

TERCERA PARTE
DERECHOS REALES LIMITADOS

DRA. ROMMY ÁLVAREZ ESCUDERO
UNIVERSIDAD DE VALPARAÍSO

GENERALIDADES

1. GLOSARIO

1. Derechos reales limitados	Conforme la noción clásica son fraccionamientos de facultades que surgen como desmembraciones del dominio. Concebido el dominio como un poder único, sin fraccionamiento, los derechos reales limitado se "constituyen" fuera del dominio. (Peñalillo).
2. Limitaciones del dominio	"El dominio puede ser limitado de varios modos: 1° Por haber de pasar a otra persona en virtud de una condición; 2° Por el gravamen de un usufructo, uso o habitación, a que una persona tenga derecho en las cosas que pertenecen a otras; y 3° Por las servidumbres". (art. 732).

2. ESQUEMAS Y PARALELOS

Relación con el DOMINIO

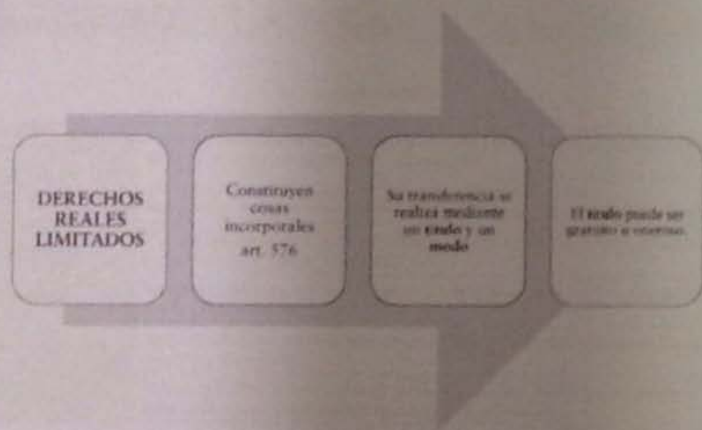
Derechos reales limitados art. 732:

(en relación con el dominio)

- Propiedad fiduciaria o fideicomiso
- Usufructo
- Uso y habitación
- Servidumbre

• Doctrina clásica: fraccionamiento de las facultades del dominio desmembraciones del dominio, art. 698 CC - art. 1137 regl. 6°.

• Doctrina moderna: constituciones "fuera" del dominio art. 52 N°1 y 2 Reglamento RCJR.



LA PROPIEDAD FIDUCIARIA

1. GLOSARIO

Propiedad fiduciaria	"Se llama propiedad fiduciaria la que está sujeta al gravamen de pasar a otra persona, por el hecho de verificarse una condición" (art. 733 inc. 1°).
Fideicomiso	"La constitución de la propiedad fiduciaria se llama fideicomiso. Este instituto se da también a la cosa convertida en propiedad fiduciaria" (art. 733 inc. 2° y 3°).
Restricción	"La restricción de la propiedad a la persona en cuyo favor se ha constituido el fideicomiso, se llama restricción" (art. 733 par. 4°).
Constituyente	Propietario del bien, que por testamento o acto entre vivos declara transferirlo a otro, con una condición. (Peralta)
Propietario fiduciario	Quien recibe el bien dado en fideicomiso sujeto al gravamen de transferirlo a otro si se verifica una condición. (Peralta)
Fideicomisario	Persona que tiene la expectativa de ser dueño absoluto del bien si se cumple la condición. Es un acreedor condicional bajo condición suspensiva. (Peralta)

2. ESQUEMAS Y PARALELOS

LA PROPIEDAD FIDUCIARIA

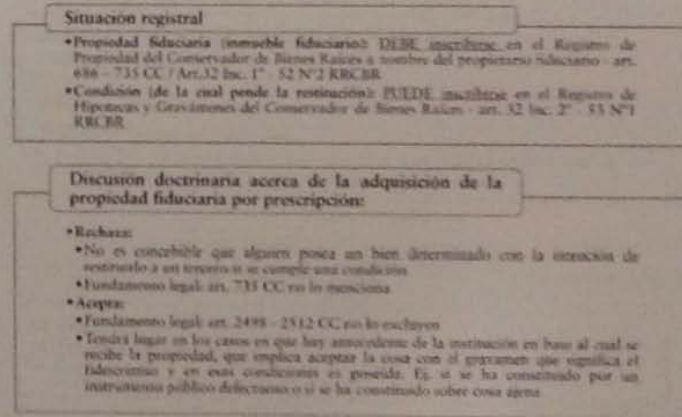
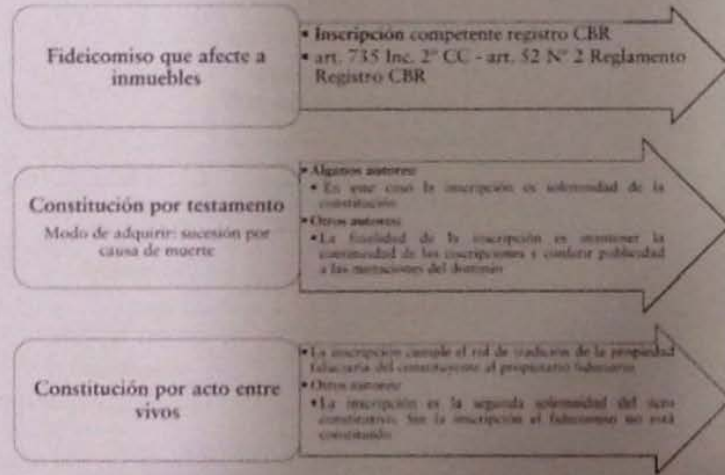
"Se llama propiedad fiduciaria la que está sujeta al gravamen de pasar a otra persona, por el hecho de verificarse una condición"
art. 733 CC

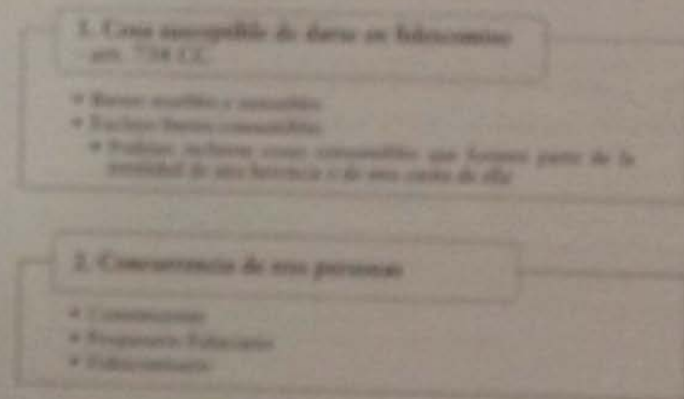
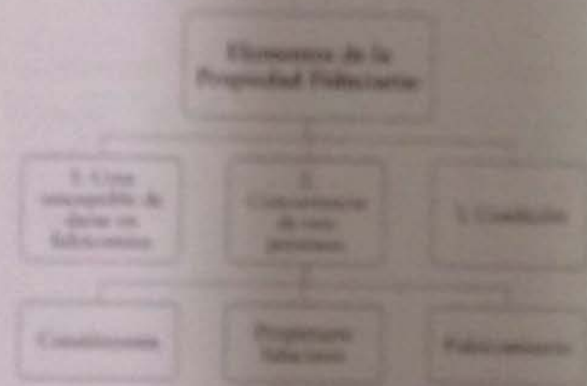
Regulación: Libro II, Título VIII, arts. 732 a 743 CC

