



UNIVERSIDAD
SAN SEBASTIAN



Diferencia entre los bienes muebles e inmuebles. ¿Qué trámites puedo hacer en la notaría? ¿Qué documentos necesito para inscribir un inmueble en el Conservador de Bienes Raíces?

BIENES MUEBLES E INMUEBLES

¿Qué son los Bienes?

Los bienes, en general, son todas aquellas cosas que podemos percibir por medio de nuestros sentidos, como una parcela, y también las que consisten en meros derechos, como un crédito de dinero.

¿Cómo se clasifican los Bienes?

Los bienes se clasifican en cosas corporales e incorporales.

Las Cosas Corporales son aquellas que “tienen un ser real y pueden ser percibidos por los sentidos, por ejemplo, una casa”.

Las cosas incorporales son aquellas que consisten en meros derechos, como, por ejemplo, un crédito de dinero o el derecho de herencia.

Las cosas corporales, también se sub clasifican en **muebles e inmuebles**.

Las Cosas Muebles son aquellas que pueden trasladarse o transportarse de un lugar a otro, sea moviéndose ellas a sí mismas, como los animales, o bien con el auxilio de una fuerza externa, como el caso de los muebles inanimados o inmóviles, como ocurre en el caso de una mesa o una silla.

Las Cosas Inmuebles son “aquellas que no pueden trasladarse de un lugar a otro” como una casa.

Compraventa de Bienes Muebles e Inmuebles

¿Sobre qué Recae una Compraventa?

La cosa objeto de una compraventa puede recaer sobre bienes corporales, como muebles o inmuebles, y también incorporales, como el derecho real de herencia.

¿Qué Tipo de Compraventa Debo Realizar ante Notario?

Por regla general, la compraventa es consensual, es decir, basta que ambas partes (vendedor y comprador) estén de acuerdo en el precio y en la cosa a vender para que se pueda celebrar la compraventa. Sin embargo, por excepción, la compraventa es solemne, es decir, no basta que ambos estén de acuerdo en el precio y en la cosa, sino que también deben cumplir con formalidades que la ley exige, como lo es la escritura pública en la compraventa de bienes raíces.

La escritura pública, a su vez, es requisito para el perfeccionamiento del contrato y el único medio de probar su existencia.

Posteriormente, se efectúa la inscripción de la escritura pública en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes de Raíces de la comuna donde se encuentra el inmueble, a objeto de que opere la adquisición del dominio por parte del comprador.

Inscripción en el Conservador de Bienes Raíces

Los Conservadores llevan los registros conservatorios de los bienes raíces, que son aquellos libros que mantienen la historia de los bienes, las limitaciones al dominio; y proporcionar a las partes los testimonios y las constancias que soliciten. En nuestro

país, respecto de los bienes raíces, existen: el registro de propiedad, de hipotecas y gravámenes y el de interdicciones y prohibiciones de enajenar. Cuando se practica la inscripción de la escritura pública de compraventa en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces, correspondiente a la comuna en donde está ubicada la propiedad comprada, el Conservador, a requerimiento del solicitante, otorga un documento en donde expresa el nombre de la persona a cuyo nombre el bien raíz ha sido inscrito. Ese documento se denomina copia de inscripción de dominio.

Trámite para inscribir Bienes Inmuebles en el Conservador

Se deberán presentar los siguientes documentos:

- Copia autentica del título respectivo (otorgado por el notario, generalmente una copia de la escritura de compraventa) o de la sentencia o decreto judicial (otorgado por el funcionario competente).
- Certificado que acredite no tener Deuda de Contribuciones, el cual se puede obtener en la Tesorería General de la Republica, vía internet, con el rol de avalúo del S.I.I.
- Formulario 2890, que se obtiene en el S.I.I., pero es llenado por el Notario.

En el Conservador se inscriben también

i) los decretos de interdicción, en donde se declara que una persona está incapacitada de administrar sus bienes y tomar decisiones respecto a su persona, ya sea porque tiene algún tipo de demencia, que la aparta de la normalidad mental, o porque malgasta o derrocha sus bienes; ii) rehabilitación de los disipadores y dementes; iii) la hipoteca, que es una garantía constituida a favor de otra persona, sobre un bien raíz propio o de un tercero, para responder por un préstamo en dinero o de una obligación, en caso de no pago o incumplimiento; iv) la posesión efectiva, para que el heredero pueda disponer de los bienes raíces de la herencia; v) gravámenes: como el **usufructo**, que permite gozar de una cosa, mueble o inmueble, con la obligación de restituirla al dueño, o si ésta se destruye o consume, devolverla en igual cantidad y calidad al propietario; **el uso**, consiste en gozar de una parte limitada de las utilidades y productos de una cosa, como dar en uso una plantación de



peras, pero limitada a cosechar determinada cantidad de kilos; **la habitación**, es la autorización para vivir en un inmueble; **la servidumbre**, es un servicio que se impone a un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño; **el censo**, es una obligación que contrae una persona de pagar a otra una cantidad de dinero anual, de 4% como máximo, sobre un determinado capital, y para garantizar el capital y la renta queda gravado un bien raíz del obligado.

