



Association
Henri Capitant

Journées internationales malgaches

La propriété foncière et tréfoncière

Rapport chilien

Partie 1- La propriété du sol, du sous-sol et du sursol

Rapporteurs nationaux :
Professeur Jaime Alcalde
Professeur Claudia Bahamondes
Professeur Carmen Domínguez
Professeur Carlos Pizarro
Traduction, professeur Louis Miquel

La propriété foncière et tréfoncière

1. La propriété est-elle définie légalement, avec quelles prérogatives (quelles utilités de la chose) reconnues appartenir au propriétaire, quelles caractéristiques et quelles limites ? La propriété immobilière fait-elle l'objet d'une définition spécifique ?

Le droit de propriété est défini à l'article 582 du Code civil -CC-, à propos des choses corporelles. Classiquement il est affirmé que le propriétaire peut jouir et disposer de la chose de façon arbitraire, sauf infraction de la loi ou du droit d'autrui. A son tour, l'article 583 reconnaît la propriété sur les choses incorporelles. De même, la Constitution Politique de la République -CPR- garantit la propriété sur tous types de biens corporels et incorporels. La propriété immobilière n'a pas une définition à part, en revanche elle fait l'objet d'une réglementation spéciale et transversale qui dépasse aujourd'hui et de façon importante le CC. En principe dans sa physionomie classique, la propriété est un droit, absolu, exclusif et perpétuel. Cependant, actuellement bien que ces traits demeurent, ils ont été atténués par la législation spéciale.

La réglementation de la propriété a été complétée ou modifiée par le droit public et administratif, depuis sa constitution jusqu'à ses limites par des lois spéciales. Aujourd'hui il est impossible de comprendre la propriété et encore moins la propriété immobilière sans la législation spéciale, d'aménagement urbain, administrative, sanitaire et environnementale.

2. Aux côtés de la propriété immobilière définie par la loi, existe-t-il une propriété coutumière, ancestrale, ... ? Quels en sont les traits principaux ? (renvoi au thème pour un exposé plus détaillé et les questions d'exploitation).

L'État chilien a adopté plusieurs mesures pour établir une législation concernant les terres indigènes. Actuellement, la loi qui règle plus globalement cette matière est la Loi N.º 19.253 de 1993 sur la protection, la promotion et le développement des indigènes, laquelle a aussi créé la Corporation Nationale de Développement Indigène -CONADI-. Avec cette loi, trois mesures pour la sauvegarde de ces territoires ont été introduites : la création du Fonds pour Terres et Eaux Indigènes, l'Archive Général des Affaires Indigènes et un Registre Public des Terres Indigènes. La loi se complète avec la Convention N.º 169 de l'OIT relative aux peuples indigènes et tribaux, entrée en vigueur au Chili en 2009.

Les principales caractéristiques de cette loi sont les suivantes :

- a) Elle est applicable à tous les groupes indigènes qui habitent au Chili et reconnaît, en tant que caractéristique essentielle, leur lien étroit avec la terre.
- b) Elle définit comme terres indigènes celles qui sont occupées en propriété ou possession et qui proviennent de titres de commissaire, grâce ou titre de ("merced"), concession gratuite de propriété ou toute autre forme par laquelle l'État peut en faire l'attribution et impose la condition que ses titulaires soient des personnes ou des communautés indigènes.
- c) Si les conditions sont réunies, ces terres sont exemptées de l'impôt territorial.

d) Des mesures limitant la libre circulation de ces biens sont prévues, leur trafic contractuel est entravé et leur division est interdite : elles ne peuvent pas être cédées, saisies, grevées ni acquises par prescription, sauf entre communautés ou personnes indigènes de la même ethnie; les divisions héréditaires et la conclusion de contrats sur ces biens sont restreintes.

e) Ces mesures ont été adoptées dans le but de garantir le développement culturel et économique des familles et communautés. Ainsi l'ont entendu les tribunaux supérieurs lesquels ont prononcé la nullité absolue pour fraude à la loi de contrats de bail d'une durée de 99 ans, conclus avec des personnes non indigènes.