Constitución:
Solamente (art. 735 inc. 1°)

1. Por acto entre vivos
- Instrumento público

2. Testamento:
- Solemnidad del acto testamentario





CONSTITUYENTE	PROPIETARIO FIDUCIARIO	FIDEICOMISARIO
Propietario del bien, que por testamento o acto entre vivos declara transferirlo a otra, con una condición	Quien recibe el bien dado en fideicomiso sujeto al gravamen de traspasarlo a otro si se verifica una condición	- Persona que tiene la expectativa de ser dueño absoluto del bien si se cumple la condición. - Acreedor condicional bajo condición suspensiva

PROPIETARIO FIDUCIARIO

- Recibe a título gratuito u oneroso
- Pluralidad propietarios fiduciarios art. 742
- Pueden ser simultáneos o substitutos
- No lo dispone expresamente, pero se puede desprender de los arts. 742, 743 y 744
- Se debe tener presente la prohibición art. 745 (respecto la continuación de fideicomisos sucesivos)
- Si el constituyente no designa expresamente propietario fiduciario, goza fiduciariamente de la propiedad (art. 748):
 - El constituyente mismo, si viviese
 - Los herederos del constituyente fallecido
- Si falta del propietario fiduciario, habiendo sido designados:
 - Antes que se le defiera el fideicomiso:
 - Si existe(n) substituto(s) nombrado(s) por el constituyente: propiedad pasa al (los) substituto(s)
 - Si no existen substitutos nombrados y hay pluralidad de propietarios fiduciarios designados opera el acrecimiento (art. 750) según las reglas del derecho de acrecer (art. 1147)
 - No existe(n) substituto(s) nombrado(s) y no existe derecho de acrecer (porque se designó -como a cada propietario fiduciario designado- (art. 748):
 - Será el propietario fiduciario el constituyente mismo, si viviese
 - Herederos del constituyente fallecido
- Deferido el fideicomiso:
 - La propiedad fiduciaria se transfiere a sus herederos con el gravamen de transmitirla al fideicomisario si se cumple la condición. (art. 751 señala que la propiedad fiduciaria es transmisible)

FIDEICOMISARIO

- No es necesario que exista al tiempo de la constitución (art. 737).
- Debe existir al tiempo de la restitución.
 - La existencia del fideicomisario a la época de la restitución es la condición que siempre se entiende en el fideicomiso (art. 738).
- Se pueden nombrar varios fideicomisarios (art. 742).
- Los fideicomisarios pueden existir o esperarse que existan (art. 746).
- Pueden ser de llamamiento simultáneos (art. 742) o subalternos (art. 743).
 - En el caso de ser subalternos se debe tener presente la prohibición de fideicomisos sucesivos (art. 745).
- Si falta la designación de fideicomisarios:
 - No existe solución expresa:
 - Doctrina: Nulidad del fideicomiso.
 - Aplicación por analogía del art. 745: Se puede configurar la causal de extinción del art. 863 N° 6.

FIDEICOMISARIO

- Si falta el fideicomisario (habiendo sido designado):
 - Antes de cumplirse la condición:
 - Si se designó subalterno: Expectativa pasa al subalterno (arts. 743 y 744).
 - No existe subalterno: Propietario fiduciario se convierte en propietario absoluto.
 - Al fallar el fideicomisario nada transmite a sus herederos (art. 742).
 - Después de cumplida la condición:
 - Opera que pasa el derecho al dominio de la cosa dada en fideicomiso, dejando de ser fideicomisario:
 - Se produce la adquisición del derecho a la cosa (no el dominio de la cosa). Por tanto, puede exigir la entrega de la cosa en tradición.
 - El acto jurídico que originó el fideicomiso constituye el título (que requiere el modo de adquirir subsecuente):
 - Si el propietario fiduciario no consiente en la tradición, puede acudir al tribunal.
 - Si la cosa es inmueble, la tradición se efectúa mediante la inscripción en el Registro CRR.
 - Si el fideicomisario falta antes de obtener la tradición de la cosa (después de cumplida la condición), transmite a sus herederos el derecho a exigir que le transfieran el dominio.

3. La Condición

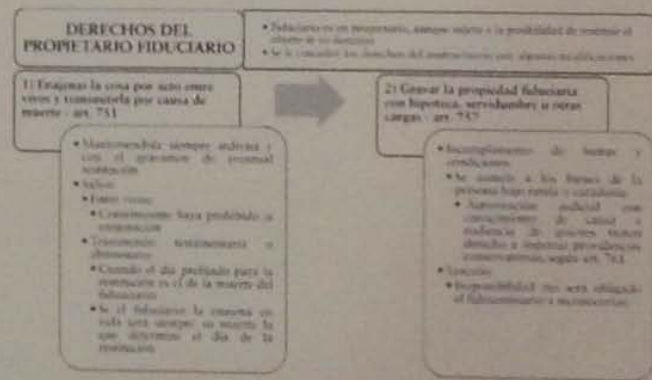
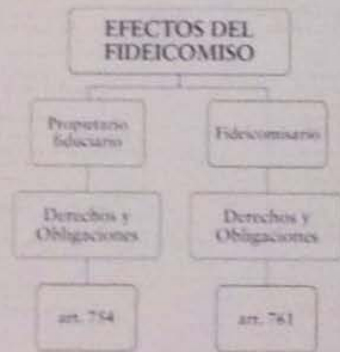
- Elemento esencial y característico de la institución (arts. 733 - 738)
- Incertidumbre de si el propietario fiduciario restituirá o no al fideicomisario la cosa que tiene en propiedad fiduciaria
- A la condición de existencia del fideicomisario al tiempo de la restitución, pueden agregarse otras copulativa (de manera conjunta) o disyuntivamente (de manera alternativa) (art. 738)

