

COMPRAVENTA DE BIENES RAÍCES

El Artículo N° 1793 del Código Civil define la compraventa como un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida, se llama precio.

Requerimientos:

Enviar a correo electrónico de Notaría:

- Borrador en formato Word de la escritura mediante la cual se transferirá el inmueble.
- Certificado de Tesorería que acredite que la propiedad no tiene deudas de contribuciones.
- Certificados que acrediten estado civil de comparecientes.
- En caso de comparecer una persona jurídica, remitir escritura constitución donde se acrediten facultades del Representante Legal.
- Vigencia de poder (si escritura es de más de seis meses).
- Eventualmente Certificado Médico para persona mayor que desee vender, otorgado por Profesional de la Salud (Médico de Consultorio), quien debe certificar que paciente se encuentra con sus facultades mentales plenas para la toma de decisiones legales. Lo que no obsta a que se realice la entrevista personal por Notario.
- Certificado de Dominio Vigente otorgado por el Conservador de Bienes Raíces que corresponda (optativo).
- Certificado de Hipotecas y Gravámenes de 30 años otorgado por el mismo Conservador de Bienes Raíces (optativo).

CESIÓN DE DERECHOS Y ACCIONES SOBRE INMUEBLES

Regulada desde el Artículo 1901 y siguientes.

Como su nombre lo indica, esta figura procede cuando lo que se transfiere no es el inmueble mismo, sino un porcentaje de los derechos sobre él.

Requerimientos:

Enviar a correo electrónico de Notaría:

- Borrador en formato Word de la escritura mediante la cual se transferirán los derechos.
- Certificado de Tesorería que acredite que la propiedad no tiene deudas de contribuciones.
- Certificados que acrediten estado civil de comparecientes.
- En caso de comparecer una persona jurídica, remitir escritura constitución donde se acrediten facultades del Representante Legal.

- Vigencia de poder (si escritura es de más de seis meses).
- Eventualmente Certificado Médico para persona mayor que desee ceder, otorgado por Profesional de la Salud (Médico de Consultorio), quien debe certificar que paciente se encuentra con sus facultades mentales plenas para la toma de decisiones legales. Lo que no obsta a que se realice la entrevista personal por Notario.
- Certificado de Dominio Vigente otorgado por el Conservador de Bienes Raíces que corresponda (optativo).
- Certificado de Hipotecas y Gravámenes de 30 años otorgado por el mismo Conservador de Bienes Raíces (optativo).

TESTAMENTOS SOLEMNES OTORGADOS ANTE NOTARIO

El testamento es un acto más o menos solemne, en que una persona dispone del todo o de una parte de sus bienes para que tenga pleno efecto después de sus días, conservando la facultad de revocar las disposiciones contenidas en él, mientras viva. (Art. 999 Código Civil).

TESTAMENTO ABIERTO:

Requerimientos:

- Borrador en formato Word de la escritura pública de testamento en Word.
- Indicar datos de comparecencia de Testador/a y testigos (Dos a lo menos de los testigos deberán estar domiciliados en la comuna o agrupación de comunas en que se otorgue el testamento y uno a lo menos deberá saber leer y escribir, cuando sólo concurren tres testigos).-
- Eventualmente Certificado Médico para persona mayor que desee otorgar testamento, otorgado por Profesional de la Salud (Médico de Consultorio), quien debe certificar que paciente se encuentra con sus facultades mentales plenas para la toma de decisiones legales. Lo que no obsta a que se realice la entrevista personal por Notario.
- Se debe coordinar previamente con funcionario y Notario.

TESTAMENTO CERRADO:

Requerimientos:

- Debe estar escrito por el testador u otra persona.
- Se presenta ante tres testigos en sobre cerrado a un Notario o un Juez de Letras, quien levanta acta de su otorgamiento sobre la cubierta del sobre, suscribiéndola el, los testigos y el Notario.
- Es importante que, en la diligencia ante el notario y testigos, el testador exprese o declare ser ese su testamento.
- Se guarda testamento cerrado en archivador destinado para tal efecto.

