La propiedad como derecho real o de bienes

Victoria Demarchi, Facultad de Derecho, Universidad de Chile, 22 de abril de 2020

La propiedad

Características

- Derecho real - (art. 582)
- Absoluto - arbitrariamente
- Exclusivo - un sólo propietario o propietaria. Demarcación y cerramiento. Excepciones: Derecho de uso inocuo (art. 620); derecho de acceso forzoso (arts. 620 y 943); el principio del mal menor
- Perpetuo

Art. 582. El dominio (que se llama también propiedad) es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente; no siendo contra la ley o contra derecho ajeno.
La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Art. 620. Las abejas que huyen de la colmena y posan en árbol que no sea del dueño de ésta, vuelven a su libertad natural, y cualquiera puede apoderarse de ellas, y de los panales fabricados por ellas, con tal que no lo hagan sin permiso del dueño en tierras ajenas, cercadas o cultivadas, o contra la prohibición del mismo en las otras;

pero al dueño de la colmena no podrá prohibirse que persiga
a las abejas fugitivas en tierras que no estén cercadas ni cultivadas.

Art. 943. Los frutos que dan las ramas tendidas sobre terreno ajeno, pertenecen al dueño del árbol; el cual, sin embargo, no podrá entrar a cogerlos sino con permiso del dueño del suelo, estando cerrado el terreno.
El dueño del terreno será obligado a conceder este permiso; pero sólo en días y horas oportunas, de que no le resulte daño.

¿Qué es un derecho real?

- Una relación inmediata entre una persona y una cosa
- En oposición a los derechos personales o de crédito

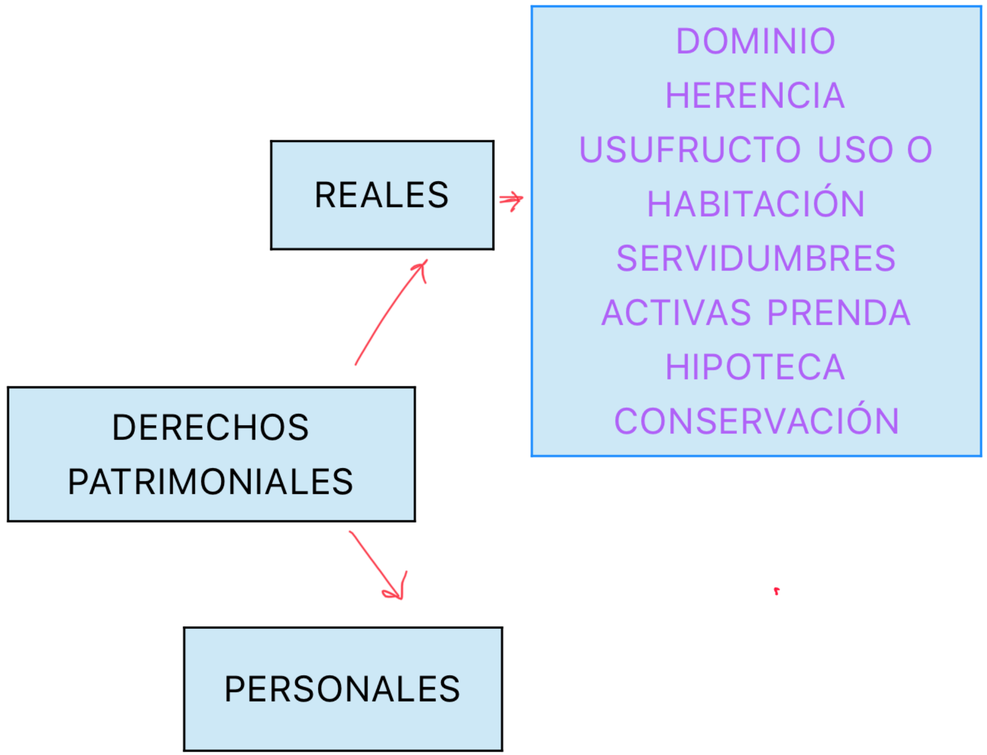
Art. 577. Derecho real es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona.
Son derechos reales el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca. De estos derechos nacen las acciones reales.