3. Est-il possible de limiter contractuellement le pouvoir de disposition du propriétaire? Si oui, à quelles conditions ?

Notre CC ne contient pas une règle générale pour répondre à la question de savoir si le propriétaire peut ou non renoncer par convention à sa faculté de disposition. À cela il faut ajouter que le CC contient des règles méconnaissant toute valeur aux clauses dites de non disposition et d'autres règles qui au contraire les considèrent valables. Cette situation normative a donné lieu à un grand débat sur l'admissibilité de ces clauses. Un argument important en faveur de celles-ci raisonne à partir de l'autonomie de la volonté qui caractérise le droit privé. Ainsi, à défaut d'une règle générale les prohibant, elles doivent s'entendre permises. Du côté opposé, on affirme que si la loi les permet en certains cas c'est parce que en général elles les interdisent. En définitive, la solution admise en pratique a été la thèse intermédiaire, c'est-à-dire, les clauses de non disposition sont valables lorsqu'elles ont été expressément stipulées, il existe un intérêt légitime qui justifie l'obligation de non disposition et elles ont été accordées pour un délai raisonnable.

La sanction à l'infraction de la part du propriétaire à l'obligation de non disposer a elle aussi fait l'objet de débat. Toutefois, la réponse majoritaire va dans le sens que cela constitue inexécution d'une obligation de ne pas faire et donc ne donne au créancier qu'un droit aux dommages et intérêts (art. 1.555 CC). Pour cette raison, le titre provenant de la cession effectuée en violation d'une telle clause doit être inscrit au registre de propriété car la conséquence de l'infraction consiste en un droit aux dommages et intérêts.

4. La propriété immobilière du sol peut-elle appartenir aux personnes privées (par opposition à l'Etat, la Nation, le Peuple, la collectivité ou le groupe social (tels les habitants d'un village, un peuple autochtone, ...)) ?

Oui, de fait, la règle générale est l'inverse. Au Chili, la liberté d'acquérir toute sorte de biens est une garantie constitutionnelle, sauf certaines exceptions (art. 19 N. ° 23 CPR).

Ainsi, toute personne privée peut acquérir des biens immeubles, sauf :

- les biens qui par nature sont communs à toutes les personnes.
- les immeubles qui doivent appartenir à toute la nation et dont l'usage est pour tous les habitants et une loi l'a ainsi déclaré préalablement (biens nationaux à usage public).
- biens immeubles qui appartiennent à l'État (biens fiscaux).

De son côté, l'article 590 CC dispose que "*sont biens de l'État toutes les terres qui, se trouvant dans les limites territoriales, n'ont pas d'autre propriétaire*". Ainsi, s'il existe un propriétaire enregistré ou si la propriété d'un particulier sur un bien immeuble peut être prouvée, ce bien ne peut pas entrer dans le domaine étatique à moins qu'une loi ne le déclare comme étant d'utilité publique ou d'intérêt national et soit exproprié, après paiement d'une indemnité pour le dommage patrimonial effectivement causé (art. 19 N. ° 24 CPR).

5. La propriété peut-elle être temporaire ? Existe-t-il d'autres droits réels ou techniques à effet réel qui confèrent des prérogatives semblables à celles de la propriété (fiducie, volumes, ouvrages, plantations) ? A ce stade, est demandée une simple énumération. Existe-t-il un *numerus clausus* de ces droits ou techniques ?

Le principe est que le droit de propriété est indéfini ou perpétuel mais il existe des cas qui constituent des propriétés temporaires. Par exemple, la fiducie (art. 733 CC) ou le temps partagé lequel, hormis son inclusion dans le domaine du droit de la consommation, n'a pas au Chili de réglementation particulière. De même, le non usage d'une servitude pendant un délai de 5 ans opère son extinction (art. 882 CC).