SOCIEDADES

La sociedad o compañía es un contrato en que dos o más personas estipulan poner algo en común con la mira de repartir entre sí los beneficios que de ello provengan. La sociedad forma una persona jurídica distinta de los socios individualmente considerados.

Requerimientos:

Enviar a correo electrónico de Notaría:

- Borrador en formato Word de la escritura mediante la cual se constituirá, modificará o saneará una sociedad.
- Certificados que acrediten estado civil de comparecientes.
- En caso de comparecer una persona jurídica, remitir escritura constitución donde se acrediten facultades del Representante Legal.
- Vigencia de poder (si escritura es de más de seis meses).
- Enviar extracto en formato Word (Se deja constancia que esta Notaría NO cuenta con servicio de publicación en Diario Oficial; una vez autorizada escritura y extracto, abogado redactor debe realizar publicación e inscripción respectiva).

CONTRATO DE MANDATO

El mandato es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera.

Requerimientos:

Enviar a correo electrónico de Notaría:

- Borrador en formato Word de la escritura mediante la cual se otorgará mandato respectivo.
- Certificados que acrediten estado civil de comparecientes.
- En caso de comparecer una persona jurídica, remitir escritura constitución donde se acrediten facultades del Representante Legal.
- Vigencia de poder (si escritura es de más de seis meses).
- Si es mandato especial o mandato general de administración de bienes, se debe acompañar eventualmente Certificado Médico para persona mayor que desee extender mandato, otorgado por Profesional de la Salud (Médico de Consultorio), quien debe certificar que paciente se encuentra con sus facultades mentales plenas para la toma de decisiones legales. Lo que no obsta a que se realice la entrevista personal por Notario.

PERMUTA

Art. 1897. La permutación o cambio es un contrato en que las partes se obligan mutuamente a dar una especie o cuerpo cierto por otro.

Requerimientos:

Enviar a correo electrónico de Notaría:

- Borrador en formato Word de la escritura mediante la cual se permutarán bienes.
- Certificados que acrediten estado civil de comparecientes.
- En caso de comparecer una persona jurídica, remitir escritura constitución donde se acrediten facultades del Representante Legal.
- Vigencia de poder (si escritura es de más de seis meses).
- Eventualmente Certificado Médico para persona mayor que desee permutar, otorgado por Profesional de la Salud (Médico de Consultorio), quien debe certificar que paciente se encuentra con sus facultades mentales plenas para la toma de decisiones legales. Lo que no obsta a que se realice la entrevista personal por Notario.
- Certificado de Dominio Vigente otorgado por el Conservador de Bienes Raíces que corresponda (optativo).
- Certificado de Hipotecas y Gravámenes de 30 años otorgado por el mismo Conservador de Bienes Raíces (optativo).

TRANSACCIÓN

Art. 2446. La transacción es un contrato en que las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente, o precaven un litigio eventual.

No es transacción el acto que sólo consiste en la renuncia de un derecho que no se disputa.

Requerimientos:

Enviar a correo electrónico de Notaría:

- Borrador en formato Word de la escritura mediante la cual se realizará la transacción.
- Certificados que acrediten estado civil de comparecientes.
- En caso de comparecer una persona jurídica, remitir escritura constitución donde se acrediten facultades del Representante Legal.
- Vigencia de poder (si escritura es de más de seis meses).
- Eventualmente Certificado Médico para persona mayor que desee realizar la transacción, otorgado por Profesional de la Salud (Médico de Consultorio), quien debe certificar que paciente se encuentra con sus facultades mentales plenas para la toma de decisiones legales. Lo que no obsta a que se realice la entrevista personal por Notario.

MUTUO

El contrato de mutuo o préstamo de consumo es un acuerdo en el que el mutuante transfiere la propiedad de dinero o bienes fungibles al mutuario, quien se obliga a devolver otro tanto de la misma especie y calidad. Es un contrato real (se perfecciona con la entrega), generalmente gratuito pero puede pactarse con intereses.