Art. 578. Derechos personales o créditos son los que sólo pueden reclamarse de ciertas personas, que, por un hecho suyo o la sola disposición de la ley, han contraído las obligaciones correlativas; como el que tiene el

prestamista contra su deudor por el dinero prestado, o el hijo contra el padre por alimentos. De estos derechos nacen las acciones personales.

Derecho real

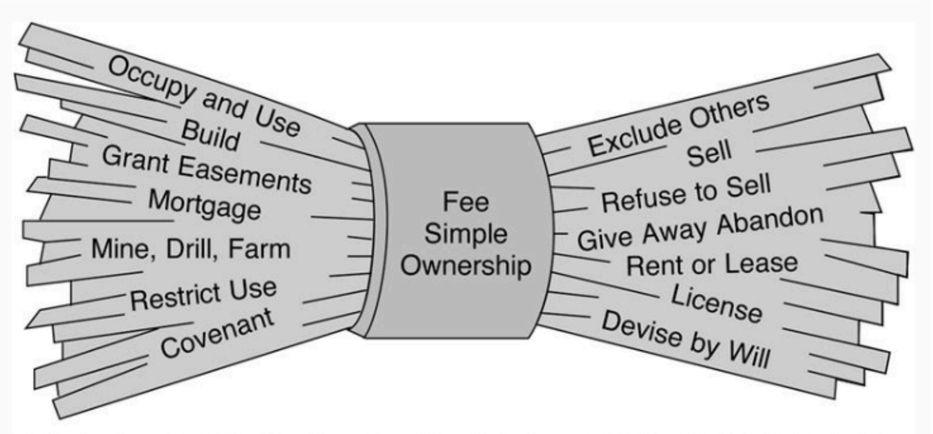
- Derecho patrimonial que confiere un señorío o poderío inmediato sobre la cosa. Directo e inmediato porque no se necesita la mediación de nadie para ejercerlo



-

Derecho real

- La propiedad es el derecho real más amplio. Supone uso, goce y disposición
- ¿Posesión y mera tenencia?



Derecho real

Regulación

- Libro II CC
- Libro IV CC: Prenda, Hipoteca, Censo y cesión del derecho real de herencia
- Libro III: Derecho real de herencia

LIBRO SEGUNDO
DE LOS BIENES, Y DE SU DOMINIO, POSESION, USO Y GOCE

LIBRO CUARTO
DE LAS OBLIGACIONES EN GENERAL Y DE LOS CONTRATOS

Título XXXVII

DEL CONTRATO DE PRENDA

Art. 2384. Por el contrato de empeño o prenda se entrega una cosa mueble a un acreedor para la seguridad de su crédito.
La cosa entregada se llama prenda.
El acreedor que la tiene se llama acreedor prendario.

Título XXXVIII

DE LA HIPOTECA

Art. 2407. La hipoteca es un derecho de prenda, constituido sobre inmuebles que no dejan por eso de permanecer en poder del deudor.

Art. 2408. La hipoteca es indivisible.

Título XXVII

DE LA CONSTITUCION DE CENSO

Art. 2022. Se constituye un censo cuando una persona contrae la obligación de pagar a otra un rédito anual, reconociendo el capital correspondiente, y gravando una finca suya con la responsabilidad del rédito y del capital.
Este rédito se llama censo o canon; la persona que le debe, censuario, y su acreedor, censualista.

