

Modos de adquirir el dominio

Victoria Demarchi, Universidad de Chile, 4 de mayo 2020

Resumen

- La propiedad es un derecho real, absoluto, exclusivo y perpetuo
- Elasticidad de la propiedad
- Es transferible, cedible, renunciabile, transmisible, gravable, embargable, patrimonial, principal y abstracto
- Atributos
 - Ius utendi (usar)
 - Ius fruendi (gozar)
 - Ius abutendi (disponer)

Atributos del dominio

- Facultad de uso:
 - Aplicar la cosa para todos los servicios que es capaz de proporcionar
 - No se menciona en el artículo 582CC
- Facultad de goce:
 - Derecho del titular de beneficiarse con los productos y frutos de la cosa, sean periódicos u obtenidos de una sola vez, sean naturales o civiles (643 CC), físicos o económicos

Atributos del dominio

- Facultad de disposición:
 - Derecho de disposición de la cosa, que incluye la facultad de transformarla, enajenarla, abandonarla, consumirla, deteriorarla, y destruirla
 - Puede ser de dos tipos:
 - Material: transformar, consumir, deteriorar, destruir
 - Jurídica: enajenar, transferir-transmitir, gravar (prenda, hipoteca, usufructo)
 - La facultad de disposición es un principio de orden público
 - Mensaje CC
 - Arts. 745-769: prohibición de constitución de 2 o más usufructos o fideicomisos sucesivos

Atributos del dominio

- Excepción al principios de libre circulación de los bienes o facultad de disposición:

- Por ley
- Por voluntad de las partes
 - 751 CC: prohibición de enajenar la propiedad fiduciaria
 - 1432 N.1: donante prohíbe la enajenación de la cosa donada entre vivos
 - Cláusulas de no enajenar acordadas libremente por las partes
 - Se ha discutido su valor

Art. 1126. Si se lega una cosa con calidad de no enajenarla, y la enajenación no comprometiére ningún derecho de tercero, la cláusula de no enajenar se tendrá por no escrita.

- Se reconoce su valor siempre que no afecte derechos de terceros que puedan tener un interés legítimo, y sean temporales
- Sanción para su incumplimiento
 - Nulidad absoluta por objeto ilícito (1464 N. 3, 1682)
 - Responsabilidad contractual por incumplimiento de una obligación de no hacer (1489, 1555)

Obligaciones propter rem

- En razón o por causa de la cosa
- Obligaciones que tiene el titular por el hecho de ser propietario
- Contenido pasivo del derecho de propiedad
- Ejemplos:
 - La del propietario de una finca acensuada para pagar los créditos, incluso los devengados antes de que él los adquiriera (2033, 2034)
 - La del propietario de un inmueble que no esté cerrado, de contribuir al acercamiento si así lo exigen sus vecinos (846-858)
 - La del propietario de pagar contribuciones de bienes raíces
 - La de pagar gastos comunes

Modos de adquirir el dominio, y otros derechos reales

- Para la adquisición y transferencia del dominio, y demás derechos reales, se necesita la concurrencia de:
 - **Título o causa remota de adquisición**: antecedente para la adquisición del dominio. Títulos translativos del dominio: compraventa, donación, permuta, aporte en sociedad, etc.
 - **Modo de adquirir o causa próxima de adquisición**: hecho o acto jurídico idóneo para producir en concreto la adquisición del dominio en favor de una persona. Hecho que produce efectivamente la adquisición o transferencia de dominio. Fuentes de derechos reales.
- No todas las legislaciones adoptan este sistema. Sólo las que tienen un origen romano.
- En derecho francés existe lo que se denomina efecto real de los contratos, donde los títulos bastan para adquirir el dominio. Se considera que las voluntades concordantes de transferir el dominio, bastan.
- En Chile, los contratos sólo tienen efectos personales, no reales.

Modos de adquirir el dominio

Art. 588. Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte, y la prescripción.

De la adquisición de dominio por estos dos últimos medios se tratará en el Libro De la sucesión por causa de muerte, y al fin de este Código.

1. Ocupación

Debe agregarse la ley

2. Accesión

Ámbito de aplicación: Mediante los modos

3. Tradición

de adquirir mencionados en el artículo 588,

4. Sucesión por causa de muerte

Se pueden adquirir no sólo el dominio,

5. Prescripción

Sino también otros derechos reales.

