, sin costo alguno para el propietario y la obligación de éste, de evitar que las personas y los animales se acerquen a la zona de servidumbre, pues la empresa queda excluida de responsabilidad, por la imprudencia o por los hechos casuales que esos causen daño.

SEXTO. Para los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de y prorrogan la competencia para ante sus tribunales.

SEPTIMO. Se faculta al portador de esta escritura para requerir las anotaciones, inscripciones y subinscripciones que sean del caso en el Conservador respectivo.

Nº7.- CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE. MEDIANERIA Y VISTA.

Comparecen don, de nacionalidad, de profesión, estado civil, domiciliado en calle número....., oficina/departamento número, de la ciudad de, cédula nacional de identidad número; y don, de nacionalidad, de profesión, estado civil, domiciliado en calle número, oficina/departamento número, de la ciudad de, cédula nacional de identidad número; ambos mayores de

edad, quienes acreditaron sus identidades con sus respectivas cédulas de identidad y expresaron que:

PRIMERO. Don es dueño del predio ubicado en, de la Comuna de, provincia, de la Región, que adquirió por compra (u otra forma) de don, según escritura de fecha de de mil novecientos, ante el Notario de, don, inscrita a fojas número del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de del año mil novecientos; y cuyos deslindes son:

Al NORTE:;

Al SUR:;

Al ORIENTE:; y

Al PONIENTE:

SEGUNDO. A su vez, don, es dueño del predio ubicado en, de la Comuna de, provincia de, de la Región, que adquirió por compra, a don, según escritura de fecha de de mil novecientos ante el Notario de don, inscrita a fojas número del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de del año mil novecientos; y cuyos deslindes son:

Al NORTE:;

Al SUR:;

Al ORIENTE:; y

Al PONIENTE:

TERCERO. Don y don, en el carácter que comparecen, constituyen, por este acto, servidumbres recíprocas, gratuitas y perpetuas de medianería en favor de ambos predios, de modo que el muro divisorio entre ambas propiedades y que afectará a cada predio, como dominantes y como sirvientes, recíprocamente, se construirá a expensas comunes en la línea divisoria de ambos predios. Asimismo, se constituye una servidumbre de luz y vista, con iguales características, por lo que los balcones y ventanas de los edificios que se construirán en ambos terrenos deberán quedar a una distancia mínima de metros del muro divisorio, en las siguientes condiciones:
CUARTO. La construcción del muro se comenzará el mes de próximo, a más tardar. **QUINTO.** Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura para requerir, del Conservador de Bienes Raíces, las inscripciones que procedan.

**Nº8.- CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE. VARIAS Y
REGLAMENTO PARA SU GOCE. ESCRITURA.
FORMULARIO**

Comparece don, de profesión, de estado civil, de nacionalidad, cédula nacional de identidad número como socio administrador y en representación de la sociedad ".....", en adelante, la "sociedad", ambos domiciliados en la ciudad de, calle número, mayor de edad, y expone:

PRIMERO. La sociedad es propietaria exclusiva del predio agrícola denominado ".....", ubicado en la localidad de, comuna de, de la Región. Este predio tiene una superficie aproximada de hectáreas, conforme al plano de subdivisión archivado en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de, bajo el número y que, según sus títulos, deslinda: Al NORTE:; Al SUR:; Al ORIENTE:; y Al PONIENTE:
.....

Lo adquirió por que hizo a don, según escritura pública otorgada ante el Notario de, don, con fecha de de mil novecientos, inscrita en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de, a fojas número, del año mil novecientos

SEGUNDO. En este predio se ha practicado una subdivisión según el proyecto de parcelación ".....", realizado por el arquitecto don y que consiste en subdividir este lote en lotes o parcelas. El plano respectivo se encuentra archivado en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de, con fecha de de mil novecientos noventa y, bajo el número

TERCERO. Con el propósito de precisar y reglamentar el uso y goce de las parcelas entre sus diferentes propietarios -haciendo expedita y agradable la convivencia entre ellos- la sociedad, en su calidad de propietaria exclusiva de la totalidad del inmueble individualizado en la cláusula primera de este instrumento, constituye servidumbres recíprocas

sobre cada una de las parcelas y a favor de las demás, que se indican en cada caso, y que conforman el proyecto de parcelación señalado; gravámenes éstos que se regirán, en lo que a los derechos y obligaciones que de ellos emanan se refiere, por las disposiciones que se contienen en el presente instrumento.

CUARTO. Por este acto, los comparecientes constituyen las siguientes servidumbres:

- a) Servidumbre de Tránsito;
- b) Servidumbre de Acueducto;
- c) Servidumbre de Demarcación y Cerramiento; y
- d) Servidumbre de medianería.

Con el fin de regular el uso y goce de estos gravámenes y servicios, los comparecientes dictan el presente reglamento, estableciendo, desde ya, que estas servidumbres, ya sean activas o pasivas, son inseparables de los predios a que se refieren, conforme lo dispone el artículo ochocientos veinticinco del Código Civil.

QUINTO. Cada propietario será dueño exclusivo de la o las parcelas respectivas, quedando su dominio gravado con las servidumbres que se señalan a continuación. **SEXTO.** I. SERVIDUMBRE DE TRANSITO. Conforme a lo dispuesto en los artículos ochocientos cuarenta y siete y siguientes del Código Civil, se constituye -entre todos los lotes o parcelas que no tienen acceso directo al camino público- servidumbre de tránsito, que se ejercitará por los caminos que aparecen indicados en el plano archivado en el Conservador de Bienes Raíces, referido en la cláusula

segunda y que forma parte de este instrumento para todos los efectos legales.

SEPTIMO. Predios afectos a la servidumbre. Quedan gravados con estas servidumbres de tránsito, la totalidad de los lotes o parcelas indicadas en el plano (optativo: con excepción de las signadas con los números).

OCTAVO. En el ejercicio de estas servidumbres de tránsito, todos los lotes o parcelas afectos a ellas tendrán, recíprocamente, la calidad de predios dominantes y sirvientes y estarán obligados a concurrir a los gastos de mantención de los caminos por donde ellas se ejercen, a prorrata de la superficie de cada uno de ellos. Para estos efectos, se considerará exclusivamente la superficie indicada en el plano de subdivisión referido.

NOVENO. II. SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO. Cada propietario tendrá el derecho de hacer pasar y conducir, por la parcela o parcelas de cada uno de los demás propietarios, las aguas necesarias para el cultivo agrícola de su respectiva parcela. Esta servidumbre de acueducto se regirá por las normas que, al efecto, establece el Código de Aguas. Tendrán, también, el carácter de servidumbre de acueducto toda construcción u obra civil que tenga por objeto dar salida y dirección a las aguas sobrantes y para disecar pantanos y filtraciones naturales por medio de zanjas o canales de desagüe. Asimismo, tendrán el mismo carácter las zanjas o canales, sean de desagüe o riego, que corran por los costados de los caminos internos del predio objeto del proyecto de parcelación. Para los efectos de ejercer estas servidumbres, la Junta de

Vigilancia (que se crea más adelante en este mismo instrumento) velará por el debido cumplimiento y resguardo del presente reglamento y tendrá a su cargo los trabajos necesarios para la mantención, reparación y conservación de las obras necesarias para la conducción de las aguas, sean potables o de riego; y fijará las cuotas o tarifas con que deberá contribuir, cada propietario de parcela, a fin de cubrir los gastos que ellos demanden.