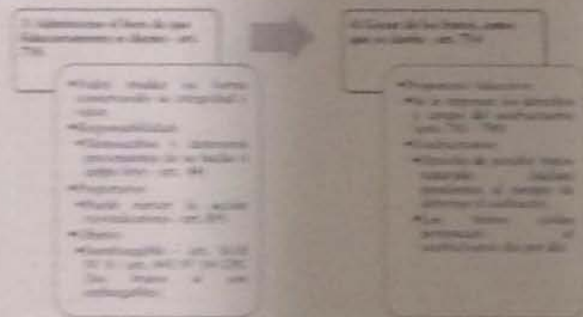
Efectos

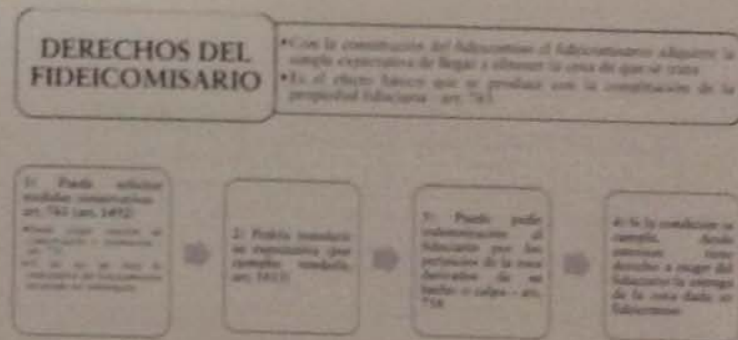
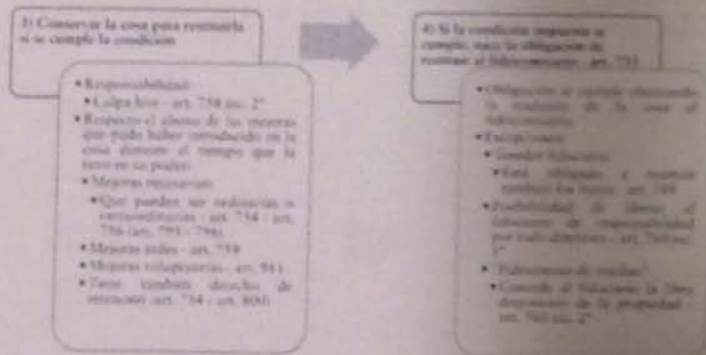
- Efecto resolutorio para el propietario fiduciario
- Efecto suspensivo para el fideicomisario
- Si se cumple la condición:
 - Se resuelve el derecho del propietario fiduciario y nace el derecho del fideicomisario (en suspenso mientras pendía la condición)

Tiempo en que debe cumplirse la condición (art. 739)

- Condición pendiente
- Máximo 5 años
 - Estos 5 años se contarán desde la delación de la propiedad fiduciaria
- Transcurrido plazo de 5 años sin cumplirse la condición:
 - Se entenderá la condición fallida de pleno derecho
- Excepción:
 - La muerte del fiduciario sea el evento del que penda la restitución
 - La muerte del propietario fiduciario es un plazo cierto e indeterminado
 - Al exigir que exista el fideicomisario a la época de la restitución (muerte del propietario fiduciario), el plazo se convierte en condición







OBLIGACIONES DEL FIDEICOMISARIO

- Cumplida la condición, el fideicomisario puede verse obligado a reembolsar al fiduciario las mejoras introducidas por éste a la cosa.

1) Reembolso de las mejoras introducidas a la cosa:

- Mejoras necesarias.
- Mejoras voluntarias o extraordinarias: art. 754, 755 y art. 761, 762p.
- Mejoras útiles: art. 759.
- Mejoras voluntarias: art. 801.

Para el pago de las deudas y cargas hereditarias y testamentarias - art. 1372

- Fideicomiso y fideicomisario:
 - Se considera como una sola persona respecto de las deudas y obligaciones para la distribución de los bienes y cargas hereditarias y testamentarias.
- Fideicomiso sobre bienes sujetos a la obligación de que a su muerte se los entregue al fideicomisario sin otros pagos.
- Si se cargan bienes muebles.
- Los bienes del fiduciario son sujetos a indemnización alguna.

EXTINCIÓN DEL FIDEICOMISO art. 763

- 1° Por la restitución.
- 2° Por la resolución del derecho de su autor.
Extingue el fideicomiso el derecho de su autor que se ha reservado para poderlo extinguir.
- 3° Por la destrucción de la cosa en que está contenido el fideicomiso (art. 807).
- 4° Por la renuncia del fideicomisario antes del día de la restitución.
Se presume que se ha renunciado.
- 5° Por falta de condición o no haberse cumplido en tiempo habido.
- 6° Por confundirse la calidad de uno o más fideicomisarios con la de uno o más fiduciarios.

• Actos de extinción:

Extinción de gravámenes sobre el predio cuando se pague o se entregue alguna suma o cantidad de bienes.
Faculta a los herederos para otorgar alguna compensación sobre el valor de la indemnización que se paga al representado.
Ejemplo: TR 2, 18a - 19da y 8a art. 20.

EL USUFRUCTO

1. GLOSARIO

Usufructo	"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 substancia, y de restituirla a su dueño, si la cosa no es fungible; o con cargo de devolver igual cantidad y calidad del mismo género, o de pagar su valor, si la cosa es fungible" (art. 764).
Nuda propiedad	"La propiedad separada del goce de la cosa, se llama nuda o desnuda propiedad" (art. 582 inc. 2°).
Quasiusufructo	Según la naturaleza de la cosa fructuaria permite al usufructuario retirar igual cantidad y calidad, o pagar su valor (Peñalillo).
Constituyente	Quien crea el derecho de usufructo (Peñalillo).
Nudo propietario	Quien tiene la propiedad de la cosa fructuaria, sin el uso y el goce (Peñalillo).
Usufructuario	Titular del derecho real (Peñalillo).

2. ESQUEMAS Y PARALELOS

EL USUFRUCTO

"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 substancia, 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"

Regulación: Libro II, Título IX, arts. 764 a 810 / art. 577 inc. 2° CC

Características

1. Derecho real

2. Confunde la nuda propiedad de la cosa fructuaria

3. Temporal

4. Derecho intransmisible

5. Divisible

1. Derecho Real

- Está enmarcado en el art. 777 y la ley comodatia, de uso y goce el art. 788
- El propietario del derecho real (art. 783) está preterido de la acción reivindicatoria - art. 871
- Si recibe sobre inmueble está preterido de las acciones posesorias - art. 876
- Coexiste con el Derecho realuado a la facultad de disposición - art. 787
- Para el dueño real propietario constituye un goce pleno
- Derecho real principal
 - Su finalidad se encuentra en el contenido (no en supe de cumplimiento de una obligación)
- Puede ser mueble o inmueble
 - Según lo sea el bien sobre el que recae - art. 788

2. Constituye la mera tenencia de la cosa fructuaria

- El usufructuario es un mero tenedor
- Requiere dominio sobre - art. 774 pero es propietario de su derecho real de usufructo

3. Es temporal

- Su duración es fijada por un plazo (también puede ser una condición - art. 771)
- Dura a lo más por toda la vida del usufructuario
- art. 765 - 770 - 804

4. Es un derecho intransmisible por causa de muerte

- art. 772
- Aunque es intransmisible por acto entre vivos salvo que lo prohíba el constituyente

5. Es divisible

- División referida a las partes de la cosa o a partes de la unidad de la cosa
- En definitiva, la divisibilidad queda determinada por la naturaleza de cada cosa y la unidad que ella posee

Usufructo

- Dato de cosa, persona usufructuaria, usufructo (usufructuario)
- Dato de la cosa de la usufructuaria (usufructuario)
- Dato de la persona usufructuaria (usufructuario)
- Dato de la cosa de la usufructuaria
- Dato de la usufructuaria

Cuasiusufructo

- Dato de cosa, persona usufructuaria, usufructo (usufructuario)
- Dato de la cosa de la usufructuaria (usufructuario)
- Dato de la persona usufructuaria (usufructuario)
- Dato de la cosa de la usufructuaria
- Dato de la usufructuaria

Cuasiusufructo

- Dato de cosa, persona usufructuaria, usufructo (usufructuario)
- Dato de la cosa de la usufructuaria (usufructuario)
- Dato de la persona usufructuaria (usufructuario)
- Dato de la cosa de la usufructuaria
- Dato de la usufructuaria

Mutuo

- Dato de cosa, persona usufructuaria, usufructo (usufructuario)
- Dato de la cosa de la usufructuaria (usufructuario)
- Dato de la persona usufructuaria (usufructuario)
- Dato de la cosa de la usufructuaria
- Dato de la usufructuaria

