

Contrato de Arriendo de un bien raíz:

Es un acuerdo formal donde el dueño de una propiedad (**arrendador**) permite que otra persona (**arrendatario**) viva en ella o la utilice para un fin específico (como un local comercial). A cambio, el arrendatario se compromete a pagar una suma de dinero mensual denominada **renta**.

Requisitos legales para celebrarlo

Aunque la ley permite acuerdos verbales, para que el contrato tenga validez real y proteja a ambas partes ante tribunales, debe cumplir con lo siguiente:

- **Individualización de las partes:** Nombre completo, RUT, domicilio y estado civil tanto del dueño como de quien arrienda.
- **Identificación del inmueble:** Dirección exacta, número de rol.
- **Monto y forma de pago:** Establecer claramente cuánto se pagará, en qué fecha y si el valor se reajustará según el IPC o en UF.
- **Destinatario de la propiedad:** Debe quedar por escrito si la propiedad será para uso habitacional, comercial u otro.
- **Escrituración y Firma ante Notario:** Es fundamental que el contrato sea por escrito y que las firmas sean autorizadas ante notario. Esto es un requisito clave para utilizar la "**Ley Devuélveme mi Casa**" en caso de no pago.
- **Documentación de respaldo:**
 - Certificado de dominio vigente (para acreditar que el arrendador es el dueño).
 - Poder de representación vigente (si el que firma no es el dueño, sino un administrador o mandatario).
- **Duración del contrato:** Si es por tiempo definido (ej. un año) o indefinido.
- **Mes de garantía:** Dinero entregado para cubrir eventuales daños físicos a la propiedad al terminar el arriendo.
- **Inventario:** Un anexo que describa el estado actual de la vivienda (puertas, ventanas, grifería, etc.)

AUTORIZACIÓN DE SALIDA DEL PAIS DE UN MENOR DE EDAD

Es el acto mediante el cual quienes tienen el **cuidado personal** del menor (padre, madre o ambos) otorgan su consentimiento legal para que este salga del territorio nacional. Este permiso puede ser de dos tipos:

- **Autorización Notarial:** Se realiza cuando hay acuerdo entre los padres. Es un documento firmado ante notario.
- **Autorización Judicial:** Se solicita a un **Tribunal de Familia** cuando uno de los padres no puede ser ubicado o se niega a dar el permiso sin una razón justificada.

Requisitos para el trámite en Notaría

Para emitir la autorización, los padres deben presentarse con:

1. **Cédulas de identidad** vigentes.
2. **Certificado de nacimiento** actualizado del menor
3. **Datos del viaje:** Destino, duración del viaje y datos de la persona que acompaña al menor (si corresponde).
4. **Vigencia del permiso:** Las autorizaciones notariales suelen tener una vigencia limitada (generalmente 90 días) y para un destino específico, a menos que se realicen por **Escritura Pública**, que puede ser indefinida.

CARTA PODER VEHICULOS

La Carta Poder para la venta de un vehículo es un mandato mediante el cual una persona (mandante) faculta a otra (mandatario) para que realice la venta y transferencia de un vehículo motorizado en su nombre ante el Registro Civil o una notaría.

Este trámite es común cuando el dueño del vehículo no puede estar presente para firmar la declaración jurada de compraventa o el contrato correspondiente.

1. ¿En qué consiste el trámite?

Es la firma de un documento donde el propietario autoriza a un tercero no solo a vender, sino específicamente a **firmar el contrato de compraventa y realizar la transferencia de dominio**. Para que este documento sea válido para el Servicio de Registro Civil e Identificación, debe ser obligatoriamente **autorizado ante Notario Público**.