Cada propietario estará obligado a dar las facilidades que se requieran para ejecutar, en su respectiva parcela, las obras necesarias para que todos y cada uno de los propietarios de las demás parcelas tengan acceso a las aguas que les corresponden y cuyo servicio comprende este gravamen. La Junta fijará la cuota en que cada parcela deberá concurrir a los gastos de ejecución, reparación y mantención de las obras necesarias para el ejercicio de estas servidumbres. Dichas cuotas tendrán el carácter, naturaleza y finalidad a que se refiere el artículo ochocientos veintinueve del Código Civil. Los consumos de agua potable y las cuotas de la Asociación de Canalistas por las aguas de riego serán de cargo exclusivo del propietario de cada parcela. La Junta de Administración podrá establecer, en caso de necesidad, turnos o rateos de agua de riego, en favor de cada uno de los propietarios, cuando las circunstancias así lo exijan o requieran. La mantención, conservación y reparación de las matrices de agua potable serán realizadas, por la Junta, en representación de los propietarios de cada sector o grupo de parcelas que abastecen dichas matrices. Los gastos respectivos, serán de exclusivo costo y cargo de las parcelas que comprende el sector afectado, distribuyéndose entre

ellas en proporción a sus superficies. Los trabajos de mantención, reparación

y conservación de cañerías de agua potable que corran por el interior de las parcelas y sirvan de empalme con las matrices, serán de cargo y costo exclusivo del propietario respectivo. Del mismo modo, los medidores, su mantención, reparación y conservación serán de cargo exclusivo de cada propietario de parcela.

DECIMO. III. SERVIDUMBRES DE DEMARCACION Y CERRAMIENTO Y MEDIANERIA. Las parcelas que integran el proyecto de parcelación, se encuentran delimitadas en el plano del proyecto de parcelación, archivado bajo el número en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de, del año mil novecientos Cada propietario deberá cerrar su parcela, ya sea en terreno propio o bien de medianería con el propietario de la parcela colindante, constituyéndose -en este último caso- la servidumbre respectiva. En todo lo relacionado con la demarcación y cerramiento de las parcelas, regirán las disposiciones pertinentes del Código Civil, en lo que fueren aplicables. El uso y goce de las servidumbres de demarcación y cerramiento estarán sujetas, además, a las condiciones y limitaciones que se señalan a continuación:

a) La demarcación de las parcelas que colindan con los caminos interiores del loteo y su cerramiento deberá situarse a una distancia mínima de metros, medida desde el borde del camino hacia el interior del predio;

b) Los cerramientos o cercas divisorias de las parcelas entre sí o por los caminos internos, deberán ser, necesariamente, de cercos vivos combinados con elementos muy ligeros, por ejemplo: estacas de madera o varillas del mismo material. Su altura no podrá ser, en ningún caso, superior

a metros. Exceptúense de esta limitación los lugares de acceso propiamente tales a las parcelas, las que podrán contar con rejas, portones u otros elementos; los que, en ningún caso, podrán cubrir más de un por ciento del respectivo deslinde.

UNDECIMO. Toda persona que adquiera, a cualquier título, uno o más de los lotes o parcelas gravadas con estas servidumbres, queda obligada a respetar, íntegramente y en todas sus partes, las normas y reglamentaciones contenidas en la presente escritura; y, de no hacerlo, no podrá ejercer los derechos que, como propietario del predio dominante, le corresponderían en virtud de ellas.

La Junta que se establece más adelante, queda facultada para suspender e impedir el ejercicio de estas servidumbres hasta que cese la infracción.

DUODECIMO. Todas las obras de mantención, reparación y conservación que fueren necesarias para el ejercicio de las servidumbres constituidas por este instrumento, que sean de cargo y costo exclusivo de cada propietario, y que de una u otra forma afecten al uso y ejercicio de los demás propietarios, deberán ser realizadas -a su propio costo- por el propietario respectivo, para lo cual la

Junta de Administración podrá notificarlo, requiriéndole al efecto. El propietario deberá realizar los trabajos dentro del plazo de días hábiles de notificado; en caso de no hacerlos, podrá ejecutarlos la Junta por su cuenta y a su costo.

DECIMOTERCERO. El hecho o circunstancia que una parcela permanezca desocupada por algún tiempo, no exime a su propietario de la obligación de concurrir al pago oportuno de los gastos que origine el uso o ejecución de las servidumbres que se constituyen y reglamentan por el presente instrumento.

DECIMOCUARTO. Las obligaciones pecuniarias que se deriven, para los propietarios de estas parcelas, como consecuencia del ejercicio de estas servidumbres, serán indivisibles. De igual manera, si el dominio de una parcela pertenece en común a varias personas naturales y/o jurídicas, todas ellas serán solidariamente responsables del pago de los gastos y expensas que se deriven de la aplicación del presente reglamento. Asimismo, cualquiera de ellas podrá ser obligada al pago total de dicha suma, sin perjuicio del derecho del afectado para repetir contra los demás comuneros en la proporción que les corresponda.

DECIMOQUINTO. Junta de administración. Para el adecuado ejercicio y goce de estas servidumbres, los usuarios constituirán una Junta de Administración compuesta de miembros, la que será elegida y tendrá las facultades y obligaciones que se señalan en las cláusulas siguientes de este instrumento.

DECIMOSEXTO. Dentro de los primeros días de cada año, la Junta de Administración en ejercicio citará a una reunión de usuarios o

Asamblea, mediante comunicación escrita que se entregará en cada parcela, esté o no habitada; también se comunicará en un lugar visible de los accesos a la Parcelación, con una anticipación mínima de días corridos. Esta Asamblea se llevará a efecto en el día, hora y lugar que señale la convocatoria, en primera citación, con usuarios que representen más del cincuenta por ciento de las parcelas que conforman el conjunto; y, en segunda citación, con los que asistan. Sus acuerdos se adoptarán por la mayoría absoluta de los concurrentes. La segunda citación deberá practicarse con una anticipación mínima de días a la fecha fijada para la reunión. Cada propietario tendrá un voto por cada parcela que posea o arriende. Los propietarios podrán hacerse representar por terceros mediante poder especial; y, en caso de no estar presente, el respectivo propietario podrá ser representado, sin poder especial, por el arrendatario o usuario respectivo, acreditando debidamente el título de tal. Los asistentes a la Asamblea deberán confeccionar una lista de asistencia, la que quedará guardada en la Secretaría de la Junta, junto con las cartas poderes respectivas. En esta Asamblea, la Junta de Administración que termina su mandato rendirá cuenta de la administración que finaliza y designará su reemplazante. Se levantará un Acta con los propietarios o usuarios que asistan, la que se reducirá a escritura pública en la parte pertinente, para los efectos de formalizar la personería de la nueva Junta de Administración.