Modos de adquirir el dominio

Precisiones

- Hay algunos modos de adquirir a través de los cuales se puede adquirir toda clase de derechos, reales y personales (tradición y sucesión por causa de muerte)
- Otros sólo son aptos para adquirir el dominio (ocupación y accesión)
- La prescripción se puede aplicar a todos los derechos reales, con excepción de las servidumbres discontinuas e inaparentes (882 CC)
- Para adquirir el dominio, basta sólo un modo

Modos de adquirir el dominio

Clasificaciones

- Originario o derivativo
- A título universal, a título singular
- A título gratuito y a título oneroso
- Por acto entre vivos y por causa de muerte

Ocupación

Arts. 606 - 642 CC

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.

- Modo de adquirir mediante el cual se adquieren las cosas que no pertenecen a nadie, mediante la aprehensión material de ellas, acompañada con la intención de adquirirlas, y siempre que dicha adquisición no esté prohibida por las leyes chilenas, ni por el derecho internacional
- Modo de adquirir originario, gratuito, entre vivos y a título singular
- Sólo se aplica a las cosas muebles

Ocupación

Requisitos

- Cosas que no pertenezcan a nadie
 - Res nullius/Res derelictae
- Aprehensión material con ánimo de adquirir
 - Elemento material y espiritual
 - Aprehensión puede ser real o presunta (el que persigue al animal que hirió)
- No exista prohibición en el derecho chileno o en el derecho internacional
 - Limitaciones a la pesca y a la caza

Ocupación

Clases

- Cosas animadas (607-623 CC)
- Inanimadas
 - Invención (624 CC)
 - Tesoro (625 CC)
 - Captura bélica (640 a 642 CC)
- Especies al parecer perdidas (629 a 639 CC), y cosas náufragas (635 CC)

Ocupación

Cosas animadas

Art. 607. La caza y pesca son especies de ocupación por las cuales se adquiere el dominio de los animales bravíos.

Art. 608. Se llaman animales bravíos o salvajes los que viven naturalmente libres e independientes del hombre, como las fieras y los peces; domésticos los que pertenecen a especies que viven ordinariamente bajo la dependencia del hombre, como las gallinas, las ovejas; y domesticados los que sin embargo de ser bravíos por su naturaleza se han acostumbrado a la domesticidad y reconocen en cierto modo el imperio del hombre.

Estos últimos, mientras conservan la costumbre de volver al amparo o dependencia del hombre, siguen la regla de los animales domésticos, y perdiendo esta costumbre vuelven a la clase de los animales bravíos.

- Animales bravíos o salvajes
- Animales domésticos
- Animales domesticados

Ocupación

Cosas inanimadas

Art. 624. La invención o hallazgo es una especie de ocupación por la cual el que encuentra una cosa inanimada que no pertenece a nadie, adquiere su dominio, apoderándose de ella.

De este modo se adquiere el dominio de las piedras, conchas y otras substancias que arroja el mar y que no presentan señales de dominio anterior.

Se adquieren del mismo modo las cosas cuya propiedad abandona su dueño, como las monedas que se arrojan para que las haga suyas el primer ocupante.

No se presumen abandonadas por sus dueños las cosas que los navegantes arrojan al mar para alijar la nave.

- Invención viene del latín “invenire” que significa hallar
- Inc. 2 se refiere a las res nullius
- Inc. 3 se refiere a res derelictae

Ocupación

Cosas inanimadas

Art. 625. El descubrimiento de un tesoro es una especie de invención o hallazgo.

Se llama tesoro la moneda o joyas, u otros efectos preciosos, que elaborados por el hombre han estado largo tiempo sepultados o escondidos sin que haya memoria ni indicio de su dueño.

- Tipo de invención
- Requisitos
 - Efectos preciosos
 - Escondidos durante largo tiempo
 - Elaborados por el hombre
 - Sin indicios de su dueño

Ocupación

Cosas inanimadas

- Captura bélica (640-642 CC)
 - No es una forma de legalizar el bandidaje, ya que sólo puede ser invocada por el Estado y no por los particulares como acto de piratería
 - Obsoleta

Ocupación

Especies al parecer perdidas y especies náufragas

- Arts. 629-639 CC.
- No se trata de res nullius
- Se reglamenta una situación de hecho, originada en la pérdida involuntaria de un objeto, de manera que luego de haberse agotado un procedimiento destinado a averiguar quien es el dueño, si éste no se presenta a reclamar la especie dentro de un plazo determinado, las cosas pueden ser adquiridas en la forma que la ley establece
- Especies náufragas (635 CC)

Accesión

Arts. 643-669 CC

Art. 643. La accesión es un modo de adquirir por el cual el dueño de una cosa pasa a serlo de lo que ella produce, o de lo que se junta a ella. Los productos de las cosas son frutos naturales o civiles.