2. Concurrencia de tres sujetos

- Constituyente
- Nudo propietario
- Usufructuario

CONSTITUYENTE

- Es quien crea el derecho de usufructo
- Puede haber pluralidad
- Pueden ser concurrentes dos o más usufructuarios

NUDO PROPIETARIO

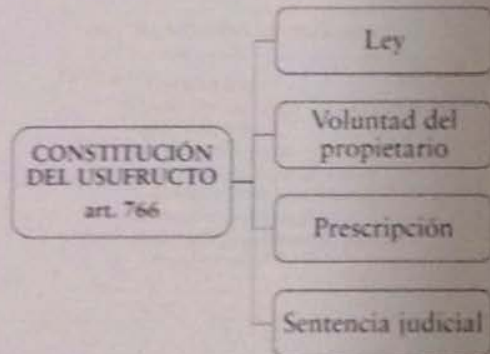
- Es quien tiene la propiedad de la cosa
- Puede ser el mismo concurrente
- Puede ser el mismo concurrente
- Puede ser el mismo concurrente
- Puede ser el mismo concurrente
- Puede haber pluralidad
- Puede haber pluralidad
- Puede haber pluralidad

UNIFRUCTUARIO

- Es el titular del derecho real
- Puede haber pluralidad
 - Dos o más usufructuarios - art. 771 - 780 (derecho de sucesión)
 - Son llamados en forma simultánea o como substitutos
- Prohibidos los usufructos sucesivos o alternativos - art. 769
 - Sucesivos consiste en el trasgado del derecho de un usufructuario a otro al cabo de un tiempo, luego a otro y así sucesivamente
 - Alternativos consiste en la adquisición del derecho por un usufructuario, que al cabo de un tiempo lo trasgasa a otro, al final del plazo de ese vuelve al primero proveyéndose la adquisición de manera alterna y sucesiva
- Si de hecho se convierten
 - Los usufructuarios posteriores se considerarían como substitutos, para el caso de faltar los anteriores antes de vencer el primer usufructo - art. 769 Inc. 2°
 - El primer usufructo que tenga efecto hará caducar los otros - duración por el tiempo que le estuviere designado - art. 769 Inc. 3°

3. El plazo

- art. 770 - 771 - 772 - 773
- El usufructo dura, a lo más, toda la vida del usufructuario
 - Si se establece un plazo o una condición que vaya pendiente a la muerte del usufructuario estas modalidades no producen efecto como el fallecimiento se extingue el usufructo
 - Si no se establece duración dura toda la vida del usufructuario
- Si se establece un plazo de duración
 - Anotarse el plazo con la inscripción de la muerte del usufructuario
- Si se establece una condición
 - Anotarse a la condición
- Expirar el usufructo cuando se cumple con la inscripción de la muerte del usufructuario
- Se puede agregar una condición al plazo que se establece
 - Deben anotarse sucesivamente, la extinción del usufructo de cumplirse la condición como del vencimiento del plazo
- El art. 768 impide la suspensión condicional del usufructo por la posibilidad de establecer usufructos sucesivos, ya que, pendiente la condición, podría usufructuar la cosa un tercero, interrumpiendo el usufructo al cumplirse, no.
- Usufructo a una corporación o institución
 - No podrá ser de 30 años



POR LEY

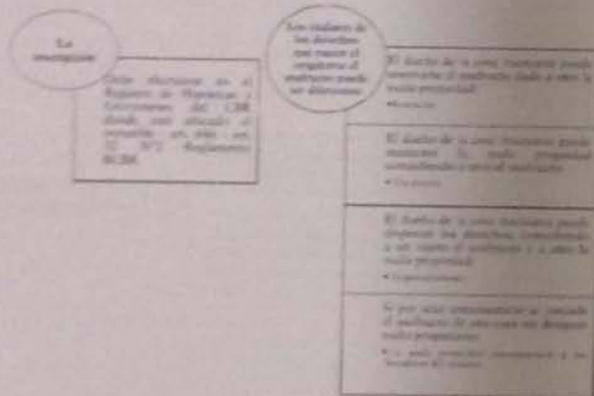
- art. 810 "Derechos legales de goce"
- Aun cuando se les denominan derechos de usufructo difieren de esta institución
- Estos son:
 - Derechos del padre o madre sobre ciertos bienes del hijo
 - Derechos del marido, como administrador de la sociedad conyugal, en los bienes de la mujer
 - Provedores prisioneros de bienes del desaparecido
 - Usufructo legal en base al art. 89
- Sin embargo, se discute la naturaleza de este derecho ya que para algunos no es usufructo sino propiedad sujeta a condición

POR VOLUNTAD DEL PROPIETARIO

- Por testamento:
 - Usufructo sometido a las formalidades del testamento
- Por acto entre vivos:
 - Formalidades dependen de la naturaleza de la cosa fructuaria
 - Mueble: consensual
 - Inmueble: instrumento público inscrito - art. 767

Discusión sobre el rol de la inscripción:

1. Doble rol: solemnidad del acto constitutivo y traducción del derecho real de usufructo.
 - El usufructuario no tiene derecho a exigir que se efectúe la traducción del derecho real de usufructo.
2. Solo es traducción del derecho real de usufructo: el acto queda perfecto con el otorgamiento del instrumento público y no existe plazo para efectuar la inscripción.
 - El usufructuario, una vez otorgado el instrumento público, tiene derecho a exigir que se efectúe la traducción del derecho real.
3. Creación del derecho real: Al crearse el derecho real se crea en potencia la que "constitución" del usufructo por de su transformación, que tiene lugar cuando después de constituido el usufructuario lo transcribe a uno.
 - En este caso no hay traducción.
 - Si el usufructo versa sobre un inmueble, la norma exige inscripción y dicha inscripción es exigida en función constitutiva (y no traductiva) - Reglamento 86, 2da. durante constitución y traducción - art. 32 N° 1 - N° 2.

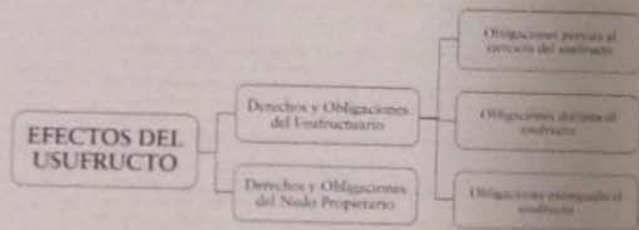


POR PRESCRIPCIÓN

- art. 766 N° 4 - art. 2512
- Aplicación en situaciones en que se ejerce el derecho con un título de usufructo metálico para adquirir propiamente el derecho.
- Ejemplo: constitución de usufructo sobre cosa ajena y se entrega la cosa fructuaria para el ejercicio del derecho.
- Reglas y plazos:
- Son las mismas del dominio.

POR SENTENCIA JUDICIAL

- Ley N° 18.700 - art. 9 Inc. 2°
- Los poderes que están reservados al usufructuario, son: el derecho de usufructo, pero no habilitación sobre bienes del usufructuario.
- Si se trata de bienes muebles.
- La resolución judicial que otorga el usufructo, debe ser inscrita en el registro de bienes.
- Ley N° 19.947 - art. 35
- Frente al caso de usufructo, se debe considerar como forma de usufructo, como forma de usufructo, como forma de usufructo, como forma de usufructo.