DECIMOSEPTIMO. La Junta fijará el monto anual de la cuota que fuere necesaria para financiar los gastos que demande la mantención o reparación de los caminos, acueductos, tuberías de agua potable y otros

que fueren necesarios, los que deberán ser cubiertos por los usuarios en los plazos y en la forma que la misma Junta señale. La Junta enviará, a todos los usuarios, por correo certificado, un ejemplar de la cuenta anterior y una minuta de la forma de como ha sido determinada la nueva cuota y su forma de pago. Podrá, también, esta Junta, establecer un fondo de reserva que no podrá ser superior a un por ciento de los gastos totales del año anterior, actualizados con el Índice de Precios al Consumidor del último semestre julio a diciembre.

DECIMOCTAVO. Para tener derecho al ejercicio de las servidumbres, será necesario estar al día en el pago de las cuotas de mantención indicadas en las cláusulas precedentes; por tal razón, la Junta queda facultada para impedir el uso de los caminos por donde se ejercen las servidumbres de tránsito de aquellos usuarios que no estén al día en el pago de las mismas, así como a interrumpir el suministro de agua de riego, sin perjuicio de las demás medidas que estime conducentes para el cobro de lo que se adeude por estos conceptos. Podrá, también, adoptar medidas de control de carácter automático o mecánico, tales como tarjetas de control u otros medios que regulen el acceso, siempre que con ello no entrabe el legítimo ejercicio de las servidumbres que por este instrumento se reglamentan.

DECIMONOVENO. La Junta de Administración tendrá el carácter de mandataria irrevocable de todos y cada uno de los propietarios o de sus sucesores en el dominio de todas las parcelas que comprende este proyecto de parcelación, para todos los efectos de establecer las cuotas de gastos comunes y proceder a su cobro por las vías legales.

VIGESIMO. La Junta de Administración podrá, también, citar a Asambleas Extraordinarias, las que se llevarán a efecto en el día, hora y lugar, que señale la Junta, en citación efectuada por carta certificada enviada a todas las parcelas que son parte del proyecto de parcelación, estén o no habitadas; debiendo, además, publicar un aviso con días de anticipación, a lo menos, en un lugar visible de los accesos a la parcelación y publicar un aviso en el Diario, con una anticipación mínima de días, a la fecha de celebración de la Asamblea. Estas Asambleas Extraordinarias requerirán un quórum mínimo de constitución de un por ciento de los propietarios; y adoptará sus acuerdos por mayoría absoluta de los propietarios presentes. En las Juntas Extraordinarias, se podrán adoptar acuerdos, exclusivamente, sobre las materias señaladas en la convocatoria.

VIGESIMO PRIMERO. Serán deberes y atribuciones de la Junta: a) Velar por que las normas que regulan las servidumbres, establecidas en este instrumento, sean cumplidas oportunamente por los propietarios o arrendatarios y en la forma señalada en cada caso; b) Velar por la conservación, mantención y reparación de los caminos que constituyen las servidumbres de tránsito. Para tales efectos, podrá solicitar presupuestos y contratar los servicios que se requieran para tal objeto; como, igualmente, podrá adoptar las medidas necesarias para impedir que tales caminos sean utilizados para otros objetos que no sean de estricto uso de acceso de las parcelas. Para ello, podrá impedir su uso o paso por vehículos de carga, como, asimismo, de cualquier otro que destruya

dichos caminos. Para hacer cumplir estas normas, podrá dictar ordenanzas o reglamentos, que serán obligatorios;

c) Velar por la conservación, mantención y reparación de los ductos y acequias de agua de riego; como, igualmente, la limpieza de canales de tales aguas, sea que corran por los caminos o bien dentro de las propias parcelas. A estos efectos, los propietarios de parcelas o sus arrendatarios deberán dar acceso a las mismas para que se ejecuten las obras de limpieza necesarias para asegurar el libre escurrimiento. Igualmente, la Junta velará por la mantención, conservación y reparación de las matrices de agua potables en la forma ya señalada y de los postes de alumbrado;

d) Fijar o determinar las cuotas con que debe concurrir cada parcela a los gastos que demanden las distintas mantenciones, conservaciones y/o reparaciones de los bienes que constituyan las servidumbres de tránsito y acueducto y los postes de alumbrado. Estas cuotas tendrán el carácter de obligatorias conforme lo señala, en lo que sean aplicables, las disposiciones del Título once del Libro Segundo del Código Civil;

e) Decidir el establecimiento de un "Fondo de Reserva" para cubrir gastos imprevistos o déficit transitorios de caja, con la limitación indicada en la cláusula decimoséptima; y fijar la cuota con que cada propietario debe concurrir a la formación del mismo y su forma de pago. Para ello, deberá atenerse a la proporcionalidad establecida para el cobro de las demás cuotas de mantención;

f) Cláusula Bancaria: la Junta Administradora podrá contratar, abrir y cerrar cuentas corrientes, de depósito, de crédito y especiales, retirar talonarios y aprobar saldos; girar y sobregirar en cuentas de depósito, de

crédito y especiales, endosar y cancelar cheques, reconocer saldos, girar, aceptar, reaceptar, endosar, descontar, avalar letras de cambio, pagarés y cualquier otro documento mercantil, suscribir pagarés, tramitar ante las autoridades bancarias, contratar mutuos, protestar toda clase de documentos, contratar créditos en cuenta corriente o cuentas especiales, cobrar, percibir y otorgar recibos y cancelaciones totales o parciales, retirar valores en custodia, en garantía, en cobranza o en cualquier otra forma;

- g) Celebrar, modificar y dar término a contratos de trabajo, con personas jurídicas o naturales, para el debido cumplimiento de las funciones que se les encomienda por la presente cláusula;
- h) Designar a los administradores y personal necesario para cumplir sus acuerdos en relación con la administración de las servidumbres que se establecen en el presente instrumento, y fijarle sus remuneraciones;
- i) Presentar, cada año, a la Asamblea de Propietarios, un presupuesto estimativo de las entradas y gastos necesarios para el buen desempeño de sus labores y un estado de los ingresos efectuados en el ejercicio anterior;
- j) Delegar parte de sus facultades en alguno de sus miembros o bien en una comisión de ellos; y, para objetos específicos, en otras personas, pudiendo conferir los mandatos especiales que las circunstancias requieran y, en general, adoptar las medidas que sean necesarias para el buen desempeño de su cometido en favor del buen uso y ejercicio de las servidumbres establecidas por el presente instrumento;
- k) Convocar a Asambleas Ordinarias y/o Extraordinarias de Propietarios.