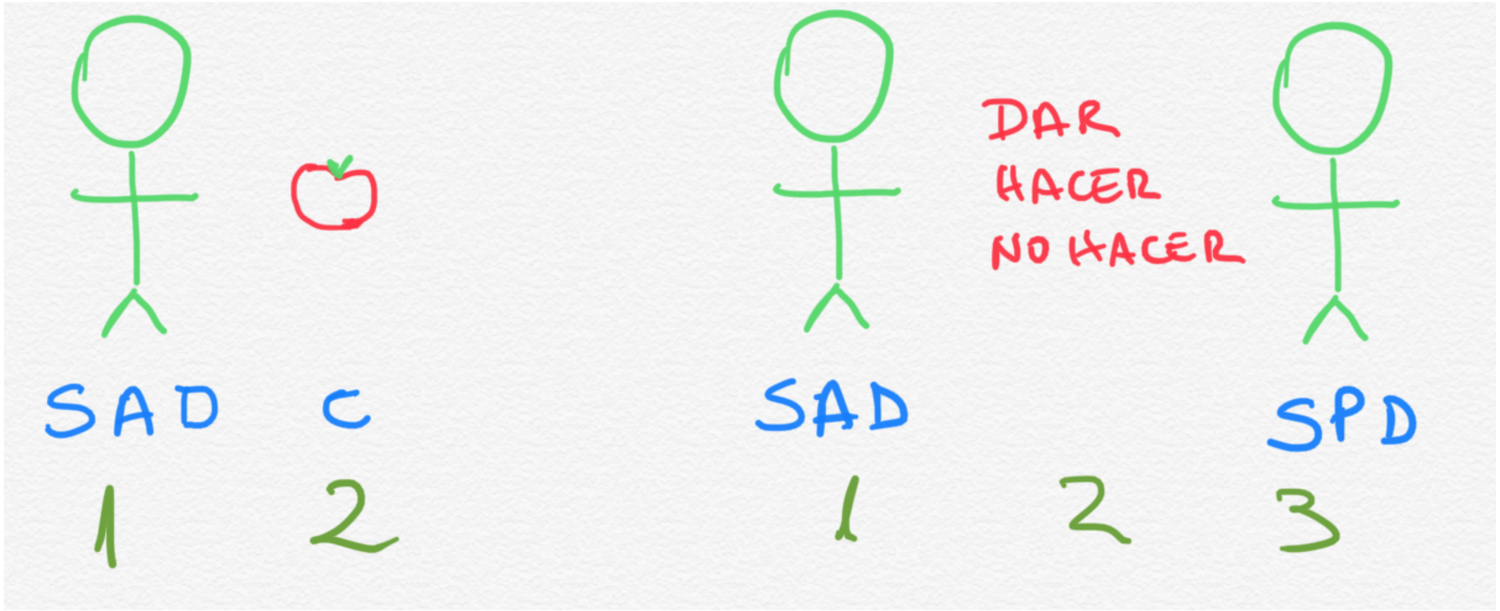
LIBRO TERCERO

DE LA SUCESION POR CAUSA DE MUERTE, Y DE LAS DONACIONES ENTRE VIVOS

Derecho real vs derecho personal

Teoría clásica

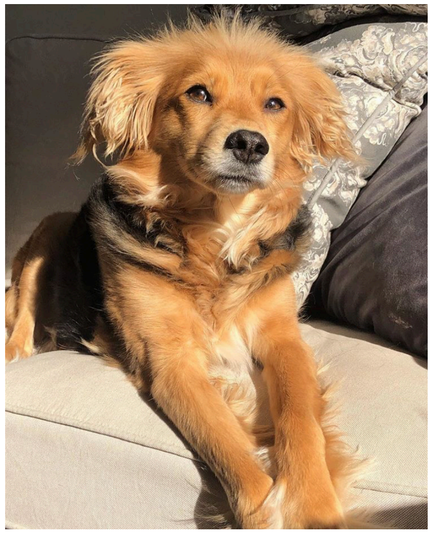
- Elementos constitutivos

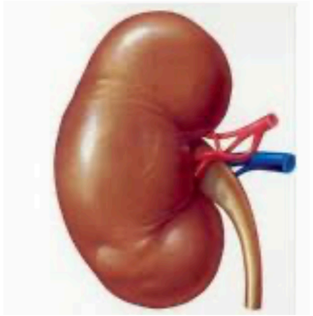


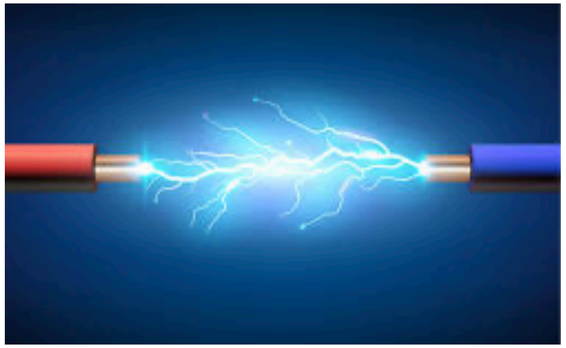
Derecho real vs derecho personal

Teoría clásica

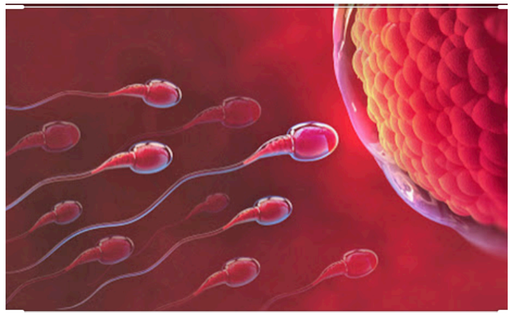
- Objeto

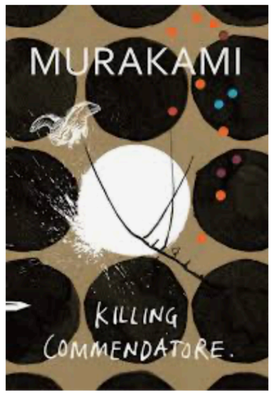






Cosa





Heco

Derecho real vs derecho personal

Teoría clásica

- Determinación del objeto

Determinada en cuanto a su individualidad

Prestación: Realización de un hecho, la abstención de llevar a cabo una acción o la entrega de una cosa (que puede ser determinada o indeterminada si se trata de género)

Derecho real vs derecho personal

Teoría clásica

- Carácter absoluto vs carácter relativo

  Excepción respecto de los derechos personales:

> Art. 1962. Estarán obligados a respetar el arriendo:
> 1º. Todo aquel a quien se transfiere el derecho del arrendador por un título lucrativo;
> 2º. Todo aquel a quien se transfiere el derecho del arrendador, a título oneroso, si el arrendamiento ha sido contraído por escritura pública; exceptuados los acreedores hipotecarios;
> 3º. Los acreedores hipotecarios, si el arrendamiento ha sido otorgado por escritura pública inscrita en el Registro del Conservador antes de la inscripción hipotecaria.