DERECHOS DEL USUFRUCTUARIO

1) Derecho a usar la cosa fructuaria

- Cosa mueble - art. 787
- Derecho a servirse de ella según su naturaleza y destino
- Heredad - art. 787
- Goza de todas las servidumbres activas construídas a favor de ella
- Heredad - art. 785
- Usufructo se extiende a los aumentos que ella recibe por aluvión o por otras accesiones naturales

2) Derecho a gozar de la cosa fructuaria

- Adquiere los frutos
- Lo que la cosa produce periódicamente sin detrimento de su substancia (naturales y civiles - arts. 844 cc.)
- Inmuebles - art. 781:
 - Derecho de percibir todos los frutos naturales, incluso los pendientes al tiempo de detenerse el usufructo
 - Los frutos civiles pertenecen al usufructuario día por día - art. 780
 - Puede dar en arriendo el usufructo y cederlo a quien quiera a título oneroso o gratuito - art. 793
 - Todos los contratos que al efecto haya celebrado se resolverán a fin del usufructo - art. 784
- No tiene derecho a los productos, salvo
- Heredad - art. 783: se extiende a los bosques y arbolados con cargo de conservar y reponer los que derriba
- Minas y canteras en actual laboreo - art. 784: no será responsable de su discontinuación con tal que haya observado las disposiciones de la ordenanza respectiva
- Caudales y rebajas - art. 786: obligado a reponer los animales que muera o se pierdan salvo que haya incurrido a tal hecho o culpa
- Extensiones de las atribuciones: Está determinadas por el acto constitutivo - art. 791
- Reglas del CC son supletorias
- Correlación con la obligación de conservar la forma y substancia de la cosa

3) Derecho a administrar la cosa fructuaria art. 777

5) Derecho de entregar en arriendo y ceder el usufructo - art. 793

- Objeto del usufructuario o usufructuario
- Disposición
- Vicio del usufructo: cuando el usufructuario guarda como dueño usufructuario
- Vicio del usufructo: cuando el usufructuario guarda como dueño usufructuario
- art. 783 Inc. 2: Después de la extinción del usufructo, el usufructuario es responsable
- Sucesión por la extinción y la prorrata de arriendo o ceder
- Objeto general: Acto relativo de voluntad unilateral - art. 1404 N°2 - art. 1406 - art. 1407

4) Derecho a hipotecar el usufructo art. 2418

6) Disponer de la cosa fructuaria (con usufructo)

- Usufructuario: usufructuario
- Usufructuario
- Vicio del usufructo: cuando el usufructuario guarda como dueño usufructuario
- Disposición: usufructuario
- Sucesión por la extinción y la prorrata de arriendo o ceder
- Objeto general: Acto relativo de voluntad unilateral - art. 1404 N°2 - art. 1406 - art. 1407

OBLIGACIONES DEL USUFRUCTUARIO

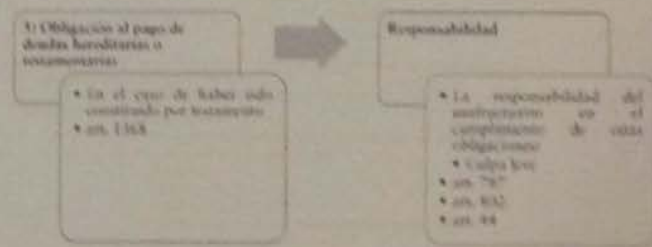
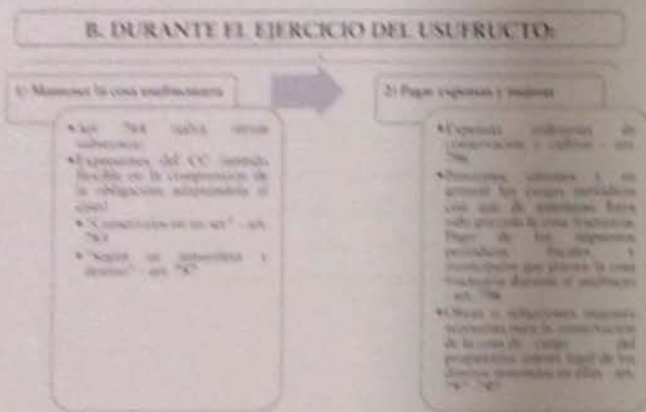
A. ANTES DEL EJERCICIO DEL USUFRUCTO

1) Practicar inventario y rendir caución - art. 775

- Requisitos que deben cumplir quien quiere entrar en el goce de la cosa fructuaria
- Inventarios SOLEMNE (art. 838 CPC):
 - No se exige para usufructos "legales" (art. 813)
 - Ley N° 14.908 exige inventario simple
- Opción mayoritaria:
 - Autonomía de la voluntad: El constituyente o su/los propietario/s puede liberar al usufructuario de la obligación de constituir inventario
 - Excepción: art. 5407 - Donación inventario solemnemente requerido del título mismo
- Cautión: La ley no indica especificaciones de naturaleza y monto (art. 46)
- Generalmente, concertada entre usufructuario y su/los propietario/s, se regulará judicialmente en caso de desacuerdo.

1) Practicar inventario y rendir caución

- Enumeración de la obligación de rendir caución establecida en ciertos casos por la ley:
 - art. 773 Inc. 1°: Donante que se reserva el usufructo de la cosa donada
 - art. 810 - Usufructos legales (art. 232 Inc. 2°)
 - Ley N° 14.908 - art. 9 Inc. 4°
- Incumplimiento:
 - Tendrá el propietario la administración con cargo de dar el valor líquido de los frutos al usufructuario - art. 776
 - Se adjudicará la administración al propietario con cargo de pagar al usufructuario el valor líquido de los frutos, deducida la suma que el juez percibiere por el trabajo y cuidado de la administración - art. 777
 - Los muebles necesarios para el uso personal del usufructuario y su familia le serán entregados bajo "caución juratoria" - art. 777 Inc. 1°
- Limitaciones para el usufructuario:
 - Respetar los arrendos de la cosa fructuaria y otros cargos personales, pensiones, cánones y en general cargas periódicas, obligaciones periódicas fiscales y municipales - art. 792 - art. 796
 - Rendir la cosa en el estado en que se encuentre al momento de la defunción del usufructo - art. 774



C. UNA VEZ EXTINGUIDO EL USUFRUCTO:

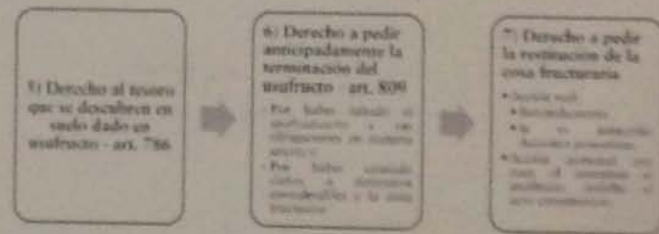
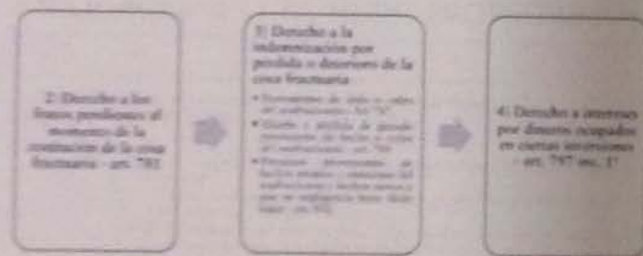
1) Restituir la cosa fructuaria - art. 764 - Art. 767