VIGESIMO SEGUNDO. La Junta de Administración tendrá la representación judicial y extrajudicial de los propietarios en todo lo que se relacione con el uso y goce de las servidumbres comprendidas en este reglamento y, en especial, para cobrar por vía judicial o extrajudicial las cuotas con que los propietarios y usuarios deben proveer para la mantención de los bienes destinados al ejercicio de estas servidumbres. En lo judicial, tendrá las facultades de ambos incisos del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil y en especial, las de desistirse en primera instancia de la acción deducida, aceptar la demanda contraria, renunciar los recursos o términos legales, absolver posiciones, cobrar y percibir, aceptar o rechazar convenios judiciales y extrajudiciales y otorgar a los árbitros facultades de arbitradores.

VIGESIMO TERCERO. Queda prohibido, a los propietarios de los predios sirvientes, obstaculizar, en cualquier forma, el ejercicio de las servidumbres que se constituyen por este instrumento, pudiendo la Junta de Administración adoptar las medias tendientes a permitir el legítimo ejercicio de las mismas.

VIGESIMO CUARTO. La presente escritura de constitución de servidumbres y su reglamento podrá ser modificado por escritura pública otorgada, a lo menos, por los dos tercios de los propietarios de las parcelas que comprende el proyecto de parcelación; debiendo inscribirse, dicha modificación, en el Registro de Hipotecas y Gravámenes en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

VIGESIMO QUINTO. Toda dificultad que se produzca entre las partes con motivo de la interpretación del presente contrato, su

cumplimiento e incumplimiento, su modificación, su validez, nulidad, terminación o resolución o por cualquier otro motivo o causa, será resuelta breve y sumariamente y sin forma de juicio por un árbitro arbitrador o amigable componedor, quien fallará en conciencia, en única instancia y en contra de cuyas resoluciones no procederá recurso alguno. Las partes designan, desde ya, en tal calidad a don; y, en caso de que éste no pudiere o no aceptare el cargo por cualquier causa o no pudiere continuar desempeñándolo después de asumido, será reemplazado, con idénticas facultades, por don A falta de ambos árbitros y en desacuerdo de las partes, la designación del árbitro se hará por la Justicia Ordinaria, procediendo en este último evento, los recursos legales en contra de las resoluciones del árbitro. El árbitro podrá señalar el procedimiento a que se someterá el juicio arbitral, en caso de desacuerdo de las partes o ausencia del cualquiera de ellas al comparendo que al efecto cite el árbitro. Sólo deberá ser personal la primera notificación que se haga a las partes, pudiendo el árbitro ordenar que todas las demás se notifiquen por carta certificada enviada a los domicilios de las partes. En todo caso, la Junta de Administración podrá renunciar a esta cláusula compromisoria, solicitando cumplir cualquiera de las obligaciones que este instrumento establece respecto de los propietarios de parcelas.

VIGESIMO SEXTO. Se faculta -irrevocablemente- al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que sean procedentes.

**Nº9.- CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE. CONTRATO.
MEDIANERIA. PACTO. FORMULARIO**

Comparece don, de profesión, domiciliado en, N°,

oficina/departamento N°, de la ciudad de, cédula nacional de identidad N°; y don, de profesión, domiciliado en, N°, oficina/departamento N°, de la ciudad de, cédula nacional de identidad N°, ambos mayores de edad, se ha convenido en lo siguiente:

PRIMERO. Don es dueño del inmueble ubicado en calle N°, de la ciudad de, comuna de, provincia de, de la^a Región, cuyos deslindes son:

Al NORTE:;

Al SUR:;

Al ORIENTE:; y

Al PONIENTE:

SEGUNDO. Don es dueño, a su vez, del inmueble ubicado en calle N°, de la misma ciudad, comuna y provincia y cuyos deslindes son:

Al NORTE:;

Al SUR:;

Al ORIENTE:; y

Al PONIENTE:

TERCERO. Como se ve, ambos inmuebles colindan por el deslinde del lado, del primero y en el lado, del segundo, en una línea de metros de largo.

CUARTO. En dicho deslinde, el vecino don, construyó un muro de que abarca toda la extensión del lindero.

QUINTO. Conforme con lo dispuesto en los arts. 842 y 846 del Código Civil, ambos propietarios colindantes deben concurrir a la construcción y reparación de los cercos y divisiones comunes. De este modo, don es deudor y paga, a don la suma de \$- (..... pesos) en dinero efectivo, correspondiente a la mitad del valor del muro divisorio, construido por este último, quien se da por recibido de dicha cantidad a su entera satisfacción.

Mediante dicho pago don adquiere la mitad de los derechos del dominio sobre el muro divisorio, que pasa a ser propiedad común de ambas partes y de ambos predios.

SEXTO. Se deja constancia de que el muro fue construido en el eje del deslinde, de modo que no hay lugar a indemnización y de compensación de ninguna especie por la franja de terreno ocupada por dicho muro, en favor de ninguna de las partes. Asimismo se deja constancia de que, mediante los hechos antes expuestos, ha quedado constituida una servidumbre legal de medianería a favor de ambos predios, conforme con lo dispuesto en el art. 851 del mismo Código.

SEPTIMO. (Optativo) Conforme con lo dispuesto en el art. 855 del mismo cuerpo legal, don autoriza a don para que éste apoye en el muro medianero, las siguientes obras: ...

OCTAVO. Para los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de, prorrogando la competencia para ante sus tribunales.

Nº10.- CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE. TRÁNSITO. DEMANDA.

Procedimiento: Sumario

Materia: Constitución servidumbre de tránsito

Demandante:

Rut:

Abogado patrocinante:

Rut:

Apoderado:

Rut:

Demandado:

Rut:

EN LO PRINCIPAL: Demanda constitución servidumbre de tránsito.

PRIMER OTROSI: Acompaña documentos; y **SEGUNDO**

OTROSI: Patrocinio y poder.

Señor Juez Letras

....., de profesión, domiciliado en N°.....,
a Usía, digo:

Que, vengo en demandar en Procedimiento Sumario, la constitución de servidumbre de tránsito a don.....en base a los siguientes argumentos de hecho y derecho que paso a exponer:

I.- Los Hechos

PRIMERO: Que, el demandado es propietario exclusivo, del predio rural saneado, llamado Fundo ".....", de la localidad de, de la Comuna de, de la provincia de, de la Región, que hubo por compra, de don, según escritura pública de fecha ... de

de mil novecientos, ante el Notario don, de la ciudad de, inscrito a fojas número, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de,

cuyos deslindes son: Al NORTE: ;
Al SUR: ;
Al ORIENTE: ; y Al
PONIENTE:

SEGUNDO. Que, el demandado, ha realizado subdivisiones, en las cuales me encerró, esto es no tengo acceso al camino público, quedando totalmente aislado no pudiendo transitar ni menos poder usar en forma pacífica el paso, sólo estando a la buena disposición de los demás predios, con la grave incomodidad que ello plantea.

TERCERO: Que, la constitución de la citada demanda de servidumbre debe comprender:

- a) Tránsito de peatones;
- b) De vehículos de transporte de productos, que se trasladen por la servidumbre, para su uso y beneficio.

II.- El Derecho

Primero: Que, las normas aplicables son el art.847 del Código Civil, que dice: Si un predio se halla destituido de toda comunicación..