> El arrendatario de bienes raíces podrá requerir por sí solo la inscripción de dicha escritura.

Derecho real vs derecho personal

Teoría clásica

- Acciones a que dan lugar

In rem v. In personam

Derecho real vs derecho personal

Teoría clásica

- Derecho de persecución y derecho de preferencia

D. de persecusión: perseguir el ejercicio del derecho

D. de preferencia: preferencia por sobre quienes tienen un derecho de crédito un derecho real de fecha posterior

Derecho real vs derecho personal

Diversas teorías

- Teoría clásica: diferencia esencial
- Teoría personalista u obligacionista: tesis monista, Planiol
- Teoría ecléctica: Relación con la cosa, obligación del resto
- Teoría económica: diferencia en cuanto al contenido: bienes y servicios
- Teoría realista u objetiva: tesis monista, patrimonialización del crédito

Derechos reales

Numerus clausus

- Sólo existen los derechos reales que la ley crea
- Derecho real de conservación: establecido por la ley promulgada con fecha 10 de junio de 2016, Ley 20.925.
- Derecho real de conservación: “un derecho real que consiste en la facultad de conservar el patrimonio ambiental de un predio o de ciertos atributos o funciones de éste. Este se constituye de forma libre y voluntaria por el propietario del predio en beneficio de una persona natural o jurídica determinada”.