2. Requisitos y Documentos Necesarios para firma en Notaría

- **Cédula de Identidad** vigente y en buen estado.
 - **Certificado de Inscripción y Anotaciones Vigentes**
 - **Datos del Mandatario:** Nombre completo y número de RUT y domicilio de la persona a quien se le entrega el poder.
-

3. Tipos de Poderes

Existen dos formas principales dependiendo de lo que se necesite:

1. **Poder Especial (Documento Privado en Mesón):** Es el más común. Se autoriza la firma del propietario solo para la venta de un vehículo específico.
 2. **Mandato General (Escritura Pública):** Se utiliza cuando se quiere dar facultades más amplias o para múltiples vehículos.
-

4. Puntos importantes

- **Facultad de Percibir:** Es vital que la carta poder especifique si el mandatario está autorizado o no a **recibir el dinero de la venta**. Si no se menciona, el mandatario solo firma el traspaso, pero el pago debe ir al dueño.
- **Vigencia:** Se puede establecer un plazo no superior a un año
- **Limitación:** El poder termina automáticamente si el mandante (el dueño) fallece antes de que se concrete la venta.
- Es aconsejable que tenga la facultad de **"autocontratar"**

FIRMA Y RATIFICACIÓN DE FINIQUITOS

La ratificación de un finiquito ante notario es el acto legal mediante el cual un empleador y un trabajador dejan constancia del término de la relación laboral, el pago de las indemnizaciones correspondientes y el cumplimiento de las obligaciones previsionales.

1. ¿En qué consiste el trámite?

Es un acto solemne donde el Notario, como ministro de fe, certifica que el trabajador firma el documento de manera libre y voluntaria. Al firmar, el trabajador declara haber recibido los pagos adeudados y ambas partes se dan el "finiquito", liberándose de reclamos futuros (salvo que el trabajador escriba una "**reserva de derechos**").

2. Requisitos Legales (Ley N° 21.361 y Código del Trabajo)

Para que un finiquito sea válido y pueda ser autorizado en notaría, debe cumplir con:

- **Plazo:** El empleador debe poner el finiquito a disposición del trabajador dentro de los **10 días hábiles** siguientes a la separación.
- **Cotizaciones al día:** El empleador debe acreditar que todas las cotizaciones previsionales, de salud y de seguro de desempleo están pagadas hasta el último día del mes anterior al despido. **Sin esto, el finiquito es nulo (Ley Bustos).**
- **Ratificación:** Debe ser firmado por el trabajador y el empleador (o su representante legal).

3. Documentos que deben presentar en el mesón

Por parte del Trabajador:

- **Cédula de Identidad** vigente (física y en buen estado).

Por parte del Empleador:

- **Tres copias del finiquito** debidamente redactadas.
- **En caso de pago de indemnización en el finiquito, debe acompañar las últimas tres liquidaciones de sueldo firmadas por las partes.**
- **Certificado de Cotizaciones Previsionales** pagadas el periodo que duró la relación).
- **Declaración Jurada de Pensiones Alimenticias:** Documento donde el empleador declara haber consultado el Registro de Deudores (o el comprobante de consulta del Registro Civil) o la **cláusula redactada en el finiquito** en la cual el empleador indica que al término de la relación laboral no ha sido notificado de resolución que exija retener y pagar pensión de alimento con cargo a la remuneración o a los conceptos que en el finiquito son saldados.

Puntos Importantes:

Reserva de Derechos: El trabajador tiene el derecho legal de escribir de su puño y letra en el finiquito si no está de acuerdo con algún monto o causal, para poder demandar después en tribunales. El Notario no puede impedir esto.

Pago Pago de Haberes: Por regla general, el pago debe ser inmediato (cheque, vale vista o transferencia) al momento de firmar el documento en la notaría.

INSTRUCCIONES NOTARIALES

Una Instrucción Notarial es un encargo o comisión de confianza, de carácter irrevocable (salvo acuerdo de las partes), mediante el cual los comparecientes de un acto o contrato entregan al Notario una suma de dinero o documentos representativos de pago, para que este los custodie y solo los entregue al beneficiario una vez que se verifique el cumplimiento de las condiciones específicas pactadas.

1. ¿Cómo funciona el trámite?

1. **Suscripción:** Las partes firman un documento (la Instrucción) donde se describe el objeto del pago (ej: vale vista por la compra de una casa).
2. **Condiciones:** Se establecen hitos claros (ej: "Entréguese el vale vista al vendedor una vez que se presente el Certificado de Dominio Vigente a nombre del comprador").
3. **Ejecución:** Una vez acreditado el cumplimiento del hito mediante los documentos pactados, el Notario hace entrega del valor al beneficiario, dejando constancia de la recepción.