Il n'y a pas de *numerus clausus* des droits réels ou des limitations au droit de propriété. Les règles relatives au droit de propriété sont d'ordre public, ses limitations doivent donc être prévues par une loi. L'article 19 N. ° 24 CPR dispose que *"Seule la loi peut établir le mode d'acquérir la propriété, user, jouir et disposer de celle-ci et les limitations et obligations découlant de sa fonction sociale. Celle-ci comprend tout ce qui est exigé par les intérêts généraux de la Nation, la sécurité nationale, l'utilité et la salubrité publiques et la conservation du patrimoine environnemental"*.

Parmi les droits temporaires sur des biens immeubles on trouve les concessions.

Il y a 3 types de concessions qui revêtent le caractère de droit réel par disposition expresse des lois spéciales respectives : les concessions minières, le droit d'utilisation des eaux et les concessions d'énergie géothermique. Il s'agit de droits réels administratifs tant par leur origine que par le régime de formalités qui leur est applicable et qui se superpose à leur structure générale. Pour tout le reste, ils sont tributaires des règles de droit civil.

Les concessions minières sont des droits réels spéciaux distincts du droit de propriété, desquels le titulaire est propriétaire (art. 19 N. ° 24 CPR et Loi N. ° 18.097, loi organique constitutionnelle sur les concessions minières). La concession minière est définie comme un droit réel et immeuble ; distinct et indépendant du droit de propriété sur le terrain de surface, y compris lorsque tous deux appartiennent à un même propriétaire ; opposable à l'État et à toute personne ; transférable et transmissible ; susceptible d'hypothèque et autres droits réels et, en général, de tout acte ou contrat. Il est soumis aux mêmes lois civiles que les autres biens immobiliers, à l'exception de tout ce qui est contraire à la Loi N.° 18.097 ou au Code des Mines -C. Mines- (arts. 2 Loi N. ° 18.097 et 2 C. Mines). La concession minière peut être d'exploitation ou d'exploration, appelée aussi *"pertenencia"* (arts. 1 de la loi et 2 C. Mines). De même, le Code dispose que la demande et la manifestation, inscrits, constituent des droits réels immobiliers, transférables et transmissibles conformément aux mêmes règles applicables aux autres biens immobiliers (art. 54). Il s'ensuit que les droits réels miniers sont 4 : 2 sont préparatoires et destinés à assurer la priorité du demandeur qui a demandé judiciairement la constitution d'une concession à travers une procédure non contentieuse (arts. 34 et 35 C. Mines) ; un autre, à caractère instrumental, temporaire (4 ans) et non renouvelable (arts. 112 et 112 bis C. Mines), autorise les fosses pédologiques (*"calicatas"*) et autres labours d'exploration de minéraux (art. 113 C. Mines) ; et puis, le véritable droit réel de jouissance qui permet d'extraire et de s'approprier des minéraux du gisement (art. 116 C. Mines), dont le passage du temps n'affecte en rien son existence.

Le droit d'utilisation des eaux est un droit réel qui consiste en un droit d'utilisation et jouissance temporaire de celles-ci. Il naît d'une concession octroyée par la Direction Générale des Eaux ou par la loi (art. 6 du Code des Eaux -C. Eaux-). Ce droit peut être de consommation ou de non consommation (art. 12 C. Eaux). Il est de consommation lorsqu'il autorise son titulaire à consommer totalement les eaux dans n'importe quelle activité (art. 13) et de non consommation lorsqu'il permet d'employer les eaux mais sans les consommer et oblige à leur restitution sous la forme établie par l'acte d'acquisition ou de constitution du droit (art. 14). Ce droit réel s'éteint par le non usage pendant 3 ou 5 ans, selon s'il s'agit d'un droit de consommation ou de non consommation (art. 6 bis).