Derechos reales

- Derechos reales de goce o disfrute
  - Dominio
  - Uso o habitación
  - Usufructo
  - Servidumbres activas
- Derechos reales de garantía
  - Prenda
  - Hipoteca
  - Censo

Derechos reales

Dominio o propiedad: derecho real que se tiene sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra la ley o derecho ajeno, la propiedad separada del goce, se llama nuda o mera propiedad.

Herencia: derecho que se tiene sobre la totalidad del patrimonio de una persona difunta o una parte de él, con excepción de los derechos intransmisibles. ¿Es un derecho real?

Usufructo: facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma, sustancia y restituirla a su dueño si la cosa no es fungible, en caso de serlo deberá devolver igual cantidad y calidad de género.

Uso y habitación: son derechos reales menos amplios que el usufructo, consiste en la facultad de gozar de una parte limitada de las utilidades y productos de una cosa. Si se refiere a una casa y al derecho de morar, se le denomina habitación.

Servidumbre activa: gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño.

Censo: una persona contrae obligación de pagar a otra un rédito anual, reconociendo el capital correspondiente y gravando una finca suya con la responsabilidad del rédito y del capital (Art. 2022 del Código Civil).

Prenda: es un derecho de garantía, otorgado para la seguridad de un crédito, se entrega por este concepto una cosa mueble a un acreedor para la seguridad de su crédito.

Hipoteca: derecho de prenda constituido sobre un inmueble, que no deja por ello de permanecer en poder del deudor (Art. 2407 del Código Civil)

Derechos reales

No consagrados en el CC

- Concesión minera
- Aprovechamiento de las aguas
- Conservación

Las cosas como objeto de los derechos reales

¿Qué son las cosas?

- ¿Corporeidad?
- Por exclusión: todo aquello que no es persona
- ¿Valor económico?

Las cosas o bienes

Clasificación

- Corporales e incorporales
- Bienes muebles e inmuebles
- Bienes principales y accesorios
- Bienes fungibles y no fungibles
- Bienes medios de producción y medios de consumo
- Bienes consumibles y no consumibles
- Bienes divisibles e indivisibles
- Bienes singulares y universales
- Bienes simples y compuestos
- Bienes presentes y futuros
- Bienes comerciables e incomerciables
- Bienes apropiables e inapropiables
- Bienes privados y públicos

Las cosas o bienes

Clasificación

- Cosas corporales e incorporales

Art. 565. Los bienes consisten en cosas corporales o incorporales.

Corporales son las que tienen un ser real y pueden ser percibidas por los sentidos, como una casa, un libro.

Incorporales las que consisten en meros derechos, como los créditos, y las servidumbres activas.

Art. 576. Las cosas incorporales son derechos reales o personales.

Art. 583. Sobre las cosas incorporales hay también una especie de propiedad. Así, el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo.

- Importancia de la clasificación
  - Tradición
  - Reivindicación
  - Prescripción
  - Modos de adquirir

Art. 684. La tradición de una cosa corporal mueble deberá hacerse significando una de las partes a la otra que le transfiere el dominio, y figurando esta transferencia por uno de los medios siguientes:

Art. 686. Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en el Registro del Conservador.

De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso constituidos en bienes raíces, de los derechos de habitación o de censo y del derecho de hipoteca.

Acerca de la tradición de las minas se estará a lo prevenido en el Código de Minería.

Art. 890. Pueden reivindicarse las cosas corporales, raíces y muebles.

Art. 891. Los otros derechos reales pueden reivindicarse como el dominio; excepto el derecho de herencia.

Este derecho produce la acción de petición de herencia, de que se trata en el Libro III.

Art. 2512. Los derechos reales se adquieren por la prescripción de la misma manera que el dominio, y están sujetos a las mismas reglas, salvas las excepciones siguientes:

1a. El derecho de herencia y el de censo se adquieren por la prescripción extraordinaria de diez años.

2a. El derecho de servidumbre se adquiere según el artículo 882.

Art. 2498. Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales.

Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados.