2. Requisitos para el Público en el Mesón

Para dejar una instrucción notarial, las partes deben acompañar:

- **Cédulas de Identidad** vigentes de todos los firmantes.
- **El instrumento de pago:** Generalmente un **Vale Vista** tomado a nombre del beneficiario (evite el uso de efectivo para montos altos).
- **El contrato principal:** Debe existir un acto que dé origen a la instrucción (como una escritura de compraventa).
- **Definición de plazos:** Debe quedar claro qué ocurre si la condición **no se cumple** en un tiempo determinado (cláusula de restitución).

3. Ventajas de la Instrucción Notarial

- **Seguridad para el Vendedor:** Sabe que el dinero ya salió del patrimonio del comprador y está en manos de un ministro de fe.
- **Seguridad para el Comprador:** Asegura que el vendedor solo cobrará una vez que la propiedad esté correctamente inscrita o el trámite finalizado.
- **Imparcialidad:** El Notario actúa como un tercero imparcial que solo libera el pago al verificarse los hechos objetivos pactados.

CERTIFICACIÓN DE HECHOS Y FOTOGRAFÍAS

Es un trámite en el cual el Notario, actuando como ministro de fe, deja constancia oficial de una situación o imagen detectada en un momento y lugar determinados.

1. ¿En qué consiste el trámite?

Es una diligencia mediante la cual el Notario da fe de que algo está ocurriendo o de que un objeto o lugar se encuentra en ciertas condiciones. El resultado es un **Acta de Certificación** que sirve como prueba ante tribunales o instituciones.

Según el **Art. 439 bis**, el Notario puede certificar:

- **Hechos:** Situaciones que percibe directamente (ej: ruidos molestos, estado de una propiedad, entrega de una carta).
- **Fotografías:** Imágenes capturadas en su presencia, asegurando que corresponden fielmente a la realidad y que no han sido alteradas.

2. Requisitos para el Público en el Mesón

Para solicitar esta certificación, el interesado debe presentar:

- **Cédula de Identidad** vigente y en buen estado.
- **Solicitud escrita:** Una breve minuta indicando qué hecho se desea certificar y la dirección exacta donde debe realizarse la diligencia.
- **Disponibilidad de acceso:** Si la certificación es en un recinto privado (ej: dentro de un departamento), el solicitante debe garantizar el ingreso del Notario.

3. Usos más comunes

Este trámite es de gran utilidad para:

- **Inmuebles:** Certificar el estado de una propiedad antes de entregarla en arriendo o al recibirla tras un desalojo.
- **Siniestros:** Dejar constancia de daños por inundaciones, filtraciones o choques para seguros.
- **Publicidad y Sorteos:** Dar fe de la transparencia de un concurso o de la existencia de publicidad en la vía pública.
- **Cumplimiento de contratos:** Certificar que se ha realizado una obra o se ha entregado un producto.

4. Puntos Importantes:

- **Valor Probatorio:** Lo que el Notario certifica en el acta se presume verdadero mientras no se demuestre lo contrario en un juicio.
- **Límites:** El Notario certifica lo que ve o percibe, pero **no emite juicios de valor** ni opiniones técnicas (por ejemplo, puede certificar que hay una grieta, pero no puede decir si es estructural; para eso se requiere un perito).
- **Territorialidad:** El Notario solo puede certificar hechos que ocurran dentro de su jurisdicción (comuna o agrupación de comunas asignada).

AUTORIZACIÓN PARA CONDUCIR VEHICULO **FUERA DEL TERRITORIO NACIONAL**

Es un documento mediante el cual el propietario inscrito del vehículo (sea una persona natural o una empresa) otorga un permiso formal y específico a un tercero para que este pueda conducir el vehículo fuera de las fronteras de Chile.

Este documento es exigido obligatoriamente por el **Servicio Nacional de Aduanas** y la **PDI** en los pasos fronterizos para prevenir el robo de vehículos y el tráfico ilícito hacia el exterior.

1. Requisitos según el tipo de Propietario

A. Si el dueño es una Persona Natural:

- **Cédula de Identidad** vigente del propietario.
- **Certificado de Inscripción** del vehículo.
- **Datos del conductor:** Nombre completo, RUT y domicilio de quien llevará el auto al extranjero.
- **Datos del viaje:** País de destino y duración aproximada del permiso (ej. 30 días, 90 días o indefinido).