La concession d'énergie géothermique est régie par la Loi N.° 19.657 et son Règlement (Décret Suprême - DS- N.° 114 du 15 septembre 2014 du Ministère de l'Énergie). Le régime juridique est similaire à celui des concessions minières. Il s'agit d'un droit réel immobilier, distinct et indépendant du droit de propriété existant sur le terrain de surface, y compris dans les cas où le titulaire est une seule et même personne, opposable à l'État et à toute personne, transmissible et transférable, susceptible de tout acte ou contrat. Le titulaire de la concession a sur elle un droit de propriété protégé par la garantie de l'article 19 N.° 24 CPR ainsi que par les autres dispositions juridiques qui lui sont applicables (art. 5 Loi N.° 19.657). L'énergie qui en constitue son objet s'obtient de la chaleur naturelle de la terre laquelle peut être obtenue de la vapeur, de l'eau, du gaz à l'exception des hydrocarbures ou encore au moyen de fluides injectés artificiellement à cette fin (art. 3). La durée de la concession est fixée par le décret qui l'a établie.

À côté de ces droits réels créés par concessions administratives, il y a le droit de conservation environnementale instauré par la Loi N.° 20.390. Il est défini comme *"un droit réel qui consiste en la faculté de conserver le patrimoine environnemental d'un terrain ou de certains de ses attributs ou fonctions. Ce droit est constitué librement et volontairement par le propriétaire du terrain au bénéfice d'une personne physique ou morale déterminée"* (art. 2). Son régime est donc similaire à celui des servitudes mais le droit n'a pas de durée d'exercice.

L'usage privatif d'un bien national à usage public requiert d'un titre habilitant (Tribunal Constitutionnel, arrêt N.° 1.281-08, Attendu 35^{ème}). La procédure pour son obtention est prévue par la loi (art. 63 N.° 10 CPR). Ce titre peut être un permis, une concession ou une licence.

Le permis est l'acte unilatéral de l'organe administratif respectif par lequel un particulier est autorisé à occuper temporairement et en son bénéfice un bien public. Le permis constitue un titre précaire, il ne crée pas de droit et peut être révoqué par l'autorité, sans responsabilité. Un exemple de permis est celui que concède une municipalité à une personne pour installer sur la voie publique un kiosque pour la vente de journaux. Les permis supposent toujours leur compatibilité avec l'usage du public en général.

La concession est l'acte administratif d'un organe public qui octroie à une personne, généralement privée, le droit d'exploitation ou gestion, pendant une période déterminée, de biens et services. En vertu de celle-ci, le particulier sera autorisé à occuper, de façon privative, un bien public, et disposera de droits sur le bien concédé, à caractère contractuel, soit au bénéfice du public et du concessionnaire, soit au bénéfice exclusif du concessionnaire.

Ce type de concessions sur des biens publics ne se caractérise pas parmi les droits réels même si leur configuration se rapproche d'eux par son efficacité générale et sa stabilité. De façon non exhaustive, nous pouvons citer les cas de (i) concessions pour l'établissement de voies ferrées destinées à l'usage public, ainsi que les branches et autres lignes à usage privé (arts. 2 et suivants du Décret-Loi -DL- N.° 1.157 de 1931, Loi Générale de Chemins de Fer); (ii) concessions d'aquiculture (arts. 67 et suivants du DS 430 du 28 septembre 1991 du Ministère de l'Économie, qui fixe le texte consolidé de la Loi N.° 18.892, Loi Générale de Pêche et Aquiculture et ses modifications); (iii) concessions maritimes (arts. 3 et suivants du Décret ayant Force de Loi -DFL- N.° 340 de 1960 du Ministère de l'Économie); (iv) concessions sur biens fiscaux (arts. 57 et suivants du DL 1.939 de 1977 qui établit les normes sur l'acquisition, administration et disposition des biens de l'État); (v) concessions d'administration sur les biens des gouvernements régionaux (art. 70 e) du DFL 1 de 2005 du Ministère de l'Intérieur qui fixe le texte consolidé de la Loi N.° 19.175, loi organique constitutionnelle sur gouvernement et administration régionale); (vi) concessions sur biens municipaux et sous-sols (arts. 36 et 37 du DFL 1 de 2006 du Ministère de l'Intérieur qui fixe le texte consolidé de la Loi N.° 18.695, loi organique constitutionnelle de municipalités); (vii) concessions de services de radiodiffusion télévisée (arts. 15 et suivants de la Loi N.° 18.838); (ix) concessions portuaires (art. 7 de la Loi N.° 19.542); (x) concessions d'enceintes et installations sportives (arts. 55 et suivants de la Loi N.° 19.712); (xi) concessions de services publics destinés à la production et distribution d'eau potable et à la recollection et disposition d'eaux usées (DFL 382 du 30 décembre 1988 du Ministère des Travaux Publics, loi générale de