- ¿Manifestación de la facultad de goce?
- ¿Voluntad del adquirente?
- Modo de adquirir originario, a título gratuito, a título singular, por acto entre vivos
- Sólo se aplica a las cosas corporales

Accesión

Tipos

- Accesión de frutos o discreta
 - Manifestación de la facultad de goce que otorga el derecho de dominio
 - Distinción entre fruto y producto. Fruto: lo que da una cosa en forma periódica sin detrimento de su sustancia; Producto: no periodicidad y detrimento de la cosa
 - Frutos naturales o civiles (644-647 CC)
 - Frutos naturales pueden encontrarse pendientes, percibidos o consumidos
 - Frutos civiles pueden encontrarse pendientes o percibidos
 - ¿De quién son los frutos?
- Accesión propiamente tal o continua

Accesión

Continua

- Unión de dos o más cosas originariamente separadas que pasan a formar un sólo todo
- “Lo accesorio sigue la suerte de lo principal”
 - ¿Cómo se determina qué es lo principal y qué es lo accesorio?
 - Valor
 - Función
 - Volumen
- Adquiere relevancia en la medida que las cosas que se juntan sean de distinto dueño

Accesión

Continua

- Clases de accesión continua
 - Inmueble a inmueble (649-656 CC)
 - Aluvión (649, 650, y 651 CC)
 - Avulsión (652 CC)
 - Cambio de cauce de un río (654 CC)
 - Formación de una isla (656 CC)
 - Mueble a mueble (657 a 667 CC)
 - Adjunción (657 a 661 CC)
 - Especificación (662 CC)
 - Mezcla (663 CC)
 - Mueble a inmueble (668 a 669 CC)
 - Edificación (668 CC)
 - Plantación o siembra (669 CC)

Tradición

Arts. 670 a 699 CC

- Modo de adquirir utilizado con mayor frecuencia por ser la ejecución del contrato de compraventa
- Se aplica no sólo al dominio, sino también a otros derechos reales y también personales
- Dualidad título y modo (art. 675 CC: “Para que valga la tradición se requiere un título translaticio de dominio, como el de venta, permuta, donación...”)

Tradición

Concepto

Art. 670. La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo.

Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales.

Elemento esencial: Entrega

Es un **hecho material** que consiste en el **traspaso de una cosa** de manos de una persona a otra. Si la entrega va acompañada de la **intención** de transferir el dominio y de adquirirlo configura de inmediato la tradición

Tradición: Entrega + intención

Tradición

El CC confunde entrega y tradición

- Art. 1824: Art. 1824. Las obligaciones del vendedor se reducen en general a dos: la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida.
 La tradición se sujetará a las reglas dadas en el Título VI del Libro II.
- Art. 2196: Art. 2196. El mutuo o préstamo de consumo es un contrato en que una de las partes entrega a la otra cierta cantidad de cosas fungibles con cargo de restituir otras tantas del mismo género y calidad.
- Art. 2174: Art. 2174. El comodato o préstamo de uso es un contrato en que una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie, mueble o raíz, para que haga uso de ella, y con cargo de restituir la misma especie después de terminado el uso.
 Este contrato no se perfecciona sino por la tradición de la cosa.

Tradición

Características

- Modo de adquirir derivativo

Art. 682. Si el tradente no es el verdadero dueño de la cosa que se entrega por él o a su nombre, no se adquieren por medio de la tradición otros derechos que los transmisibles del mismo tradente sobre la cosa entregada.

Pero si el tradente adquiere después el dominio, se entenderá haberse éste transferido desde el momento de la tradición.

Art. 683. La tradición da al adquirente, en los casos y del modo que las leyes señalan, el derecho de ganar por la prescripción el dominio de que el tradente carecía, aunque el tradente no haya tenido ese derecho.

Importancia: nadie puede transferir más derechos de los que tiene

Tradición

Características

- Entre vivos
 - Destinado a producir sus efectos en vida de los intervinientes
- Gratuito u oneroso
 - Según el título o antecedente
- Singular o universal
 - Normalmente es singular, a menos que se refiera a la herencia, en cuyo caso es universal
- Convención
 - Acto jurídico bilateral. Extingue la obligación de transferir el dominio contenida en el título que le antecede
- Se aplica a derechos reales, personales y universalidades jurídicas
- Supone un título translativo de dominio como antecedente (art. 675 CC)
 - CC Francés no contempla la tradición

Tradición

Requisitos de la tradición

- **Dos personas: tridente y adquirente**
 - Capacidad (arts. 1575 y 1578 cc)
 - Dueño de la cosa tradida (arts. 682 y 683 CC)
 - Problema con el pago, ineficaz
- **Consentimiento de ambas partes (art. 672 CC)**
 - Quien presta el consentimiento
 - Excepción a las reglas generales
 - Ventas forzadas (art. 22 LER, 2465)
 - Representantes (art. 671, 2, 3, 4 y 8)
 - Error en el consentimiento (art. 676 CC)
- **Existencia de un título (art. 675 CC)**
- **Entrega**

Tradición

1. Dos personas: tradente y adquirente

Art. 670. La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo.

Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales.

Art. 671. Se llama tradente la persona que por la tradición transfiere el dominio de la cosa entregada por él o a su nombre, y adquirente la persona que por la tradición adquiere el dominio de la cosa recibida por él o a su nombre.

Pueden entregar y recibir a nombre del dueño sus mandatarios, o sus representantes legales.

En las ventas forzadas que se hacen por decreto judicial a petición de un acreedor, en pública subasta, la persona cuyo dominio se transfiere es el tradente, y el juez su representante legal.

La tradición hecha por o a un mandatario debidamente autorizado, se entiende hecha por o a el respectivo mandante.

Tradición

1. Dos personas: tradente y adquirente

- Capacidad: reglas generales de todo acto jurídico. Tradente y adquirente deben ser plenamente capaces.
- Tradente dueño de la cosa.
 - Si el tradente no es dueño de la cosa, la tradición no es nula. Sigue siendo válida y perfecta, aunque no produzca los efectos queridos. Efectos:
 - El adquirente pasa a ser poseedor, lo que le habilita para adquirir por prescripción
 - Si el tradente adquiere la cosa con posterioridad, se entiende que el dominio se adquirió desde la tradición (arts. 682 y 683 CC)
 - Inconsistencia entre los artículos 682 y 683 CC, y el 1575 CC, que señala que el que paga no es dueño, el pago no es válido. Discusión

Tradición

2. Consentimiento

- Acuerdo de voluntades entre tradente y adquirente sobre la tradición y adquisición del dominio

Art. 672. Para que la tradición sea válida debe ser hecha voluntariamente por el tradente o por su representante.

Una tradición que al principio fue inválida por haberse hecho sin voluntad del tradente o de su representante, se valida retroactivamente por la ratificación del que tiene facultad de enajenar la cosa como dueño o como representante del dueño.

Art. 673. La tradición, para que sea válida, requiere también el consentimiento del adquirente o de su representante.

Pero la tradición que en su principio fue inválida por haber faltado este consentimiento, se valida retroactivamente por la ratificación.

Tradición

2. Consentimiento

- Vicios del consentimiento:
 - Reglas generales de los actos jurídicos
 - Reglas especiales respecto al error en la cosa, en la persona y en el título

Excepción a la
regla general en
cuanto al error
en la persona

Art. 676. Se requiere también para la validez de la tradición que no se padezca error en cuanto a la identidad de la especie que debe entregarse, o de la persona a quien se le hace la entrega, ni en cuanto al título.
Si se yerra en el nombre sólo, es válida la tradición.

Art. 677. El error en el título invalida la tradición, sea cuando una sola de las partes supone un título

translativo de dominio, como cuando por una parte se tiene el ánimo de entregar a título de comodato, y por otra se tiene el ánimo de recibir a título de donación, o sea cuando por las dos partes se suponen títulos translativos de dominio, pero diferentes, como si por una parte se supone mutuo, y por otra donación.

Tradición

2. Consentimiento

- Representación legal
 - Reglas generales de los actos jurídicos
 - Repetición en el título II (arts. 671, 672, 673, 674, y 678)
- Venta forzada
 - El juez actúa como representante legal del ejecutado
 - ¿Qué ocurre con la voluntad negativa del deudor?
 - Hay dos vías de razonamiento:
 - 1) La naturaleza de la representación es la modalidad, y por ello quien concurre con su propia voluntad a perfeccionar el acto es el juez
 - 2) Por otro lado, desde el momento que el deudor contrajo la deuda se sometió a las reglas que establece el dº de prenda general en virtud del cual pueden perseguirse todos y cada uno de los bienes del deudor hasta hacerse pago (art. 22 ley efecto retroactivo, y 2465, dº de prenda general)

Tradición

3. Existencia de un título translativo de dominio

- Exigencia del art. 675 CC
- Ejemplos de títulos: compraventa, aporte en sociedad, permuta, transacción cuando recae sobre objeto no disputado, mutuo, cuasi usufructo. La dación en pago es discutible porque es una modalidad del pago, es decir, se equipara al modo de adquirir tradición. No puede ser título y modo de adquirir a la vez
- Validez del título: debe ser válido respecto de la persona a quien se confiere
- ¿Qué ocurre con la tradición si el título es inválido?