Art. 606. Por la ocupación se adquiere el dominio de las cosas que no pertenecen a nadie, y cuya adquisición no es prohibida por las leyes chilenas, o por el Derecho Internacional.

Las cosas o bienes

Clasificación

- Bienes muebles o inmuebles

Art. 566. Las cosas corporales se dividen en muebles e inmuebles.

Art. 567. Muebles son las que pueden transportarse de un lugar a otro, sea moviéndose ellas a sí mismas, como los animales (que por eso se llaman semovientes), sea que sólo se muevan por una fuerza externa, como las cosas inanimadas.

Exceptúanse las que siendo muebles por naturaleza se reputan inmuebles por su destino, según el artículo 570.

Art. 568. Inmuebles o fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro; como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios, los árboles.

Las casas y heredades se llaman predios o fundos.

- Importancia de la clasificación
  - C/V de bienes raíces

Art. 1801. La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio; salvas las excepciones siguientes.

La venta de los bienes raíces, servidumbre y censos, y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública.

Los frutos y flores pendientes, los árboles cuya madera se vende, los materiales de un edificio que va a derribarse, los materiales que naturalmente adhieren al suelo, como piedras y sustancias minerales de toda clase, no están sujetos a esta excepción.

  - Recisión por lesión enorme

Art. 1891. No habrá lugar a la acción rescisoria por lesión enorme en las ventas de bienes muebles, ni en las que se hubieren hecho por el ministerio de la justicia.

  - Hipoteca y prenda (2407, 2384)
  - Respeto del arriendo (1962)
  - Prohibición de donación de bienes raíces del pupilo

Art. 402. Es prohibida la donación de bienes raíces del pupilo, aun con previo decreto de juez.

Sólo con previo decreto de juez podrán hacerse

  - Ocupación

Art. 590. Son bienes del Estado todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño.

- Importancia de la clasificación
  - Prescripción

> Art. 2508. El tiempo necesario a la prescripción ordinaria es de dos años para los muebles y de cinco años para los bienes raíces.

  - Sociedad conyugal:
    - Bienes raíces previos y adquiridos durante a título gratuito pertenecen al haber propio (1725)
    - Restricción en la administración de los bienes raíces (1749)
  - Administración de bienes raíces del pupilo (393 y 394)
  - Administración bienes del hijo (255)

- Importancia de la clasificación
  - Tradición
  - Inscripción especial de herencia

Art. 684. La tradición de una cosa corporal mueble deberá hacerse significando una de las partes a la otra que le transfiere el dominio, y figurando esta transferencia por uno de los medios siguientes:
1º. Permitiéndole la aprensión material de una

Art. 686. Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en el Registro del Conservador.
De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso constituidos en bienes raíces, de los derechos de habitación o de censo y del derecho de hipoteca.
Acerca de la tradición de las minas se estará a lo prevenido en el Código de Minería.

Art. 688. En el momento de deferirse la herencia, la posesión efectiva de ella se confiere por el ministerio de la ley al heredero; pero esta posesión legal no habilita al heredero para disponer en manera alguna de un inmueble, mientras no preceda:
1º. La inscripción del decreto judicial o la resolución administrativa que otorgue la posesión efectiva: el primero ante el conservador de bienes raíces de la comuna o agrupación de comunas en que haya sido pronunciado, junto con el correspondiente testamento, y la segunda en el Registro Nacional de Posesiones Efectivas;
2º. Las inscripciones especiales prevenidas en los incisos primero y segundo del artículo precedente: en virtud de ellas podrán los herederos disponer de consuno de los inmuebles hereditarios, y
3º. La inscripción prevenida en el inciso tercero: sin ésta no podrá el heredero disponer por sí solo de los inmuebles hereditarios que en la partición le hayan cabido.

- Importancia de la clasificación
  - Querellas posesorias

Art. 916. Las acciones posesorias tienen por objeto conservar o recuperar la posesión de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos.

  - Servidumbres

Art. 820. Servidumbre predial, o simplemente servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño.