services sanitaires) -dans le cas des services sanitaires ruraux, qui peuvent être opérés par des comités d'eau potable rurale et par des coopératives de services sanitaires ruraux, et exceptionnellement par d'autres personnes, l'autorisation du Ministère des Travaux Publics s'opère par l'octroi d'une licence (art. 1 de la Loi N.° 20.980)-; (xii) concessions d'usage et de jouissance de fréquences du spectre radioélectrique (arts. 8 et suivants de la Loi N.° 18.168); (xiii) concessions pour l'établissement de centrales hydrauliques pour la production d'énergie électrique, sous-stations électriques et lignes de transport d'énergie électrique, et concessions pour l'établissement, opération et exploitation des installations de service public de distribution d'électricité (DFL 4 de 2007 du Ministère de l'Economie, loi générale des services électriques) ; concessions de services de radiodiffusion communautaire citoyenne (Loi N.° 20.433) ; (xiv) concessions sur les espaces protégés (arts. 79 et suivants de la Loi N. ° 21.600). Sur la plupart de ces concessions il est possible de constituer un gage sans dépossession (art 6 de la loi de gage sans dépossession).

Ces concessions ont une durée fixée par le contrat de concession et la loi respective.

6. Les diverses formes juridiques visées ci-dessus (question 5) sont-elles mobilisées pour répondre aux besoins contemporains liés à l'accession à l'habitat (par exemple, *commuted and trust*, *bail réel solidaire*, *habitat intergénérationnel*) ? Répondez sur les principes.

Il n'existe pas de régulation particulière pour satisfaire ce genre de besoins. Le Chili est un pays qui a progressivement libéralisé le droit du bail immobilier depuis 1981 (Loi N.° 18.101) conservant un ordre public de protection des locataires.

Le temps partagé existe au Chili mais n'a pas de régulation. La Loi N.° 19.496 sur la protection des droits des consommateurs, considère inclus dans la régulation *les actes ou contrats par lesquels le fournisseur s'engage à fournir au consommateur ou usager l'usage ou la jouissance d'un bien immeuble pour des périodes déterminés, continues ou non, non supérieures à 3 mois, à condition qu'ils soient meublés et à des fins de repos ou tourisme* (art. 2 c)). Ceci permet au cocontractant l'exercice du droit de rétractation pour les réunions concertées ou convoquées à condition qu'il n'ait pas fait usage du service. Ainsi donc le consommateur peut changer d'avis et récupérer l'argent payé ou les documents remis jusqu'à 10 jours après la souscription du service, ce qui doit être fait par courrier recommandé envoyé au fournisseur.

Au cours des dernières années sont apparus au Chili des projets dits "*multifamily*", c'est-à-dire, des immeubles résidentiels qui appartiennent à un seul propriétaire et dont les unités sont conçues exclusivement pour leur location. Il n'y a pas cependant de régulation légale à ce sujet, ces projets restent donc soumis au droit commun.