- Nudo propietario
 - Interponer acción del art. 913 si no se le restituye espontáneamente
- Concesionario
 - Restituir otro tanto de igual cantidad y calidad o su valor - art. 764 - 767
 - Corresponde al concesionario la cláusula
- Usufructuario
 - Derecho legal de retención sobre la cosa fructuaria - art. 808

DERECHOS DEL NUDO PROPIETARIO

1) Dominio sobre la cosa fructuaria

- Derecho de dominio
 - Despojado temporalmente de los atributos de uso y goce
- Como dueño de la cosa puede
 - Enajenarla - art. 773
 - Hipotecarla - art. 2436
 - Transmirla - art. 773
- Promotor de la acción real protectora de dominio
 - Acción Revocatoria - art. 891
- En el caso de tenerse de un inmueble: Acciones posesorias - art. 916
- Acción del art. 913
 - Al término del usufructo contra el usufructuario que retenga indebidamente la cosa



OBLIGACIONES DEL NUDO PROPIETARIO

1) Pago de expensas extraordinarias mayores que se hayan ejecutado - art. 797 y 798

- Obras o reparaciones mayores necesarias para la conservación de la cosa fructuaria
- Pagándole el usufructuario, mientras dure el usufructo, el interés legal de los dineros invertidos en ellas
- El usufructuario no tiene derecho a pedir cosa alguna por las mejoras que voluntariamente haya hecho en la cosa fructuaria - art. 801
- Sin perjuicio de las convenciones entre usufructuario y propietario relativas a mejoras o de lo previsto en la constitución del usufructo - art. 801 etc. final

EXTINCIÓN DEL USUFRUCTO arts. 804 - 806 - 807 - 809

- 1° Por la llegada del día o al cumplimiento de la condición establecida
- 2° Por la muerte del usufructuario
- 3° Por la resolución del derecho del comunero
- 4° Por la consolidación del usufructo con la nuda propiedad
- 5° Por prescripción
- 6° Por renuncia del usufructuario
- 7° Por la destrucción completa de la cosa fructuaria
- 8° Por sentencia judicial

• Letra de expropiación:

- Extinción de gravámenes sobre el predio expropiado (excepto arrendamientos hipotecarios):
 - o Facultad a los tribunales para obtener alguna compensación sobre el valor de la indemnización que se paga al expropiado
- Ejemplo: DL 2.146 - 18 Dec. 78 - art. 20

1. Por la llegada del día o cumplimiento de la condicicón establecida - art. 804

El Gobierno del Estado de México, en uso de sus facultades, decreta lo siguiente: Artículo 804.- El presente Reglamento de Desarrollo Local del Estado de México y Distrito Federal, en su artículo 10, se modifica de la siguiente manera:

2. Por la materia del procedimiento - art. 804 bis 2º

El presente Reglamento de Desarrollo Local del Estado de México y Distrito Federal, en su artículo 10, se modifica de la siguiente manera:

3. Por la modificación del derecho del procedimiento - art. 804 bis 3º

El presente Reglamento de Desarrollo Local del Estado de México y Distrito Federal, en su artículo 10, se modifica de la siguiente manera:

4. Por la modificación del procedimiento con la nueva propiedad - art. 804 bis 4º

El presente Reglamento de Desarrollo Local del Estado de México y Distrito Federal, en su artículo 10, se modifica de la siguiente manera:

5. Por prescripción - art. 804 bis 5º

El presente Reglamento de Desarrollo Local del Estado de México y Distrito Federal, en su artículo 10, se modifica de la siguiente manera:

6. Por la materia del procedimiento - art. 804 bis 6º

El presente Reglamento de Desarrollo Local del Estado de México y Distrito Federal, en su artículo 10, se modifica de la siguiente manera:

7. Por la materia establecida de la nueva propiedad - art. 804 bis 7º

El presente Reglamento de Desarrollo Local del Estado de México y Distrito Federal, en su artículo 10, se modifica de la siguiente manera:

8. Por la materia establecida

El presente Reglamento de Desarrollo Local del Estado de México y Distrito Federal, en su artículo 10, se modifica de la siguiente manera:

EL USO O HABITACIÓN

1. GLOSARIO

Derecho de uso	"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". (art. 811 inc. 1°).
Derecho de habitación	"Si se refiere a una casa, y a la utilidad de morar en ella, se llama derecho de habitación". (art. 811 inc. 2°).

2. ESQUEMAS Y PARALELOS

DERECHO DE USO Y HABITACIÓN

"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)

Regulación

Ley 17.331, Título X, arts. 811 a 819 CX
(art. 1733 inc. 2°)

CARACTERÍSTICAS

- Algunas prevenciones:
- No obstante el enunciado de dos derechos, se trata de uno solo: "derecho real de uso".
- Cuando recae sobre una casa, toma el nombre de "derecho de habitación".

1) Derecho Real

- art. 177 - art. 811

2) Personalísimo

- art. 818
- Intransmisible:
 - No puede cederse a ningún título
 - No puede prescribirse ni arrendarse
- No puede haber tradición:
 - Impropiedad art. 686 inc. 2° (se refiere a la construcción)
- Puede ganarse por prescripción - art. 2498

3) Inembargable

- art. 2446
- art. 1618 N° 9
- art. 455 N° 11 CPC

4) Constitución y Extinción

- Reglas del derecho de usufructo - art. 812
- Extinción:
 - Unificación del origen legal - art. 815

5) Titular no tiene obligaciones de caución e inventario

- En la regla general - art. 813

6) Básicamente limitado a las necesidades personales del usuario o habitador y las de su familia

- art. 813
- Extensión del derecho determinada por el título constitutivo - art. 814

7) Ejercicio del derecho por parte del titular:

- Moderación y cuidado de un buen padre de familia - art. 814
- Obligados a contribuir a los expensas ordinarias de conservación, e incluso, a primarias del inmueble que reparten

LAS SERVIDUMBRES

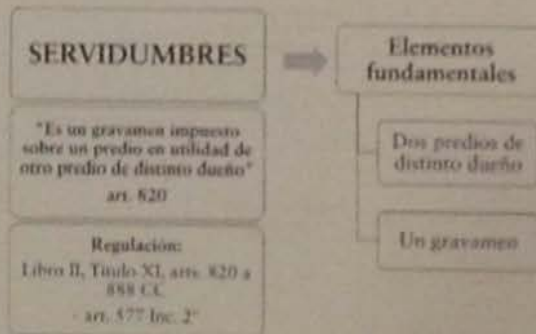
1. GLOSARIO

Servidumbre	"Servidumbre predial o simplemente servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño" (art. 820).
Predio sirviente	"Se llama predio sirviente el que sufre el gravamen" (art. 821 inc. 1°).
Predio dominante	"y, predio dominante el que reporta la utilidad", (art. 821 inc. 1°).
Servidumbre pasiva	Servidumbre respecto el predio sirviente. (art. 821 inc. 2°).
Servidumbre activa	Servidumbre respecto el predio dominante. (art. 821 inc. 2°).
Servidumbre continua	"Servidumbre continua es la que se ejerce o se puede ejercer continuamente, sin necesidad de un hecho actual del hombre". (art. 822).
Servidumbre discontinua	"y, servidumbre discontinua la que se ejerce a intervalos más o menos largos de tiempo, y supone un hecho actual del hombre". (art. 822).
Servidumbre positiva	"Servidumbre positiva es, en general, la que sólo impone al dueño del predio sirviente la obligación de dejar hacer" (art. 823).