Segundo: Que, en cuanto normas aplicable son las normas del Juicio Sumario, según el art.680 N°...del Código de Procedimiento Civil.

POR TANTO:

En mérito de lo expuesto y de acuerdo con lo dispuesto en los art. 847 y Ss., del Código Civil y artículos 680 N°2 del Código de Procedimiento Civil.

PIDO A USIA:

Decrete tener por entablada demanda en juicio sumario sobre constitución de servidumbre de tránsito, en contra de don, ya individualizado, acogerla en todas sus partes; y, en definitiva, declarar, la constitución de la servidumbre en las siguientes medidas, con costas.

PRIMER OTROSI: Solicito a Usía, tener por acompañados los siguientes documentos, en la forma y de acuerdo con las disposiciones que se indican:

1º

2º

3º

SEGUNDO OTROSI: Solicito a Ssa, tener presente que designo Abogado patrocinante a don, patente al día a quien confiero patrocinio y poder, con todas y cada una de las facultades del art.7 del Código de Procedimiento Civil las que doy por enteramente reproducidas en este acto, especialmente las facultades de avenir, percibir y transigir, domiciliado en la ciudad de **POR TANTO:** En mérito de lo expuesto en el art. 7 y 254 del Código de Procedimiento Civil y Ley 18.120 sobre Comparecencia en Juicio. **PIDO A USÍA:** Se sirva tener presente el patrocinio y poder conferido.

Nº11.- CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE.

CERRAMIENTO. DEMANDA.

Procedimiento: Sumario

Materia: Cerramiento.

Demandante:

Rut:

Abogado patrocinante:

Rut:

Apoderado:

Rut:

Demandado:

Rut:

EN LO PRINCIPAL: Demanda cerramiento en juicio sumario.

PRIMER OTROSI: Acompaña documento, bajo apercibimiento;

SEGUNDO OTROSI: Patrocinio y poder.

Señor Juez Letras

....., de profesión, domiciliado enNº
....., a Usía, digo:

Que, vengo en interponer demanda de cerramiento en contra de.....domiciliado en la ciudad de.....en base a los siguientes argumentos de hecho y derecho que pase a exponer:

1.- Que, soy dueño del predio denominado..... y que tiene una superficie de.....con los siguientes deslindes.....

2.- Que, soy colindante con el predio de don.....por el deslinde

3.- Que, el citado demandado ha realizado un desconocimiento de este deslinde en la situación siguiente.....

POR TANTO:

En mérito de lo expuesto y de acuerdo con lo expuesto, art.680 Nº.....del Código de Procedimiento Civil.

PIDO A USIA:

Decrete tener por interpuesta demanda de cerramiento en juicio sumario, en contra de don, ya individualizado, y disponer que se decrete el cerramiento de la misma , con el auxilio de la fuerza pública, con costas.

PRIMER OTROSI: Solicito a Usía, tener por acompañado el contrato mencionado en lo principal, de acuerdo con el art. 346 Nº 3º del Código

de Procedimiento Civil, bajo el apercibimiento señalado en esta disposición.

SEGUNDO OTROSI: Solicito a Vuestra Señoría, tener presente que me patrocinará en estos autos el abogado..... a quien confiero patrocinio y poder, en relación a los ***Procedimientos Civiles*** con todas y cada una de las facultades del art.7 del Código de Procedimiento Civil, especialmente con las facultades de renunciar a los plazos, recursos legales, salvo el recurso de aclaración, rectificación o enmienda, *con la especial limitación de no poder contestar nuevas demandas ni ser emplazado en gestión judicial alguna por su mandante, o absolver posiciones, sin previa notificación judicial del compareciente* en relación a los ***Procedimientos de Familia***, aprobar la conciliación especial de la Ley 19.947 sobre Matrimonio Civil, rechazar, aprobar, proponer y modificar la mediación, renunciar, aprobar y ratificar compensaciones económicas, manifestar unilateralmente que no tiene interés en recomponer el vínculo matrimonial, *con la especial limitación de no poder contestar nuevas demandas ni ser emplazado en gestión judicial alguna por su mandante, o absolver posiciones, sin previa notificación judicial del compareciente*, en relación con los ***Procedimientos Concursales*** de Empresa Deudora de Reorganización Judicial, *podrá conocer, modificar y adoptar el Acuerdo de Reorganización Judicial*, Liquidación Voluntaria y Forzosa y Procedimiento Concursales de Persona Deudora de Renegociación, Liquidación Voluntaria y Forzosa, Junta Constitutiva, 1^a Junta Ordinaria, Junta Ordinaria, Junta Extraordinaria, adoptar todo tipo de acuerdos, en beneficio a la masa, participar con derecho a voz y voto, renunciar a los plazos y recursos legales, salvo el recurso de aclaración, rectificación y

enmienda, además, de las facultades de avenir, percibir y transigir, con la especial limitación de no poder contestar nuevas demandas ni ser emplazado en gestión judicial alguna por su mandante, o absolver posiciones, sin previa notificación judicial del compareciente, domiciliado en la ciudad de.....

Nº12.- CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE. DEMARCACIÓN Y CERRAMIENTO. DEMANDA.

Procedimiento: Sumario

Materia: Demarcación y Cerramiento.

Demandante:

Rut:

Abogado patrocinante:

Rut:

Demandados:

Rut:

EN LO PRINCIPAL: Demanda en juicio sumario, demarcación y cerramiento; **PRIMER OTROSI:** acompaña documentos; **SEGUNDO OTROSI:** Patrocinio y poder.

Señor Juez Letras

_____, pensionado, domiciliado en la ciudad de _____, a Usía, digo:

Que, demando, en juicio sumario, a don _____, pensionado, domiciliado en calle _____ de la comuna de _____

_____, a fin de que se proceda a demarcar y cerrar nuestras respectivas propiedades colindantes, en base a los siguientes argumentos de hecho y de derecho que paso a exponer:

I.- Los hechos que sirven de fundamento a mi demanda son los siguientes:

1.- Que, según consta de inscripción de dominio de fojas _____ del Conservador de Bienes Raíces de _____, soy dueño del inmueble ubicado en calle _____ de la ciudad de _____, que tiene una superficie de _____ Mt cuadrados y las siguientes medidas y deslindes: **Norte:**_____; **Sur:**_____;
Oriente:_____; y **Poniente:** _____.-

2.- Por su parte el demandado es dueño del sitio y casa colindante al mío y que ya fue descrito en el número anterior de este escrito; y que se encuentra ubicado exactamente en calle _____ de la ciudad de _____, que mide según sus títulos originarios, _____ y con los siguientes deslindes: **Norte**_____; **Sur:**_____;
Oriente:_____; y **Poniente:** _____.-
Dicho inmueble se encuentra inscrito a nombre de los demandados a fojas _____ del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces del año _____

3.- Como podrá apreciar Usía, el inmueble ubicado en calle _____ de esta ciudad de _____, de mi propiedad, deslinda **por el** _____: en

_____ con el sitio y casa ubicado en calle _____, de dominio del demandado, y cuyas respectivas inscripciones de dominio ya fueran indicadas.

