



UNIVERSIDAD
SAN SEBASTIAN



Una de las principales actividades realizadas por los Notarios y Conservadores es la realización de diversos tipos de documentos.

DOCUMENTOS

Documentos

Una de las principales actividades realizadas por los Notarios y Conservadores es la realización de diversos tipos de documentos. La primera clase de documentos que trataremos son los llamados **documentos privados y documentos públicos**.

¿Cuál es la diferencia entre ambos documentos?

La principal diferencia radica en que, en los documentos públicos existe intervención de un determinado funcionario público, además del cumplimiento de requisitos que la ley ha establecido dependiendo del tipo de documento. En cambio, en el documento privado no existe intervención de funcionario público, o bien de existir, se estima como la presencia de un testigo veraz, pero no cambia la calidad de privado del documento. Cabe señalar que, los Notarios podrán autorizar las firmas que se estampen en documentos privados, siempre que den fe del conocimiento o de la identidad de los firmantes y dejen constancia de la fecha en que se firman.

Importancia de la intervención de los Notarios

La importancia de la intervención de un Notario Público en un instrumento público, es que, si éste se incorpora en el Repertorio de Escrituras Públicas del Notario, con un número correlativo y fecha de la firma por el primero de los otorgantes, pasa a constituirse en una **ESCRITURA PÚBLICA**, la cual hace plena fe o constituye plena prueba, en cuanto al hecho de haberse otorgado y a su fecha, pero NO en cuanto a la verdad de las declaraciones de las partes contenidas en ella. En esta última parte, solo hace plena prueba entre las partes.

Declaración Jurada

Es el testimonio escrito, prestado bajo juramento, en el cual el otorgante declara que le consta un determinado hecho y da las razones de por qué lo afirma, siendo la firma del otorgante autorizada por un ministro de fe.

Las declaraciones juradas aumentan la confianza entre las personas, asimilándose a un “juramento de decir la verdad”, dando así mayor seguridad a las partes.

¿Existe responsabilidad por estas declaraciones?

Es común que, para ciertos contratos con entidades comerciales, un requisito para contratar sea una declaración jurada sobre domicilio, estado civil u otras cualidades que sean importantes para la empresa con la cual se está contratando, esto con el fin de otorgar certeza sobre estos asuntos, que en la práctica son difíciles de probar. Ahora, quien, en virtud de una declaración jurada, diere falso testimonio, podrá sufrir la pena de privación de libertad.

Carta Poder

Definida en el glosario de este folleto, también conocida como poder simple, que es de muy poca aceptación, o como poder notarial. Para poder utilizarse, se requiere la concurrencia conjunta de:

1. La Cédula de Identidad de quien otorga poder o fotocopia de ésta, autorizada por el Notario.
2. Documento donde se encuentra escrita la Carta Poder.

Actas Notariales e instrucciones

¿Qué Son Las Actas Notariales?

La definición se encuentra en el Glosario.

¿Qué Son Las Instrucciones Notariales?

Son documentos en los cuales las partes de un contrato, de común acuerdo, dejan por escrito al Notario, ante quien se otorga el referido documento, instrucciones para regular la forma en que debe efectuarse el pago u otras condiciones o requisitos necesarios para el cumplimiento del contrato. Por lo general, estas Instrucciones se materializan mediante un acta que redactan los interesados, firmándola, y de la cual ellos reciben copia. Tanto el original, como los documentos que habitualmente se agregan quedan en poder del Notario. En algunas ocasiones, estas instrucciones son llevadas ya preparadas por los suscribientes para ser entregadas al Notario. En otras, son redactadas en la misma oficina del Notario.

La instrucción más común, es aquella en la cual se instruye al Notario para entregar el dinero o el documento comercial - vale vista, cheque - al vendedor, una vez que se haya acreditado que el inmueble vendido figure inscrito a nombre del comprador y que esté libre de hipotecas, embargos, gravámenes, prohibiciones y litigio pendiente, todo ello en los últimos 30 años.

Las partes deben preocuparse de que las instrucciones sean claras, precisas y muy bien determinadas, sin que se preste para interpretaciones ambiguas o cuestionamientos y que el Notario pueda con rapidez y exactitud cumplir la instrucción, sin que le asista la más mínima duda para resolver.

Instrucciones de trámites más comunes, documentos e información a presentar:

A- Otorgar un Poder General:

1. Se aconseja minuta redactada por un abogado y firmada por éste, o enviada por correo electrónico del profesional a la notaria.
2. Llevar la minuta a la notaria, para extender la escritura pública, proceder a la firma y autorizarla ante el Notario.
3. Los mandantes deben ser mayores de edad y tener su cédula de identidad vigente.