Servidumbre negativa	"la que impone al dueño del predio sirviente la prohibición de hacer algo, que sin la servidumbre le sería lícito" (art. 823).
Servidumbre aparente	"Servidumbre aparente es la que está continuamente a la vista, como la de tránsito cuando se hace por una senda o por una puerta especialmente destinada a él" (art. 824).
Servidumbre inaparente	"Inaparente, la que no se conoce por una señal exterior, como la misma de tránsito, cuando curre de otras dos circunstancias y de otras análogas". (art. 824).
Servidumbre voluntaria	Las que provienen de la natural situación de los lugares (art. 831 CC).
Servidumbre legal	Las que son impuestas por la ley (art. 831 CC).
Servidumbre voluntaria	Las que son constituidas por un hecho del hombre (art. 831 CC).
Servidumbres legales relativas al uso público	Constituyen restricciones o privaciones del dominio por utilidad pública. (Predialiter).
Servidumbres legales de utilidad privada	Reporta una directa utilidad al particular propietario del predio dominante. (Predialiter).
Demarcación	"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, fuesen cualesquiera, la demarcación a expensas comunes" (art. 842).
Cercamiento	"El dueño de un predio tiene derecho para cercarlo o cercarlo por todas partes, sin perjuicio de las servidumbres constituidas a favor de otros predios". (art. 844).

Servidumbre legal de Tránsito	"En un predio se halla destinado de toda comunicación con el camino público por la interposición de otros predios, el dueño del primero tendrá derecho para imponer a los otros la servidumbre de tránsito, en cuanto fuere indispensable para el uso y beneficio de otro predio, pagando el valor del terreno necesario para la servidumbre y resarciendo todo otro perjuicio". (art. 847).
Servidumbre legal de Medianería	"La medianería es una servidumbre legal en virtud de la cual los dueños de dos predios vecinos que tienen paredes, frentes o cercas divisionarias comunes, están sujetos a las obligaciones que van a expresarse". (art. 851).
Servidumbre legal de Arroyuelo	"Esta servidumbre consiste en que pueden conducirse las aguas por la heredad afluente a expensas del interesado, y está sujeta a las reglas que prescribe el Código de Aguas". (art. 861 inc. 2°).
Servidumbre legal de Luz	"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, sino cerrado o no". (art. 873).
Luces	Ventanas o huecos destinados a dar luz y aire a los espacios cerrados y techados. (Alessandri, Somarriva y Vodanovic).
Vistas	Huecos o ventanas que, además del paso de la luz y aire, permiten asomarse al predio vecino. (Alessandri, Somarriva y Vodanovic).
Destinación del padre de familia	Asentamiento y de pleno derecho al enajenarse uno de ellos o ambos a propietarios distintos. (Peñalillo).

2. ESQUEMAS Y PARALELOS



1. DOS PREDIOS DE DISTINTO DUEÑO

• Dos predios:

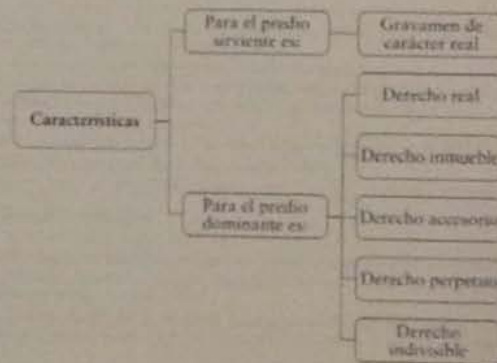
- Contigüidad o vecindad en el supuesto general, pero si la posibilidad de comunicación de la utilidad del predio sirve al predio dominante.
- En doctrina se discute que clase de inmuebles se encuentran comprendidos en el concepto de "predio".
- No sólo inmuebles por naturaleza, sino inmuebles por adscripción o inmuebles por destinación.
- Sólo inmuebles por naturaleza, ya que el art. 548 inc. 2° llama predios a las cosas y hereditades.

• Distinto dueño:

- Es la característica fundamental, pues no se puede ser a la vez sujeto activo y pasivo de una misma relación jurídica.

2. UN GRAVAMEN

- Es el que para sobre uno de los predios para favorecer a otro.
- Existe el predio sirviente y el predio dominante.
- El gravamen y la utilidad debe ser para el predio (no para el dueño del predio):
 - Sin embargo, la relación jurídica se produce entre los sujetos propietarios.
- El gravamen puede consistir en:
 - Tolerar actos del dueño del predio dominante.
 - No hacer cosas que obstruyan el ejercicio del derecho de servidumbre y que, sin ella, podría ejercitar como dueño.
 - Ambos tolerar o no hacer.
 - Sin embargo, no puede significar hacer algo, porque implicaría una carga a la persona del propietario y se opondría al carácter de derecho real de la servidumbre.



1) Derecho real

- art. 577

2) Derecho inmueble

- art. 580

3) Derecho accesorio

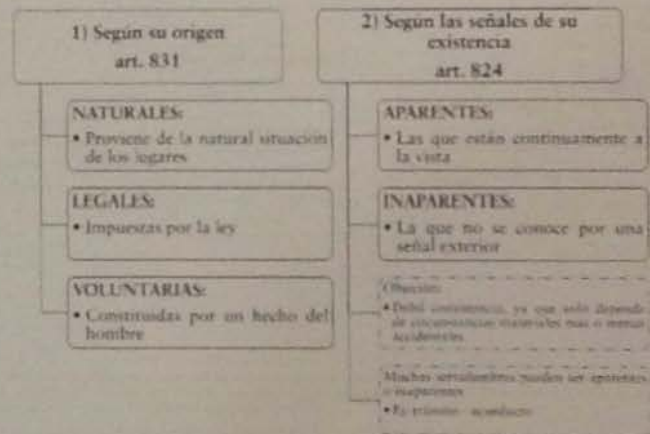
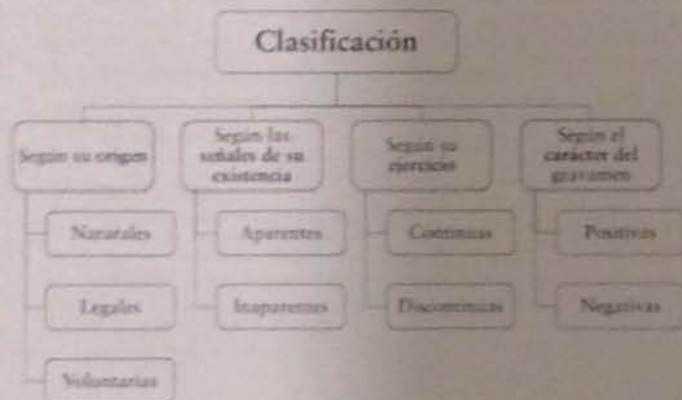
- Deriva de la predialidad de la servidumbre
- La servidumbre es inseparable del predio a que activa o pasivamente pertenecen - art. 825
- Complementa la dotación del predio dominante - art. 782 - art. 1120 - art. 1125
- Titular:
- Como consecuencia de ser propietario de un predio (dominante) el derecho de servidumbre no puede codarse, embargarse ni hipotecarse independientemente del predio dominante.