En síntesis, es el Conservador quien estudia la legalidad y otorga validez a los documentos extendidos por él.

¿Qué sucede si no se realiza la inscripción en el Conservador?

Al no realizar la inscripción de acuerdo a lo que señala la ley, Ud. **NO** se hace dueño de la propiedad, es decir, no hay cambio de propietario. La propiedad continuará figurando a nombre de la persona que vendió el bien raíz. Por lo tanto, un acreedor del vendedor puede sacar a remate la casa por una obligación incumplida del vendedor, con lo cual, la persona que recientemente compró la propiedad puede perderla.

¿Hay alguna situación que impida inscribir la compraventa en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces?

Sí, ella puede ser un embargo, que es una actuación judicial efectuada por orden de un Tribunal que impide la venta de un bien raíz, o una medida de prohibición para vender que afecte a la propiedad, y que ambos impedimentos estén inscritos en el Conservador.

¿Se puede comprar una propiedad que está hipotecada?

Sí, la ley lo permite y la compra es válida, **PERO**, si la obligación por la cual el bien se encuentra hipotecado no ha sido cumplida el inmueble hipotecado puede ser rematado en un juicio, con lo cual el que compró posteriormente el bien raíz con la hipoteca, puede perder la propiedad.

¿Se puede saber antes de comprar, si la propiedad tiene embargo o prohibición para ser vendida?

Sí, hay que solicitar en el Conservador de Bienes Raíces que corresponda a la comuna donde está ubicado el inmueble, un documento que se denomina **“Certificado de gravámenes, prohibiciones y litigio pendiente de 30 años”**. En dicho documento aparecen los embargos, prohibiciones e hipotecas.

¿Sabías qué...?

La institución de los conservadores fue creada el 24 de junio de 1857, bajo el gobierno de Manuel Montt, cuando se dictó el Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, en virtud de lo dispuesto en el recientemente publicado Código Civil (1855).

GLOSARIO

Compraventa: Es un contrato por el cual una parte, llamada vendedor, se obliga a entregar una cosa, a otra parte que la recibe, llamada comprador, quien se obliga a pagar un precio por la cosa entregada. En síntesis, se puede decir que la compraventa es el cambio de una cosa por dinero. El contrato de compraventa puede recaer sobre cosas corporales, por ejemplo, una casa o un libro o sobre cosas incorporeales las que consisten en meros derechos, como los créditos o el derecho de herencia.

Contrato: Consiste en un acuerdo de voluntades de dos o más personas, tendiente a crear derechos y obligaciones. Es importante señalar que el contrato puede perfeccionarse por el solo acuerdo de voluntades, sin necesidad de requisitos de forma, pero el otorgamiento por escrito facilita la prueba de su existencia, por ejemplo, el arrendamiento (contrato consensual); hay otros, en que además del consentimiento, debe cumplirse con requisitos de forma, por ejemplo, la escritura pública, sin los cuales carece de valor, como una compraventa de bien raíz (contrato solemne).

Escritura pública: Es un instrumento, autorizado y otorgado por un notario con las solemnidades legales, e incorporado en un registro público. La escritura pública puede contener uno o varios contratos y declaraciones realizadas por las personas que intervienen en el acto o en el contrato en cuestión, por ejemplo, una compraventa de un bien inmueble con garantía hipotecaria, un contrato de arriendo con promesa de compraventa y mandato, etc.

Se hace presente que este trabajo está destinado a aquellas personas que carecen absolutamente de nociones en materia legal, a objeto de darles una información simple y breve, sobre temas de uso frecuente en el diario vivir. En ningún caso se pretende sustituir la consulta y asesoría de abogados y de habilitados de derecho, para la mejor explicación, trámites y redacción de contratos, siendo dichos profesionales INDISPENSABLES e INSUSTITUÍBLES.



CECUSS

Centro de Educación Ciudadana USS

CONTACTO Y/O CONSULTAS:

www.uss.cl/centros-uss/cec/
educacionciudadana@uss.cl

www.uss.cl

5 AÑOS ACREDITADA
GESTIÓN INSTITUCIONAL
DOCENCIA DE PREGRADO
VINCULACIÓN CON EL MEDIO

DESDE SEPT. 2016
HASTA SEPT. 2021


Comisión Nacional
de Acreditación
CNA-Chile