B. Si el dueño es una Empresa (Persona Jurídica):

- **Rut de la empresa.**
- **Cédula de Identidad** del representante legal.
- **Personería:** Documento original que acredite que el representante tiene facultades para otorgar este tipo de permisos.
- **Certificado de Inscripción** del vehículo.

C. Si el vehículo tiene Prenda o es Leasing:

- **Autorización de la Entidad Financiera:** Si el auto está en "Leasing" o tiene una prohibición de enajenar, el conductor debe presentar una **autorización por escrito de la institución financiera** (Banco o Financiera) debidamente firmada ante notario, permitiendo la salida del país.

2. Puntos Importantes

- **Vigencia:** La autorización suele tener una vigencia específica para el viaje. Si el viaje es frecuente, se puede solicitar un poder con vigencia indefinida, pero Aduanas podría exigir uno actualizado si tiene mucha antigüedad.
- **Firma Presencial:** El propietario debe firmar el documento **presencialmente en la notaría**. El conductor que recibe el permiso no necesita estar presente, pero sí se deben conocer sus datos exactos.
- **Apostilla:** Si el permiso será utilizado por un tiempo prolongado en el extranjero o para trámites legales en otro país, se recomienda realizar el trámite de la **Apostilla** después de la notaría.

TESTAMENTO

Es un acto solemne, otorgado ante un **Notario Público** y testigos, en el cual el testador da a conocer sus disposiciones. Se llama "abierto" porque su contenido es conocido por el Notario y los testigos al momento de la firma, y queda incorporado en los libros (protocolo) de la notaría, lo que garantiza que no se pierda ni se destruya.

Requisitos Legales

Para que este testamento sea válido según el Código Civil chileno, se requiere:

- **Capacidad legal:** El testador debe estar en su sano juicio (lucidez mental).
- **Individualización:** Cédula de identidad vigente y en buen estado.
- **Testigos:** Se requiere la presencia de **3 testigos**. Estos deben ser mayores de 18 años, saber leer y escribir, y no tener prohibiciones legales (por ejemplo, no pueden ser beneficiarios del testamento).
- **Unidad del acto:** El testamento debe leerse en voz alta por el Notario ante el testador y los testigos, y firmarse por todos en un mismo acto continuo.

Distribución de los Bienes (La regla de las 4 partes)

Es importante explicar al público que en Chile no existe libertad absoluta para testar. Los bienes se dividen legalmente así:

1. **Mitad Legitimaria (50%):** Obligatoriamente para los "herederos forzosos" (hijos, cónyuge, padres).
2. **Cuarta de Mejoras (25%):** Para beneficiar a alguno de los herederos forzosos a elección del testador.
3. **Cuarta de Libre Disposición (25%):** El testador puede dejar este porcentaje a **cualquier persona o institución**, sin necesidad de vínculo familiar.

Beneficios de la Escritura Pública

- **Seguridad Jurídica:** Al ser una escritura pública, el documento tiene un valor probatorio superior y es muy difícil de impugnar o anular.
- **Conservación:** El original queda guardado en la Notaría. Si se pierde la copia del interesado, siempre se puede pedir una nueva.
- **Posesión Efectiva más rápida:** Al fallecer el testador, la posesión efectiva de un testamento abierto se tramita ante los Tribunales de Justicia, permitiendo una organización clara de la herencia.
- **Registro Nacional:** El Notario tiene la obligación de informar este testamento al **Registro Nacional de Testamentos**, lo que asegura que los herederos puedan encontrarlo fácilmente tras el fallecimiento.

PROMESA DE CELEBRAR UN CONTRATO

Un **Contrato de Promesa** (o Promesa de celebrar un contrato) es un acuerdo preparatorio en el que dos o más personas se comprometen a realizar un contrato definitivo en el futuro, una vez que se cumpla un plazo o una condición determinada.

Es muy común en el ámbito inmobiliario (compraventa de casas o departamentos) para "reservar" la propiedad mientras se tramita el crédito hipotecario o se legalizan los papeles.

1. Concepto

Es un contrato en el que las partes prometen suscribir un contrato futuro. Su función es **amarrar el negocio** jurídico, generando la obligación de "hacer" (firmar el contrato definitivo) y no de "dar" (entregar la cosa) de manera inmediata.