7. La propriété immobilière peut-elle appartenir aux personnes publiques ? Le régime juridique est-il différent selon que cette propriété immobilière relève du domaine public (intérêt général, services publics) ou du domaine privé de ces personnes ?

Oui, elle peut appartenir à des entités publiques et en ce sens il faut distinguer :

a) Biens appartenant à des organes autonomes, ayant un patrimoine propre, même s'ils font partie de l'administration de l'État (p. ex. les Municipalités, la Banque Centrale, le Tribunal Constitutionnel, le Ministère Public, le Contrôleur Général de la République -Cour des Comptes-, etc.). Dans ces cas, ces entités seront propriétaires des immeubles acquis avec leur patrimoine et ces biens seront soumis au même régime juridique prévu pour les privés en ce qui concerne leur acquisition, conservation et cession.

b) Biens immeubles fiscaux appartenant à l'État. Ces biens sont administrés par le Ministère des Biens Nationaux et sont soumis à un régime juridique spécial prévu au DL 1.939.

- En ce qui concerne l'acquisition du droit de propriété : celui-ci est régi par les dispositions de droit commun, par les règles spéciales de ce DL et par les autres lois qui lui soient applicables. En premier lieu,

si des restitutions de biens fiscaux doivent avoir lieu celles-ci seront vues judiciairement à travers le Ministère des Biens Nationaux. Par ailleurs, pour les achats et permutations le Ministère effectuera l'étude des titres des biens immobiliers respectifs et, une fois acquis, il devra les inclure au cadastre des biens fiscaux. En tout ce qui n'est pas prévu pour ces cas, s'appliqueront les règles du CC de façon supplétive. Finalement, les dons de biens immobiliers faites à l'État sont exemptés du paiement d'impôts et de l'insinuation.

- En ce qui concerne l'administration : les biens de l'État peuvent faire l'objet de (i) destinations (qui peuvent être requises par les services et entités qui conforment l'Administration de l'État, le Pouvoir Judiciaire, les services dépendant du Congrès National et de la Cour des Comptes, pour l'accomplissement de leurs propres finalités) ; (ii) concessions d'usage (de biens fiscaux à travers des appels d'offres publics ou privés, nationaux ou internationaux, ou directement en cas dument fondés); (iii) affectations (les biens immeubles fiscaux d'usage public pourront être affectés par décret ministériel) ; et, (iv) location ou bail (uniquement à des particuliers et par contrats de location soumis spécialement à ce DL).

- En ce qui concerne la disposition : les biens de l'État ne pourront être cédés qu'à titre onéreux. Exceptionnellement et des pour raisons fondées, des concessions à titre gratuit pourront être octroyées en faveur des municipalités, services municipaux, organes étatiques ayant un patrimoine distinct de celui du Fisc ou dans lesquels l'État ait des parts de capital, participation ou représentation et personnes morales de droit public ou privé à condition qu'elles soient à but non lucratif.

Il est possible aussi que le Président de la République, à travers le Ministère des Biens Nationaux, opère des transferts de propriété gratuits d'immeubles fiscaux rustiques ou urbains à des personnes physiques chiliennes à condition que leur condition socio-économique le justifie ainsi ou qu'il s'agisse de cas prévus dans des plans ministériels nationaux ou régionaux. De même, les transferts de propriété gratuits peuvent être faits en faveur de personnes morales à but non lucratif pour la satisfaction d'une nécessité de bien public.

Il faut ajouter que conformément à la Loi N. ° 20.033 de 2005, les biens du Fisc sont exemptés du paiement de l'impôt territorial, à l'exception des biens immeubles sièges des Pouvoirs Exécutif, Législatif et Judiciaire, des Ministères, Services Publics, Préfectures, Gouvernements Régionaux et Municipalités.