B- Escrituras Públicas:

1. Cédula de identidad vigente.
2. Señalar nombres y apellidos completos.
3. Nacionalidad.
4. Estado civil.
5. Profesión, oficio o actividad.
6. Domicilio.
7. Las partes deben ser mayores de edad. El menor de edad, debe actuar representado por su padre o madre o ambos conjuntamente, o por el tutor o curador, si fuere el caso. En cuanto a los bienes adquiridos por el menor con el producto de su profesión o trabajo, se le considera como mayor de edad, pero para venderlos o gravarlos requiere de autorización judicial. La citada autorización judicial, también se necesita, aunque sean los padres o los guardadores quienes vendan los bienes raíces del menor.

C- Transferir un bien raíz:

1. Copia de la escritura de compraventa que originó el título de dominio.
2. Copia de la inscripción de dominio, con Certificado de Vigencia, otorgado por el Conservador de Bienes Raíces que corresponda. Esta inscripción es aquella que no ha sido cancelada por otra posterior.
3. Certificado de hipotecas, gravámenes y litigio pendiente, todo dentro de los últimos 30 años, otorgado por el mismo Conservador de Bienes Raíces, con una vigencia de hasta 30 días contados hacia atrás.
4. Certificado de Tesorería que acredite que la propiedad no tiene deudas de contribuciones de bienes raíces.
5. Certificado de no expropiación otorgado por el SERVIU y otro por la Municipalidad de la comuna en donde esté ubicada la propiedad que se vende.
6. Certificado de recepción final y total del inmueble construido, otorgado por la Dirección de Obras de la Municipalidad respectiva.
7. Permiso de edificación reducido a escritura pública por el Tesorero Provincial respectivo de la Tesorería General de la República. Lo anterior, para acogerse a los beneficios del DFL N° 2 de 1959.
8. Certificado Municipal, en donde conste la autorización de venta por pisos o departamentos. También aplicable a los condominios.
9. Reglamento de copropiedad reducido a escritura pública, en los inmuebles acogidos a la ley de venta por pisos. También aplicable a los condominios.
10. Copia del plano de subdivisión del terreno, que dio origen a los Lotes, con constancia de su archivo en el Conservador.
11. La Resolución de la Dirección de Obras Municipales que aprobó el plano. Esta resolución fija las condiciones para la enajenación de los Lotes.
12. Certificado de urbanización del Loteo, otorgado por la Dirección de Obras de la Municipalidad.
13. Certificado de "Asignación de Roles de Avalúo en Trámite", otorgado por el Servicio de Impuestos Internos, tanto para bienes agrícolas y urbanos.

¿Sabías qué...?

En Chile, los primeros testimonios del notariado los recoge Francisco Encina y refiere que la primera escritura que se otorgó fue realizada el 12 de agosto de 1540, en Atacama, ante el escribano Luis de Cartagena.

GLOSARIO

Acta: Documento realizado por un funcionario público, como un Notario, en el que constan las declaraciones y dichos de las personas que se presentan en su oficina. También, es el documento en el cual se describen los hechos de que ha dejado constancia el ministro de fe, observados en la visita efectuada a terreno, a petición del interesado.

Carta Poder: Documento en el que se autoriza a una persona para representar a otra en un asunto determinado, no siendo necesaria que la firma del otorgante sea autorizada por un Notario (poder simple); o, puede el Notario autorizar la firma del otorgante (poder notarial).

Declaración Jurada: Testimonio escrito, prestado bajo juramento, en que el otorgante declara que le consta un determinado hecho y da las razones de por qué lo afirma, siendo la firma del otorgante autorizada por un ministro de fe.

Documento Privado: Es aquel documento suscrito por una o más partes, que deja constancia de un hecho, sin tener solemnidad alguna, pudiendo o no intervenir testigos, pero sin la autorización de un Notario.

Escritura Pública: Es un documento público otorgado ante un Notario, por lo que debe llevar la frase “**firmado ante mí**”, en el que consta un contrato o algún acto entre las partes, e incorporado en el Repertorio de Escrituras públicas, con un número correlativo y fecha del día de la firma por el primer otorgante, cumpliendo los demás requisitos legales.

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

MÁS INFORMACIÓN:

<https://www.bcn.cl/leyfacil>
<https://www.bcn.cl/leyfacil/>
<https://www.bcn.cl/leyfacil/>
<https://www.bcn.cl/leyfacil/>
<https://www.bcn.cl/leyfacil/>
<https://www.bcn.cl/leyfacil/>

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