4.- Es del caso, que en repetidas ocasiones he intentado llegar a algún acuerdo con los demandados para fijar materialmente los deslindes de nuestras propiedades y cerrar, pero no ha habido acuerdo en fijarlo en terreno, oponiéndose los demandados violentamente a tal gestión, repeliéndome incluso por la fuerza.

5.- En circunstancias de que como se indicó no se ha alcanzado un acuerdo para demarcar y cerrar nuestro deslinde es que persistentemente los demandados han colocado una serie de elementos entre nuestros inmuebles como ladrillos tejas plantas, árboles, maderas etc, sin orientación clara ni definida y en una dirección claramente zigzagueante, lo que crea alta tensión entre ambos propietarios, puesto que permanentemente esta desplazando dichos elementos más al interior de mi propiedad, lo que obviamente me perturba y no me deja vivir en paz. Esto último es lo que más me inquieta por cuanto temo que los demandados sigan cargándose hacia mi propiedad, puesto que como indique permanentemente los he visto como de mala fe han ido apilando materiales entre nuestras propiedades existentes y acto seguido los corren hacia mi inmueble distorsionando la línea, e incluso han llegado plantar árboles.-

6.- Es por lo antes expuesto que vengo en entablada la presente demanda para que Usía determine en terreno la demarcación y cerramiento en dicho deslinde _____ de mi propiedad, y

que lo separa del predio de los demandados.- Esto basado en que hoy en día solo existen en dicho deslinde algunos materiales apilados, que son un atisbo de cerco, pero colocados de forma absolutamente irregular y zigzagueante, en circunstancias de que la línea, en el caso de ambos títulos de dominio de las partes es claramente en Línea Recta.-

7.- Que del mismo modo los demandados se han negado a contribuir económicamente a pagar los gastos de cerramiento del deslinde que nos separa, en circunstancias de que legal y moralmente es su obligación contribuir al pago de la mitad de dichos costos.-

II.- Fundo esta demanda en la equidad y también en las normas siguientes:

1) Que, el **Art. 842 del Código Civil** “*Todo dueño de un predio tiene derecho a que se fijen los límites que lo separan de los predios colindantes, y podrá exigir a los respectivos dueños que concurren a ello, haciéndose la demarcación a expensas comunes*”.

2) Que, el **Art. 844 del Código Civil** ‘*El dueño de un predio tiene derecho para cerrarlo o cercarlo por todas partes, sin perjuicio de las servidumbres constituidas a favor de otros predios.*

El cerramiento podrá consistir en paredes, fosos, cercas vivas o muertas’.

3) Que, el **Art. 846 del Código Civil** ‘*El dueño de un predio podrá obligar a los dueños de los predios colindantes a que concurren a la construcción y reparación de cercas divisorias comunes.*

El juez, en caso necesario, reglará el modo y forma de la concurrencia; de manera que no se imponga a ningún propietario un gravamen ruinoso.

La cerca divisoria construida a expensas comunes estará sujeta a la servidumbre de medianería”.

POR TANTO:

En mérito y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 842, 844, 846 y siguientes del Código Civil y artículos 680 y Ss., del Código de Procedimiento Civil.

PIDO A USÍA:

Decrete tener por entablada demanda de demarcación y cerramiento en juicio sumario en contra de don _____, ya individualizados, acogerla en todas sus partes; y, en definitiva, ordenar:

1) Se demarque sobre suelo la línea de separación y cuáles son los límites que dividen los terrenos del actor y el demandado, debiendo fijarse a expensas comunes, los hitos correspondientes por medio de los signos y materiales apropiados;

2) El cerramiento con cerco, de dichos deslindes, también a expensas comunes, decretándose el lanzamiento del demandado del terreno que eventualmente ocupe, y como consecuencia del fallo deba restituir y ocupe en exceso, dentro de tercer día de que ejecutoria la sentencia.-

3) Que en cualquier caso, la parte demandada debe ser condenada al pago de todas las costas del juicio.

PRIMER OTROSI: Solicito a Usía, tener por acompañados con citación los siguientes documentos:

1.-Copia autorizada de inscripción de dominio de fojas

2.-Copia autorizada de la inscripción de _____

3.- Levantamiento planimetrico de propiedad de ___, realizado con fecha____

4.- Certificado de avalúo.

SEGUNDO OTROSI: Solicito a Vuestra Señoría, tener presente que me patrocinará en estos autos el abogado..... a quien confiero patrocinio y poder, en relación a los **Procedimientos Civiles** con todas y cada una de las facultades del art.7 del Código de Procedimiento Civil, especialmente con las facultades de renunciar a los plazos, recursos legales, salvo el recurso de aclaración, rectificación o enmienda, *con la especial limitación de no poder contestar nuevas demandas ni ser emplazado en gestión judicial alguna por su mandante, o absolver posiciones, sin previa notificación judicial del compareciente* en relación a los **Procedimientos de Familia**, aprobar la conciliación especial de la Ley 19.947 sobre Matrimonio Civil, rechazar, aprobar, proponer y modificar la mediación, renunciar, aprobar y ratificar compensaciones económicas, manifestar unilateralmente que no tiene interés en recomponer el vínculo matrimonial, *con la especial limitación de no poder contestar nuevas demandas ni ser emplazado en gestión judicial alguna por su mandante, o absolver posiciones, sin previa notificación judicial del compareciente*, en relación con los **Procedimientos Concursales** de Empresa Deudora de Reorganización Judicial, *podrá conocer, modificar y adoptar el Acuerdo de Reorganización Judicial, Liquidación Voluntaria y Forzosa y Procedimiento Concursales de Persona Deudora de Renegociación, Liquidación*

Voluntaria y Forzosa, Junta Constitutiva, 1^a Junta Ordinaria, Junta Ordinaria, Junta Extraordinaria, adoptar todo tipo de acuerdos, en beneficio a la masa, participar con derecho a voz y voto, renunciar a los plazos y recursos legales, salvo el recurso de aclaración, rectificación y enmienda, además, de las facultades de avenir, percibir y transigir, *con la especial limitación de no poder contestar nuevas demandas ni ser emplazado en gestión judicial alguna por su mandante, o absolver posiciones, sin previa notificación judicial del compareciente,* domiciliado en la ciudad de.....

Nº13.- SERVIDUMBRE. EJERCICIO DEMANDA.

Procedimiento: Sumario

Materia: Ejercicio de servidumbre

Demandante:

Rut:

Abogado patrocinante:

Rut:

Demandados:

Rut:

EN LO PRINCIPAL: Demanda de ejercicio de servidumbre de tránsito. **PRIMER OTROSI:** Acompaña documentos; **SEGUNDO OTROSÍ:** Medios de prueba; y **TERCER OTROSÍ:** Patrocinio y poder.-

Señor Juez Letras

.....domiciliado en la ciudad de.....a Usía, digo:

Que, vengo en interponer demanda en Procedimiento Sumario por ejercicio de servidumbre, en contra de.....domiciliado en la ciudad de..... en base a los siguientes argumentos de hecho y derechos que paso a exponer:

I.- LOS HECHOS

1.- Que, soy poseedor.....ubicado eninscrito a en el Registro de Propiedad a cargo del Conservador de Bienes Raíces de..... Dicho inmueble fue adquirido por.....