8. La propriété immobilière peut-elle être collective (indivision, copropriété, société immobilière, etc.) ?

L'indivision est admise lorsqu'il s'agit d'une communauté (héréditaire par exemple) mais pas de façon indéfinie, en raison du principe de libre circulation des biens duquel s'inspire notre Code civil. Pour cette raison, l'action en partage ayant pour objet de mettre un terme à l'indivision peut être exercée en tout temps par tout coindivisaire. C'est un droit absolu. Pour la même raison, la renonciation absolue au droit de demander le partage n'est pas admise mais les coindivisaires peuvent convenir une indivision pendant une durée de 5 ans renouvelable pour 5 ans supplémentaires (art. 1.317 CC). De plus, la copropriété peut s'établir lorsque au moins deux personnes sont titulaires du droit de propriété. La relation entre les copropriétaires est soumise aux règles de la communauté.

La copropriété immobilière est admise dans le cas des édifices ou maisons et se trouve réglementée dans une loi spéciale (Loi N. ° 21.442 de 2022) qui prévoit un régime de propriété distinguant la propriété individuelle qui est reconnue aux propriétaires sur les unités qui constituent la copropriété et l'indivision forcée dans laquelle se trouve certains biens sur lesquels chaque copropriétaire n'a qu'un droit d'usage et de jouissance. Les rapports entre les copropriétaires sont soumis aux dispositions du règlement qui doit être établi par le titulaire du projet de copropriété, par acte notarié et inscrit au registre foncier.

Un problème important qui s'est posé au cours des années récentes est celui du remembrement/lotissement de la propriété rurale laquelle n'est pas soumise à la loi de copropriété référée. En effet, depuis 1980, la subdivision de la propriété rurale n'est admise que lorsque les lots que l'on souhaite

créer ne sont pas inférieurs à 5.000 m². Le but étant d'empêcher les lotissements de terrains irréguliers. Néanmoins, dans les faits, des lotissements de nature diverse se sont constitués et regroupés autour de véritables condominiums.

La multipropriété ou la figure du temps partagé ou de vacances fractionnées n'est pas prévue par la loi mais elle s'est développée dans le pays. Sa régulation se fait en pratique à travers des contrats d'adhésion conclus entre les promoteurs ou intermédiaires et les résidents, dans lesquels est établi l'usage alterné des biens dans le temps. Le recours au droit d'usufruit a été écarté car les usufruits successifs ou alternatifs sont prohibés (art. 1.769 CC) et de plus l'usufruit n'est pas transmissible.

9. Le fonds de terre, ou les ouvrages et plantations, peuvent-ils n'appartenir à personne (biens immeubles sans maître, choses communes, biens communs, etc.) ?

Au Chili, le Code civil reconnaît la catégorie des biens nationaux à usage public qui appartiennent à la nation entière (art. 589, al. 2 CC) et aussi les espaces verts et espaces publics en général (art. 135 a) de la Loi Générale d'Urbanisme et Construction). Cette catégorie est reconnue par la CPR à l'art. 19 N. ° 23.

Les biens nationaux à usage public ne doivent pas être confondus avec les biens fiscaux, qui appartiennent à l'État et qui peuvent faire l'objet d'actes d'appropriation.

Le caractère de bien national à usage public requiert d'une loi à majorité qualifiée et la faculté d'en disposer n'appartient à personne. Ils sont étrangers à toute conception de titularité étatique.

En tous les cas, ces biens peuvent faire l'objet d'une désaffectation et devenir des biens fiscaux et donc, susceptibles de cession.

La loi qualifie de biens nationaux à usage public les eaux terrestres (art. 595 CC et art. 5 du C. Eaux) ainsi que le spectre radioélectrique (art 2, al. 2 de la Loi N. ° 18.168).

II. Acquisition, preuve et opposabilité de la propriété immobilière

1. Entre les parties, le transfert à titre particulier de la propriété immobilière se réalise-t-il solo consensu ou est-il subordonné à des formes ou formalités particulières (acte authentique, formalités cadastrales, respect d'un droit de préemption...) pour sa validité ?