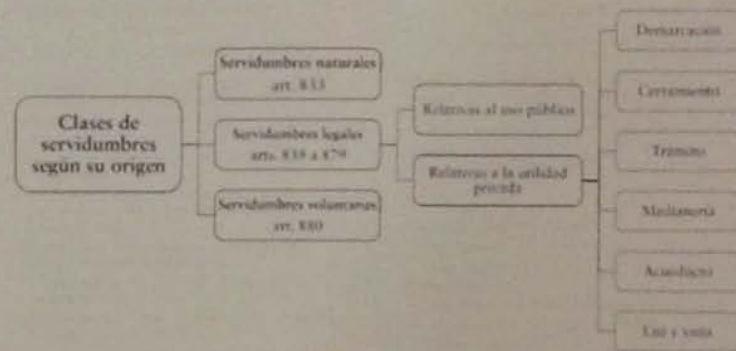
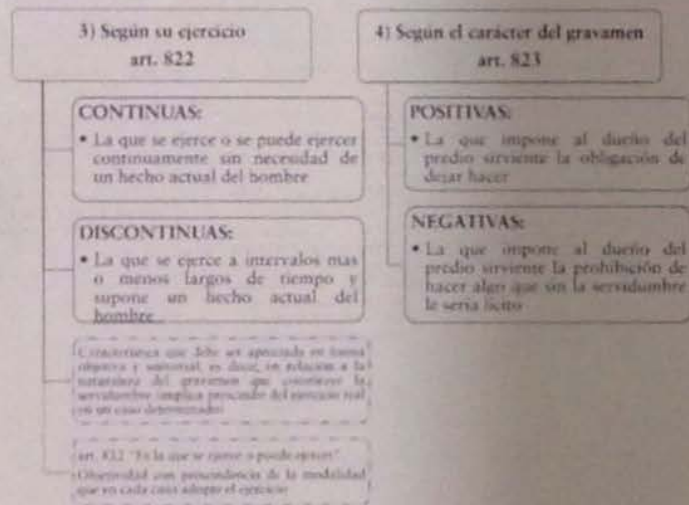
4) Derecho perpetuo

- Subsiste mientras objetivamente existan los predios a que se refiere y la necesidad o justificación del gravamen
- La perpetuidad tiene también un sentido de exigencia:
 - El interés que satisface debe ser permanente, es decir, debe tratarse de una utilidad que el predio sirviente pueda constantemente prestar
 - La utilidad debe ser permanente
- Puede establecerse por las partes con duración limitada - art. 885 N°2
- Puede extinguirse por su no uso - art. 885 N°5

5) Derecho indivisible

- La servidumbre no puede adquirirse, ejercerse o extinguirse parcialmente.
- Dividido el predio sirviente deben sufrirla todos a quienes toque la parte en que se ejercita - art. 826
- Dividido el predio dominante cada uno de los nuevos dueños gozará de la servidumbre, sin aumentar el gravamen sobre el predio sirviente - art. 827
- Si el predio dominante pertenece a muchos proindiviso - 886:
 - El goce de uno interrumpe o suspende la prescripción respecto de todos.





* Esta clasificación es importante porque permite determinar la existencia o forma de ejercicio del derecho de una servidumbre, los límites del derecho del predio sirviente art. 844 "El límite" y la posibilidad de la servidumbre por el tiempo establecido en el art. 862, determinando los derechos del predio dominante y las obligaciones del predio sirviente.

Reservación de origen, del art. 823, establece las reglas contenidas en los arts. 828, 829 y 831.

Handwritten header 1	Handwritten header 2	Handwritten header 3
Handwritten text block 1	Handwritten text block 2	Handwritten text block 3

Handwritten header 4
Handwritten text block 4

Handwritten header 5
Handwritten text block 5

1. Denegación - art. 942

«En la falta de la falta de separación entre los predios colindantes la denegación»

«Una copia»

«Indemnidad: la falta de la falta de separación entre los predios colindantes»

«Indemnidad: la falta de la falta de separación entre los predios colindantes»

«En caso de una falta de separación entre los predios colindantes, la indemnidad»

«Indemnidad: la falta de la falta de separación entre los predios colindantes»

«Indemnidad: la falta de la falta de separación entre los predios colindantes»

«Indemnidad: la falta de la falta de separación entre los predios colindantes»

«Indemnidad: la falta de la falta de separación entre los predios colindantes»

2. Compensación - art. 944 a 946

«Cuando en el dominio de cada propietario de un predio o de un terreno que colindan con una actividad los predios colindantes»

«Indemnidad: la falta de la falta de separación entre los predios colindantes»

«Indemnidad: la falta de la falta de separación entre los predios colindantes»

«Indemnidad: la falta de la falta de separación entre los predios colindantes»

3. Trámites - arts. 947 a 950

«El dueño de un predio demandado de toda continuación con el terreno público por la continuación de un predio: todo dueño que tenga que a tener de una copia en un terreno que colindan entre el predio y terreno de un predio, por el pago de la cuota indemnizatoria»

«En caso de una falta de separación entre los predios colindantes»

«Indemnidad: la falta de la falta de separación entre los predios colindantes»

«Indemnidad: la falta de la falta de separación entre los predios colindantes»

«Indemnidad: la falta de la falta de separación entre los predios colindantes»

«Indemnidad: la falta de la falta de separación entre los predios colindantes»

«Indemnidad: la falta de la falta de separación entre los predios colindantes»

«Indemnidad: la falta de la falta de separación entre los predios colindantes»

«Indemnidad: la falta de la falta de separación entre los predios colindantes»

4. Modificación - art. 951

«Indemnidad: la falta de la falta de separación entre los predios colindantes»

«Indemnidad: la falta de la falta de separación entre los predios colindantes»

«Indemnidad: la falta de la falta de separación entre los predios colindantes»

5) Acueducto - art. 861 Inc. 2° + arts. 192 a 209 Código de Aguas

- Consiste en que puedan conducirse las aguas por la heredad sirviente a expensas del interesado
- Todas las aguas del territorio nacional son bienes nacionales de uso público
- Uso de las aguas en beneficio particular: derecho de aprovechamiento
- Servidumbre continua + positiva + aparente o inaparente
- Indemnizaciones que debe pagarse al dueño del predio sirviente - art. 198 C. Aguas
- Procedimiento sumario - art. 880 N° 2 CPC

6) Luz y vista - art. 873

- Luz: tiene por objeto dar luz a un espacio cualquiera cerrado y techado, pero no se dirige a darle vista sobre el predio vecino
- Lucos: ventanas o huecos destinados a dar luz y aire a los espacios cerrados y techados
- Vistas: huecos o ventanas que, además del paso de la luz y aire, permiten asomarse al predio vecino
- Restricciones del dueño de la pared a su facultad de abrir ventanas - art. 878: distancia mínima de tres metros del predio vecino
- Cargas:
- Servidumbre de Luz: positiva (para quienes sostienen que el dueño del predio sirviente debe dejar al dueño de la pared hacer las ventanas en la forma prescrita por el art. 878) - aparente - continua
- Servidumbre de Vistas: negativa (el dueño de un edificio no puede tener ventanas que den vista a las habitaciones de su predio vecino a menos que intervenga una distancia de tres metros) - aparente - continua
- Disposiciones sobre las servidumbres de lucos y vistas son derogables por las partes
- Sólo protegen intereses privados - discreción de los jueces

Modos de establecer una servidumbre