2. Requisitos Legales

Para que una Promesa tenga valor legal en Chile y sea exigible ante un tribunal, debe cumplir obligatoriamente con estos **4 requisitos**:

1. **Que la promesa conste por escrito:** No existen las promesas verbales. Debe ser un documento firmado, y en el caso de bienes raíces, es altamente recomendable que sea por **Escritura Pública (Genera un título ejecutivo)**.
2. **Que el contrato prometido no sea de aquellos que la ley declara ineficaces:** Es decir, el negocio debe ser legal (por ejemplo, no se puede prometer vender algo que está embargado sin autorización).
3. **Que contenga un plazo o condición:** Debe fijarse una fecha o un hecho futuro que determine cuándo se firmará el contrato definitivo (ej: "cuando el banco apruebe el crédito" o "el día 20 de diciembre de 2026").
4. **Que el contrato definitivo esté especificado:** La promesa debe ser tan clara que solo falte la firma y la entrega de la cosa para que el negocio sea perfecto. Deben estar claros el precio, la propiedad, las partes, etc.

3. Beneficios de celebrar una Promesa

- **Seguridad Jurídica:** Garantiza que el vendedor no le venda a otro y que el comprador no se arrepienta sin consecuencias.
- **Fijación de Precio:** Protege al comprador de alzas de precio imprevistas y al vendedor de ofertas a la baja de último minuto.
- **Multas de Incumplimiento:** Permite establecer la **cláusula penal** (multa). Si una parte se arrepiente, debe pagar a la otra una suma de dinero previamente acordada.
- **Tiempo para Gestión:** Permite al comprador tramitar créditos, subsidios o vender otra propiedad, y al vendedor sanear papeles o realizar reparaciones.
- **Instrucciones Notariales:** Es habitual dejar un cheque o vale vista en custodia del Notario junto con la promesa, el cual se entrega al vendedor como "pie" o se devuelve al comprador si el negocio falla por causas estipuladas.
- **No es la venta definitiva:** El público debe entender que la promesa **no los hace dueños** del bien; es solo el compromiso de que lo serán en el futuro.

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES

1. Concepto

Es un contrato en el que una de las partes (**vendedor**) se obliga a dar un bien raíz y la otra (**comprador**) se obliga a pagarlo en dinero. A diferencia de la compra de bienes muebles (como un televisor), la venta de una propiedad es un **acto solemne**, lo que significa que no basta con el acuerdo de palabra ni con un documento privado; la ley exige una **Escritura Pública**.

2. Requisitos Legales Obligatorios

Para que la compraventa sea válida y logre su objetivo (que el comprador se convierta en dueño), debe cumplir con lo siguiente:

- **Escritura Pública:** Debe ser redactada y autorizada por un Notario Público. Un documento firmado "entre particulares" **no sirve para traspasar una propiedad**.
- **Capacidad de las partes:** Ambos deben ser mayores de edad y estar en su sano juicio. Si el vendedor es casado en **sociedad conyugal**, generalmente requiere la firma y autorización de su cónyuge.
- **Identificación precisa del inmueble:** Debe incluir la dirección, los deslindes (límites geográficos) y el número de **Rol de Avalúo** del SII.
- **Precio y forma de pago:** Debe quedar establecido el valor exacto y cómo se pagará (contado, crédito hipotecario, vale vista en instrucciones, etc.).
- **Inscripción en el Conservador de Bienes Raíces (CBR):** Este es el paso final y más crítico. En Chile, la escritura por sí sola no te hace dueño; solo la **inscripción del título** en el CBR respectivo perfecciona la transferencia de la propiedad.

3. Beneficios de realizar la Compraventa

- **Seguridad Jurídica:** Al ser una escritura pública, el Estado garantiza que el acto quedó registrado y protegido contra fraudes.
- **Publicidad:** Al inscribirse en el Conservador, todo el mundo sabe que tú eres el dueño, lo que te permite vender, hipotecar o heredar la propiedad sin problemas.
- **Acceso a Financiamiento:** Solo con una compraventa legal y una propiedad saneada puedes acceder a créditos hipotecarios o utilizar la vivienda como garantía.
- **Protección del Patrimonio:** Asegura que la inversión más importante de una persona quede respaldada por la fuerza de la ley.