

# **TEORÍA GENERAL DE LOS DERECHOS REALES**

*Claudia Y. Schmidt Hott*

PUNTOLEX



THOMSON REUTERS

THOMSON REUTERS PUNTOLEX  
Av. Lib. Bernardo O'Higgins 1302, oficina 41, Santiago  
Mesa Central (562) 361 3400 - Fax (562) 361 3406  
[www.puntolex.cl](http://www.puntolex.cl)

Impresión: RIL Editores  
Impreso en Chile  
Derechos Reservados

## ÍNDICE

	Pág.
Índice.....	I
Introducción .....	VII

### LA TEORÍA GENERAL DE LOS DERECHOS REALES

<b>Sección Primera .....</b>	<b>1</b>
1. Reglamentación .....	1
2. Algunas consideraciones previas .....	1
3. Las cosas y los bienes .....	2
4. La clasificación de los bienes .....	3

### EL DERECHO REAL DE DOMINIO

<b>Sección Segunda .....</b>	<b>33</b>
1. Definición .....	33

### LA TRADICIÓN

<b>Sección Tercera.....</b>	<b>47</b>
1. La tradición como modo de adquirir el dominio .....	47

## LA POSESIÓN

<b>Sección Cuarta .....</b>	<b>63</b>
1. Su reglamentación .....	63
2. Doctrinas acerca de la posesión.....	63
3. El dominio, la posesión y la mera tenencia .....	64
4. Cosas susceptibles de posesión .....	64
5. Posesión regular.....	67
6. Posesión irregular .....	70
7. La mera tenencia.....	70

## LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

<b>Sección Quinta.....</b>	<b>77</b>
1. Reglamentación .....	77
2. Reglas comunes de la prescripción adquisitiva y de la prescripción liberatoria .....	77
3. La prescripción adquisitiva como modo de adquirir .....	78
4. La Posesión como prerequisite de la prescripción adquisitiva .....	79
5. Cosas susceptibles de ser adquiridas por usucapion.....	79
6. Los actos de mera voluntad .....	83
7. La mera tolerancia de actos .....	83
8. Requisitos de la Posesión como Base para la usucapión.....	84
9. Clases de Prescripción Adquisitiva.....	88
10. La suspensión de la prescripción adquisitiva.....	89
11. Normativa especial para la prescripción adquisitiva extraordinaria .....	93
12. Prescripción adquisitiva del derecho real de herencia .....	96
13. Prescripción adquisitiva del derecho real de censo.....	97
14. Prescripción adquisitiva del derecho real de servidumbre.....	97

15. Suspensión de la prescripción adquisitiva extraordinaria .....	97
16. Roles de la sentencia judicial que declara la prescripción adquisitiva .....	98
17. Efecto retroactivo de la prescripción adquisitiva .....	98
18. La prescripción adquisitiva contra título inscrito.....	99

## DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA

<b>Sección Sexta .....</b>	<b>101</b>
1. Reglamentación y definición legal .....	101
2. Cosas reivindicables .....	101
3. La acción reivindicatoria y los derechos personales .....	102
4. La acción reivindicatoria en la comunidad.....	103
5. La acción reivindicatoria en la comunidad de hecho .....	103
6. Supuestos en que no procede la acción reivindicatoria .....	104
7. Legitimado activo de la acción reivindicatoria.....	104
8. Legitimado pasivo de la acción reivindicatoria.....	105
9. La acción publiciana.....	106
10. Situación del artículo 896 del Código Civil.....	106
11. Situación del artículo 897 del Código Civil.....	107
12. Situación del artículo 898 del Código Civil.....	107
13. La acción reivindicatoria y el mero tenedor.....	108
14. Prescripción extintiva de la acción reivindicatoria .....	108
15. La acción reivindicatoria y las medidas cautelares .....	108

## DE LAS REGLAS DE LAS PRESTACIONES MUTUAS

<b>Sección Séptima.....</b>	<b>111</b>
1. Reglamentación y concepto.....	111
2. Campo de aplicación de las reglas de las prestaciones mutuas.....	111
3. Su análisis .....	112

## DE LAS ACCIONES POSESORIAS

<b>Sección Octava .....</b>	<b>117</b>
1. Reglamentación y conceptualización .....	117
2. Su objeto y causa .....	117
3. Sus requisitos .....	118
4. Prueba en las acciones posesorias .....	119
5. La querrela de amparo .....	120
5. La querrela de restitución .....	120
6. La querrela de restablecimiento .....	121
7. Acciones posesorias especiales.....	122

## LA OCUPACIÓN

<b>Sección Novena.....</b>	<b>127</b>
1. Reglamentación y definición .....	127
2. Campo de aplicación de la ocupación .....	127
3. La ocupación como modo de adquirir el dominio y sus requisitos .....	128
4. Distintas tipologías de ocupación .....	129

## LA ACCESIÓN

<b>Sección Décima.....</b>	<b>131</b>
1. Su reglamentación y su definición.....	131
2. La accesión mal llamada de frutos .....	131
3. La accesión propiamente tal .....	135

## DE LA PROPIEDAD FIDUCIARIA

<b>Sección Décimo Primera.....</b>	<b>143</b>
1. Reglamentación, definición y naturaleza jurídica.....	143
2. Constitución de la propiedad fiduciaria.....	144

3. Elemento de la esencia de la propiedad fiduciaria.....	146
4. Constitución de la propiedad fiduciaria .....	147
5. Efectos jurídicos de la propiedad fiduciaria .....	149
6. Término de la propiedad fiduciaria.....	151

## DEL DERECHO REAL DE USUFRUCTO

### **Sección Décimo Segunda .....** 153

1. Reglamentación y definición .....	153
2. Bienes susceptibles de usufructo .....	153
3. Sujetos de derecho que intervienen en la constitución del usufructo .....	155
4. Elemento de la esencia del usufructo .....	156
5. Fuentes generadoras del usufructo .....	157
6. Efectos Jurídicos del usufructo.....	160
7. Término del derecho real de usufructo .....	164

## DE LOS DERECHOS REALES DE USO Y DE HABITACIÓN

### **Sección Décimo Tercera.....** 167

1. Reglamentación .....	167
2. Su concepto legal.....	167
3. Características que se advierten en estos derechos reales que los diferencian de otros derechos reales limitativos del derecho de dominio .....	167
4. Los derechos reales de uso y de habitación son inembargables.....	170
5. La constitución de los derechos reales de uso y de habitación .....	170
6. Extinción de los derechos reales de uso y de habitación .....	173
7. Efectos jurídicos que generan estos derechos para su titular .....	174

## DE LAS SERVIDUMBRES

<b>Sección Décimo Cuarta.....</b>	<b>179</b>
1. Su reglamentación .....	179
2. Su definición legal .....	179
3. Características del derecho real de servidumbre .....	180
4. Clases de servidumbres .....	180
5. Efectos jurídicos anexos de las servidumbres activas y pasivas.....	182
6. Breve referencia a las servidumbres naturales .....	184
7. Las servidumbres de origen legal .....	185
8. Las servidumbres de origen convencional o voluntarias.....	196
9. Adquisición de la servidumbre usucapion .....	200
10. La extinción del derecho real de servidumbre .....	201