  - Usufructo

Art. 767. El usufructo que haya de recaer sobre inmuebles por acto entre vivos, no valdrá si no se otorgare por instrumento público inscrito.

  - Derecho de habitación

Art. 811. 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.

Bienes inmuebles

Por naturaleza:

Art. 568. Inmuebles o fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro; como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios, los árboles.
Las casas y heredades se llaman predios o fundos.

Por adherencia:

Art. 569. Las plantas son inmuebles, mientras adhieren al suelo por sus raíces, a menos que estén en macetas o cajones, que puedan transportarse de un lugar a otro.

Art. 572. Las cosas de comodidad u ornato que se clavan o fijan en las paredes de las casas y pueden removerse fácilmente sin detrimento de las mismas paredes, como estufas, espejos, cuadros, tapicerías, se reputan muebles. Si los cuadros o espejos están embutidos en las paredes, de manera que formen un mismo cuerpo con ellas, se considerarán parte de ellas, aunque puedan separarse sin detrimento.

Art. 573. Las cosas que por ser accesorias a bienes raíces se reputan inmuebles, no dejan de serlo por su separación momentánea; por ejemplo, los bulbos o cebollas que se arrancan para volverlas a plantar, y las losas o piedras que se desencajan de su lugar, para hacer alguna construcción o reparación y con ánimo de volverlas a él.

Pero desde que se separan con el objeto de darles diferente destino, dejan de ser inmuebles.

Bienes inmuebles

Por destinación:

Art. 570. Se reputan inmuebles, aunque por su naturaleza no lo sean, las cosas que están permanentemente destinadas al uso, cultivo y beneficio de un inmueble, sin embargo de que puedan separarse sin detrimento. Tales son, por ejemplo:

Las losas de un pavimento;

Los tubos de las cañerías;

Los utensilios de labranza o minería, y los animales actualmente destinados al cultivo o beneficio de una finca, con tal que hayan sido puestos en ella por el dueño de la finca;

Los abonos existentes en ella, y destinados por el dueño de la finca a mejorarla;

Las prensas, calderas, cubas, alambiques, toneles y máquinas que forman parte de un establecimiento industrial adherente al suelo, y pertenecen al dueño de éste;

Los animales que se guardan en conejeras, pajareras, estanques, colmenas, y cualesquiera otros vivares, con tal que éstos adhieran al suelo, o sean parte del suelo mismo, o de un edificio.

¿Inmuebles por destinación o por adherencia?

Bienes muebles

Por naturaleza:

> Art. 567. Muebles son las que pueden transportarse de un lugar a otro, sea moviéndose ellas a sí mismas, como los animales (que por eso se llaman semovientes), sea que sólo se muevan por una fuerza externa, como las cosas inanimadas.
>
> Exceptúanse las que siendo muebles por naturaleza se reputan inmuebles por su destino, según el artículo 570.

Por anticipación:

> Art. 571. Los productos de los inmuebles, y las cosas accesorias a ellos, como las yerbas de un campo, la madera y fruto de los árboles, los animales de un vivar, se reputan muebles, aun antes de su separación, para el efecto de constituir un derecho sobre dichos productos o cosas a otra persona que el dueño.
>
> Lo mismo se aplica a la tierra o arena de un suelo, a los metales de una mina, y a las piedras de una cantera.

Las cosas o bienes

Clasificación

- Cosas principales y accesorias

Art. 658. En los casos de adjunción, no habiendo conocimiento del hecho por una parte, ni mala fe por otra, el dominio de lo accesorio accederá al dominio de lo principal, con el gravamen de pagar al dueño de la parte accesoria su valor.

Art. 587. El uso y goce de las capillas y cementerios, situados en posesiones de particulares y accesorios a ellas, pasarán junto con ellas y junto con los ornamentos,

vasos y demás objetos pertenecientes a dichas capillas o cementerios, a las personas que sucesivamente adquieran las posesiones en que están situados, a menos de disponerse otra cosa por testamento o por acto entre vivos.