2.- Que, al momento de comprarse el retazo de terreno fue necesario efectuar levantamiento topográfico del terreno, y para el efecto se elaboró instrumento técnico o plano, en el que junto con singularizar el predio, se estableció también la servidumbre de tránsito necesaria, para que este predio mantenga comunicación directa y expedita con el camino público más cercano.-

Copia de resolución administrativa, plano e inscripción se encuentran agregados al final del Registro de propiedad del año.....bajo el N°.... en los Registro de documentos a cargo del Conservador de Bienes Raíces de la ciudad de.....

3.- Que, el fundamento o título para adquirir posesión inscrita tiene como requisitos: posesión pacífica tranquila e ininterrumpida, ausencia de fuerza u otro vicio.

4.- Que, el inmueble, se encuentra privado de acceso al camino público, hecho por el cual, el....., como una manera de asegurar al dueño, la posesión pacífica del inmueble y lo que desde tiempos

inmemoriales había existido en los hechos, estableció en el plano una servidumbre de tránsito de rango legal.-

5º.- Que, para que exista una servidumbre debe existir un predio dominante y un predio gravado: nos encontramos en los hechos con que el predio gravado o que se encuentra en situación de "servir" es el predio del demandado....., quien por ignorancia o bien por olvido, ha eludido y alterado su obligación legal en el último tiempo.

6.- Que, el predio gravado, de propiedad del demandado es el siguiente:.....y que rola inscrito a fojas...Nº.....del año....del Conservador de Bienes Raíces de.....

II.- EL DERECHO

1.- Que, el art.577 del Código Civil, define que es un Derecho Real, a la letra, dice: "*Derecho real es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona son derechos reales el de dominio, herencia, uso o habitación, las servidumbres activas....."*"

2.- Que, el art.820 del Código Civil define servidumbre, como: "*Servidumbre predial o simplemente servidumbre es el gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño*".

"Las servidumbres son inseparables al predio al que activa o pasivamente pertenecen" (Art. 825 Código Civil)

"El dueño del predio sirviente no puede alterar, disminuir ni hacer más incómoda para el predio dominante la servidumbre con que está gravado el suyo":- (Art. 830 Código Civil).

'Servidumbre discontinua la que se ejerce a intervalos más o menos largos de tiempo y supone un hecho actual del hombre como la servidumbre de transito"»

[Art. 822 inciso final)

"Las servidumbres discontinuas de todas clases y las servidumbres continuas inaparentes sólo pueden adquirirse por medio de un título, ni aun el goce inmemorial bastará para constituir las" (Art. 882 Código Civil)

3.- Que, el art. 680 N°1 del Código de Procedimiento Civil, dice.
"El procedimiento de que se trata en este título se aplicará en defecto de otra regla especial a los casos en que la acción deducida requiera, por su naturaleza tramitación rápida para que sea eficaz.....deberá aplicarse, además: 2º a las cuestiones que se susciten sobre constitución, ejercicio, modificación o extinción de servidumbre legal o natural!".

III.- PERTURBACIONES AL DERECHO INSCRITO

1.- Que, como se ha señalado, la servidumbre corre sobre un predio colindante de dominio de....., quien en el último año y en reiteradas oportunidades ha ejecutado actos y/o hechos que constituyen un desconocimiento de la existencia de la servidumbre de tránsito, y entre estos los siguientes:

2.- Que, en contra de don....., ha amenazado con violencia física e instado a no transitar por el camino.

3.- Que, en contra de la servidumbre o camino, como por ejemplo, haber alterado los deslindes, de manera tal que hoy nos encontramos, como consecuencia de lo anterior, con un camino estrecho, sin el suficiente espacio para transitar libremente, en vehículo o bien en un tractor o máquina, que permita la legítima explotación comercial del inmueble situación ajena a lo que existió en su tiempo.-

4.- Que, en partes derechamente derribó los cercos delimitatorios

que permitían mantener mediana claridad sobre cuáles eran los límites de la servidumbre.

Los hechos anteriores constituyen un desconocimiento del derecho real de servidumbre, y una perturbación en su ejercicio.

POR TANTO:

En mérito de lo expuesto y dispuesto en el art.254 y 680 N°1 del Código de Procedimiento Civil, art...del Código Civil.

PIDO A USÍA:

Decrete tener por interpuesta demanda de ejercicio de servidumbre en Procedimiento Sumario y oportunamente decretar:

1.- Que, el ejercicio del derecho real de servidumbre, que grava el predio de dominio del demandado rol número..... y que existe en favor del predio rol número.....en calidad de predio dominante,

2.- Que, se declare la obligación del demandado.....permitir el libre ejercicio del derecho real de servidumbre a mi.....familia y de quienes requieran concurrir al predio dominante, cualquiera sea su causa.

3.- Que, se restablezca y garantice la faja de servidumbre en su cabida original, y en todo caso, en una cabida suficiente para el libre tránsito vehicular y en un ancho mínimo de...metros y en una extensión de...metros a su costa.

4º.- Que, se condene en costas al demandado.

PRIMER OTROSI: Solicito a Usía, tener acompañados en forma legal los siguientes documentos:

SEGUNDO OTROSI: Solicito a Usía, tener presente que para efectos

de probar lo señalados me valdré de todos los medios de prueba que la ley franquea para este tipo de juicios.-

TERCER OTROSÍ: Solicito a Vuestra Señoría, tener presente que me patrocinará en estos autos el abogado..... a quien confiero patrocinio y poder, en relación a los **Procedimientos Civiles** con todas y cada una de las facultades del art.7 del Código de Procedimiento Civil, especialmente con las facultades de renunciar a los plazos, recursos legales, salvo el recurso de aclaración, rectificación o enmienda, *con la especial limitación de no poder contestar nuevas demandas ni ser emplazado en gestión judicial alguna por su mandante, o absolver posiciones, sin previa notificación judicial del compareciente* en relación a los **Procedimientos de Familia**, aprobar la conciliación especial de la Ley 19.947 sobre Matrimonio Civil, rechazar, aprobar, proponer y modificar la mediación, renunciar, aprobar y ratificar compensaciones económicas, manifestar unilateralmente que no tiene interés en recomponer el vínculo matrimonial, *con la especial limitación de no poder contestar nuevas demandas ni ser emplazado en gestión judicial alguna por su mandante, o absolver posiciones, sin previa notificación judicial del compareciente*, en relación con los **Procedimientos Concursales** de Empresa Deudora de Reorganización Judicial, *podrá conocer, modificar y adoptar el Acuerdo de Reorganización Judicial*, Liquidación Voluntaria y Forzosa y Procedimiento Concursales de Persona Deudora de Renegociación, Liquidación Voluntaria y Forzosa, Junta Constitutiva, 1^a Junta Ordinaria, Junta Ordinaria, Junta Extraordinaria, adoptar todo tipo de acuerdos, en beneficio a la masa, participar con derecho a voz y voto, renunciar a los plazos y recursos legales, salvo el recurso de aclaración, rectificación y

enmienda, además, de las facultades de avenir, percibir y transigir, *con la especial limitación de no poder contestar nuevas demandas ni ser emplazado en gestión judicial alguna por su mandante, o absolver posiciones, sin previa notificación judicial del compareciente*, domiciliado en la ciudad de.....