Art. 675. Para que valga la tradición se requiere un título translativo de dominio, como el de venta, permuta, donación, etc.

Se requiere además que el título sea válido respecto de la persona a quien se confiere. Así el título de donación irrevocable no transfiere el dominio entre cónyuges.

Tradición

3. Existencia de un título translativo de dominio

- ¿Qué ocurre con la tradición si el título es inválido?
- Ambivalencia del artículo 675 cc
- Alessandri: en base al art. 677 cc, la tradición es inválida. “El error en el título invalida la tradición”
- Peñailillo: en base al art. 675 cc, la tradición es válida, pero no transfiere el dominio

Tradición

4. Entrega

- Elemento sustantivo de la tradición
- La forma dependerá de si el bien sea mueble, inmueble o derecho personal

Tradición

Efectos

- Si el tradente es dueño:
 - Se transfiere el dominio en las mismas condiciones que lo tenía el tradente
- Si el tradente no es dueño:
 - Arts. 682 y 683 CC.
 - No se adquiere el dominio
 - La tradición es válida en la medida que se adquiere la posesión de la cosa y se habilita al adquirente a adquirir por prescripción

Tradición

¿Cuándo puede exigirse la tradición?

Art. 681. Se puede pedir la tradición de todo aquello que se deba, desde que no haya plazo pendiente para su pago; salvo que intervenga decreto judicial en contrario.

- Lo normal es que se exija una vez celebrada la compraventa, a menos que se acuerde una condición o un plazo o que exista un decreto judicial que ordene no efectuar la tradición
- Por tanto, se debe analizar el título.
- Tradición sujeta a modalidad. Distinto el caso anterior, donde el derecho a exigir la tradición no ha nacido.
 - Supone que los efectos de la tradición se ven alterados por una modalidad. Se realiza la entrega material, pero sin realizar la transferencia del dominio que queda suspendida por el cumplimiento de un plazo o condición. Reserva de dominio (válida según inc. 2 art. 680 CC)

Tradición

Formas de efectuar la tradición

Tradición de cosas corporales e incorporeales muebles (684, 685, 571 CC)

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 cosa presente;
- 2º. Mostrándosela;
- 3º. Entregándole las llaves del granero, almacén, cofre o lugar cualquiera en que esté guardada la cosa;
- 4º. Encargándose el uno de poner la cosa a disposición del otro en el lugar convenido; y
- 5º. Por la venta, donación u otro título de enajenación conferido al que tiene la cosa mueble como usufructuario, arrendatario, comodatario, depositario, o a cualquier otro título no translaticio de dominio; y recíprocamente por el mero contrato en que el dueño se constituye usufructuario, comodatario, arrendatario, etc.

Art. 685. Cuando con permiso del dueño de un predio se toman en él piedras, frutos pendientes u otras cosas que forman parte del predio, la tradición se verifica en el momento de la separación de estos objetos.

Aquél a quien se debieren los frutos de una sementera, viña o plantío, podrá entrar a cogerlos, fijándose el día y hora de común acuerdo con el dueño.

Tradición

Formas de efectuar la tradición

Tradición de cosas corporales e incorporales muebles (684, 685, 571 CC)

- Tradición real o ficta
 - Mano a mano (684 N1)
 - Larga mano (684 N2)
 - Simbólica, entrega de las llaves (684 N3)
 - Mandato (684 N4) (Se ha dicho que habría una especie de efecto real de los contratos)
 - Brevi manus y constituto posesorio (684 N5)
 - Muebles por anticipación (685 y 571)

Tradición

Formas de efectuar la tradición

Tradición de bienes inmuebles (686 y 687 CC)

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. 687. La inscripción del título de dominio y de cualquier otro de los derechos reales mencionados en el artículo precedente, se hará en el Registro Conservatorio del territorio en que esté situado el inmueble y si éste por situación pertenece a varios territorios, deberá hacerse la inscripción en el Registro de cada uno de ellos.

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

Si por un acto de partición se adjudican a varias personas los inmuebles o parte de los inmuebles que antes se poseían proindiviso, el acto de partición relativo a cada inmueble o cada parte adjudicada se inscribirá en el Registro Conservatorio en cuyo territorio esté ubicado el inmueble.

Tradición

Formas de efectuar la tradición

Tradición del derecho real de herencia (arts. 1909 y 1910 CC)

Tradición de los derechos personales (1901)