Art. 1122. Si se lega un carruaje de cualquiera clase, se entenderán legados los arneses y las bestias de que el testador solía servirse para usarlo, y que al tiempo de su muerte existan con él.

Art. 1127. Pueden legarse no sólo las cosas corporales, sino los derechos y acciones.

Por el hecho de legarse el título de un crédito, se entenderá que se lega el crédito.

El legado de un crédito comprende el de los intereses devengados; pero no subsiste sino en la parte del crédito o de los intereses que no hubiere recibido el testador.

Las cosas o bienes

Clasificación

- Cosas principales y accesorias

> Art. 1830. En la venta de una finca se comprenden naturalmente todos los accesorios, que según los artículos 570 y siguientes se reputan inmuebles.

  - Criterio de clasificación: existencia jurídica independiente o subordinada a otra
  - Se aplica también a las cosas incorporales
  - Importancia: “lo accesorio sigue la suerte de lo principal”
  - Criterios de determinación: posibilidad de existencia por sí misma; finalidad

Las cosas o bienes

Clasificación

- Cosas fungibles y no fungibles
  - Criterio de clasificación: aptitud de una cosa para sustituir a otra, poder liberatorio
  - Las cosas deben pertener al mismo género y encontrarse en el mismo estado
  - Se aplica también a los hechos y servicios
  - CC sólo aplica la clasificación a los bienes muebles, pero puede ser aplicada a los inmuebles

Las cosas o bienes

Clasificación

- Cosas fungibles y no fungibles
  - Relación entre fungibilidad y consumibilidad
  - Las cosas deben pertener al mismo género y encontrarse en el mismo estado
  - Bienes genéricos y bienes fungibles
  - Se aplica también a los hechos y servicios
  - CC sólo aplica la clasificación a los bienes muebles, pero puede ser aplicada a los inmuebles

Las cosas o bienes

Clasificación

- Cosas fungibles y no fungibles

Art. 575. Las cosas muebles se dividen en fungibles y no fungibles.

A las primeras pertenecen aquellas de que no puede hacerse el uso conveniente a su naturaleza sin que se destruyan.

Las especies monetarias en cuanto perecen para el que las emplea como tales, son cosas fungibles.

- Fungibilidad subjetiva (obligaciones alternativas, art. 1499 y sgts, obligaciones facultativas, art. 1505 y sgts, dación en pago, arts. 1568 y 1569)

Las cosas o bienes

Clasificación

- Bienes comerciables e incomerciables
  - Criterio: según pueden ser objeto de relaciones jurídicas privadas

Art. 1461. No sólo las cosas que existen pueden ser objetos de una declaración de voluntad, sino las que se espera que existan; pero es menester que las unas y las otras sean comerciables, y que estén determinadas, a lo menos, en cuanto a su género.

La cantidad puede ser incierta con tal que el acto o contrato fije reglas o contenga datos que sirvan para determinarla.

Si el objeto es un hecho, es necesario que sea física y moralmente posible. Es físicamente imposible el que es contrario a la naturaleza, y moralmente imposible el prohibido por las leyes, o contrario a las buenas costumbres o al orden público.

Art. 2498. Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales.

Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados.

Las cosas o bienes

Clasificación

- Bienes comerciables e incomerciables
  - Cosas no comerciables:
    - Por naturaleza;
    - Por su destino (bienes nacionales de uso público);
    - Casos especiales
      - 1464 CC
      - Derechos personalísimos
      - Culto divino (586, 587 y 1105)

Las cosas o bienes

Clasificación

- Bienes comerciables e incomerciables

> Art. 585. Las cosas que la naturaleza ha hecho comunes a todos los hombres, como la alta mar, no son susceptibles de dominio, y ninguna nación, corporación o individuo tiene derecho de apropiárselas.
>
> Su uso y goce son determinados entre individuos de una nación por las leyes de ésta, y entre distintas naciones por el derecho internacional.

- Relación con cosas apropiables e inapropiables: Criterio, sólo si pueden ser objeto del derecho de dominio

Las cosas o bienes

Clasificación

- Esquema