Nº13.- EXTINCIÓN DE SERVIDUMBRE. TRÁNSITO. DEMANDA.

Procedimiento: Sumario

Materia: Extinción servidumbre tránsito

Demandante:

Rut:

Abogado patrocinante:

Rut:

Demandados:

Rut:

EN LO PRINCIPAL: **Demanda** de extinción servidumbre de tránsito.

PRIMER OTROSI: Acompaña documentos; **SEGUNDO OTROSÍ:** Medios de prueba; y **TERCER OTROSÍ:** Patrocinio y poder.-

Señor Juez Letras

.....domiciliado en la ciudad de.....a Usía, digo:

Que, vengo en interponer demanda en Procedimiento Sumario por extinción de servidumbre, en contra de.....domiciliado en la ciudad de..... en base a los siguientes argumentos de hecho y

derechos que paso a exponer:

I.- HECHOS

Que, soy propietario del predio _____ situado en _____, determinado por los siguientes linderos: NORTE: _____; SUR: _____; ORIENTE: _____; OCCIDENTE: _____.

Que, el demandado _____ es propietario de la finca _____, ubicada en _____, determinado por los siguientes linderos: NORTE: _____; SUR: _____; ORIENTE: _____; OCCIDENTE: _____.

Que, en sentencia dictada por el juzgado _____ de la ciudad de _____ se impuso servidumbre de tránsito a favor de _____.

Que, el citado demandado no ha utilizado este gravamen, ya que utilizada el camino ubicado en.....ya que adquirió el predio adyacente que le proporciona una salida más expedita y más corta al camino público.

Que, por lo anterior el predio _____ no necesita ya la servidumbre de tránsito que pesa sobre el inmueble ya individualizado.

II.- EL DERECHO

1.- Que, el art.577 del Código Civil, define que es un Derecho Real, a la letra, dice: "*Derecho real es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona son derechos reales el de dominio, herencia , uso o habitación, las servidumbres activas..... "*"

2.- Que, el art.820 del Código Civil define servidumbre, como:

"Servidumbre predial o simplemente servidumbre es el gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño".

"Las servidumbres son inseparables al predio al que activa o pasivamente pertenecen" (Art. 825 Código Civil)

"El dueño del predio sirviente no puede alterar, disminuir ni hacer más incómoda para el predio dominante la servidumbre con que está gravado el suyo":- (Art. 830 Código Civil).

'Servidumbre discontinua la que se ejerce a intervalos más o menos largos de tiempo y supone un hecho actual del hombre como la servidumbre de transito'"» [Art. 822 inciso final]

"Las servidumbres discontinuas de todas clases y las servidumbres continuas inaparentes sólo pueden adquirirse por medio de un título, ni aun el goce inmemorial bastará para constituir las" (Art. 882 Código Civil)

3.- Que, el art. ...del Código Civil, señala cuales son las formas de extinción de las servidumbres.

4.- Que, el art. 680 N°1 del Código de Procedimiento Civil, dice.
"El procedimiento de que se trata en este título se aplicará en defecto de otra regla especial a los casos en que la acción deducida requiera, por su naturaleza tramitación rápida para que sea eficaz.....deberá aplicarse, además: 2º a las cuestiones que se susciten sobre constitución, ejercicio, modificación o extinción de servidumbre legal o natural".

POR TANTO:

En mérito de lo expuesto y dispuesto en el art. 254 y 680 N°1 del Código de Procedimiento Civil y art. 885 del Código Civil.

PIDO A USÍA:

Decrete tener por interpuesta demanda de extinción de servidumbre de tránsito en Procedimiento Sumario y oportunamente decretar:

1.- Que, el ejercicio del derecho real de servidumbre, esté extinguido que grava el predio de dominio del demandado rol número..... y que existe en favor del predio rol número.....en calidad de predio dominante,

2.- Que, se declare la extinción de la servidumbre al demandado.....por no uso, al existir otra salida al predio.....lo que le da comunicación al camino público.

3.- Que, oportunamente ordene la cancelación de dicha servidumbre en el Conservador de Bienes Raíces de.....

4.- Que, se condene en costas al demandado.

PRIMER OTROSI: Solicito a Usía, tener acompañados en forma legal los siguientes documentos:

SEGUNDO OTROSI: Solicito a Usía, tener presente que para efectos de probar lo señalados me valdré de todos los medios de prueba que la ley franquea para este tipo de juicios.-

TERCER OTROSÍ: Solicito a Vuestra Señoría, tener presente que me patrocinará en estos autos el abogado..... a quien confiero patrocinio y poder, en relación a *los Procedimientos Civiles* con todas y cada una de las facultades del art.7 del Código de Procedimiento Civil, especialmente con las facultades de renunciar a los plazos, recursos legales, salvo el recurso de aclaración, rectificación o enmienda, *con la especial limitación de no poder contestar nuevas demandas ni ser emplazado en gestión*

*judicial alguna por su mandante, o absolver posiciones, sin previa notificación judicial del compareciente en relación a los **Procedimientos de Familia**, aprobar la conciliación especial de la Ley 19.947 sobre Matrimonio Civil, rechazar, aprobar, proponer y modificar la mediación, renunciar, aprobar y ratificar compensaciones económicas, manifestar unilateralmente que no tiene interés en recomponer el vínculo matrimonial, con la especial limitación de no poder contestar nuevas demandas ni ser emplazado en gestión judicial alguna por su mandante, o absolver posiciones, sin previa notificación judicial del compareciente, en relación con los **Procedimientos Concursales** de Empresa Deudora de Reorganización Judicial, podrá conocer, modificar y adoptar el Acuerdo de Reorganización Judicial, Liquidación Voluntaria y Forzosa y Procedimiento Concursales de Persona Deudora de Renegociación, Liquidación Voluntaria y Forzosa, Junta Constitutiva, 1^a Junta Ordinaria, Junta Ordinaria, Junta Extraordinaria, adoptar todo tipo de acuerdos, en beneficio a la masa, participar con derecho a voz y voto, renunciar a los plazos y recursos legales, salvo el recurso de aclaración, rectificación y enmienda, además, de las facultades de avenir, percibir y transigir, con la especial limitación de no poder contestar nuevas demandas ni ser emplazado en gestión judicial alguna por su mandante, o absolver posiciones, sin previa notificación judicial del compareciente, domiciliado en la ciudad de.....*