Requerimientos:

Enviar a correo electrónico de Notaría:

- Borrador en formato Word de la escritura mediante la cual se otorgará el mutuo.
- Certificados que acrediten estado civil de comparecientes.
- En caso de comparecer una persona jurídica, remitir escritura constitución donde se acrediten facultades del Representante Legal.
- Vigencia de poder (si escritura es de más de seis meses).
- Deben pagar impuesto de timbres y estampillas, según valor de mutuo y cuotas pactadas, lo que se realizará en computador dispuesto en Notaría, para lo cual deben tener clave única o clave tributaria.
- Eventualmente Certificado Médico para persona mayor que desee firmar contrato de mutuo, otorgado por Profesional de la Salud (Médico de Consultorio), quien debe certificar que paciente se encuentra con sus facultades mentales plenas para la toma de decisiones legales. Lo que no obsta a que se realice la entrevista personal por Notario.

RECONOCIMIENTO DE DEUDA

El reconocimiento de deuda es un negocio jurídico mediante el cual un deudor confirma la existencia de una obligación previa a favor de un acreedor. Aunque el Código Civil no lo regula en un único artículo específico, se basa en la autonomía de la voluntad, permitiendo probar la deuda y facilitando su cobro.

Requerimientos:

Enviar a correo electrónico de Notaría:

- Borrador en formato Word de la escritura de reconocimiento de deuda.
- Certificado que acredite estado civil de compareciente.
- En caso de comparecer una persona jurídica, remitir escritura constitución donde se acrediten facultades del Representante Legal.
- Vigencia de poder (si escritura es de más de seis meses).
- Sólo debe comparecer únicamente el deudor, de lo contrario, deben pagar impuesto de timbres y estampillas, según valor de deuda, y cuotas pactadas.
- Eventualmente Certificado Médico para persona mayor que desee reconocer deuda, otorgado por Profesional de la Salud (Médico de

Consultorio), quien debe certificar que paciente se encuentra con sus facultades mentales plenas para la toma de decisiones legales. Lo que no obsta a que se realice la entrevista personal por Notario.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Art. 1915. El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.

Requerimientos:

Enviar a correo electrónico de Notaría:

- Borrador en formato Word de la escritura de contrato de arrendamiento.
- Certificados que acrediten estado civil de comparecientes.
- En caso de comparecer una persona jurídica, remitir escritura constitución donde se acrediten facultades del Representante Legal.
- Vigencia de poder (si escritura es de más de seis meses).
- Eventualmente Certificado Médico para persona mayor que desee arrendar, otorgado por Profesional de la Salud (Médico de Consultorio), quien debe certificar que paciente se encuentra con sus facultades mentales plenas para la toma de decisiones legales. Lo que no obsta a que se realice la entrevista personal por Notario.
- Certificado de Dominio Vigente otorgado por el Conservador de Bienes Raíces que corresponda.
- Certificado de Hipotecas y Gravámenes de 30 años otorgado por el mismo Conservador de Bienes Raíces.

VISITAS E INSPECCIONES

En ocasiones se hace necesario o conveniente que el Notario concurra personalmente a un lugar para dar fe de un hecho determinado, como puede ser el estado actual de un bien mueble (vehículo después de un choque) o de un inmueble (situación de una propiedad después que sus ocupantes la han desocupado).

Según la definición legal, los notarios son ministros de fe pública encargados de autorizar y guardar en su archivo los instrumentos que ante ellos se otorgaren, de dar a las partes interesadas los testimonios que pidieren, y de practicar las demás diligencias que la ley les encomiende (Art. 399 C.O.T.). Estas visitas o inspecciones conforman una de las funciones de los notarios y, así, el número 6 del art. 401 del C.O.T. señala como tales: "En general, dar fe de los hechos para que fueren requeridos y que no estuvieren encomendados a otros funcionarios". Con estas

visitas o inspecciones se trata de acreditar un hecho o circunstancia real y actual, aun cuando posteriormente puedan cambiar o desaparecer.

Requerimientos:

Enviar a correo electrónico a abogada jefe de escrituras públicas, Carola Valladares (cvalladares@notariasandrarcamo.cl):

- Se debe solicitar Formulario de Salida Visita a Terreno, completando todos los campos requeridos y devolviendo dicho formulario a funcionaria, quien coordinará visita con Notario.
- Teniendo respuesta de Notario se coordina día y hora con cliente.-