Le transfert du droit de propriété est régi par le Code civil et suppose le concours successif de deux actes juridiques : un titre et un mode d'acquisition (art. 675). Le titre est le contrat translatif de propriété qui doit être établi par acte public ou notarié. Le mode d'acquisition est l'inscription du titre au registre de propriété, en général, du lieu où est situé l'immeuble (art. 686).

Exceptionnellement, dans le cas de certains biens, le transfert de propriété requiert d'une condition additionnelle qui vise à protéger quelqu'un qui n'est pas propriétaire du bien. C'est le cas des biens familiaux qui comprennent l'immeuble qui sert de résidence principale à une famille et les biens meubles qui s'y trouvent. Si un bien immeuble est déclaré comme bien familial, pour que le conjoint qui en est propriétaire puisse le transférer il lui faut l'autorisation du conjoint non propriétaire. La qualité de bien familial est déclarée par décision judiciaire et son but est d'assurer le bien familial pour l'autre conjoint et ses enfants (art. 140 et suivants) et ainsi protéger la famille.

Finalement, dans le cas de biens immeubles qui réunissent les conditions pour être considérés comme propriété indigène, certaines conditions et restrictions sont applicables pour leur cession. Ce régime spécial est prévu par la Loi N. ° 19.253. Si ces conditions sont remplies, la propriété doit être inscrite au Registre Public de Terres Indigènes de la CONADI. Cette inscription lui confère la qualité de propriété indigène et

cela implique, entre autres conséquences, qu'elle ne peut être transférée qu'à des personnes de la même ethnie indigène. L'infraction à cette règle emporte la nullité absolue de l'acte de transfert.

2. **Est-il possible de stipuler une clause de réserve de propriété ? Quels en sont les effets ?**

Le Code civil dispose à l'article 1.874, relatif à l'effet de la clause de réserve de propriété, un effet différent à celui qui a été convenu car seule est prévue la demande alternative de résolution ou exécution forcée mais la stipulation ne suspend pas l'acquisition de la propriété. Par conséquent, conformément à cette disposition, la réserve de propriété dans le contrat de vente ne produit aucun effet. Cette norme contredit la disposition de l'article 680 C : "À la livraison de la chose par le vendeur, la propriété de la chose vendue est transférée même si le prix n'a pas été payé, à moins que le vendeur ne se soit réservé la propriété jusqu'au paiement ou jusqu'à la vérification d'une condition". Cette contradiction a été résolue en écartant la clause de réserve de propriété dans le contrat de vente et en admettant ses effets dans d'autres contrats, ce qui en a réduit l'usage. Caprile soutient cependant que l'article 1.874 ne prive pas d'effet la réserve de propriété car la clause affecte la tradition en tant que mode d'acquisition de la propriété et non pas le contrat de vente qui en est le titre. La clause de réserve de propriété est ainsi entendue comme une condition suspensive. Alcalde aussi écarte la contradiction car les dispositions se réfèrent à des situations distinctes. L'article 680 est référé à la tradition, le mode d'acquisition de la propriété, ce qui n'empêche pas l'utilisation des sanctions pour inexécution, conformément à l'article 1.874 CC, s'il existe une clause de réserve de propriété.

3. **Le transfert de propriété emporte-t-il transfert des risques ? Si oui, est-il possible d'y déroger ? Quelles sont les conséquences des désordres survenus sur la chose (perte totale ou partielle) entre l'accord des parties (par exemple, l'avant-contrat de vente) et le jour du transfert de propriété (par exemple, l'acte de vente) ?**

Oui, le transfert de propriété emporte le transfert des risques mais il faut tenir compte du fait qu'au Chili l'acquisition de la propriété opère par la tradition et dans le cas des biens immeubles celle-ci correspond à l'inscription au registre de propriété. Le problème majeur survient lorsqu'il y a perte de la chose avant la livraison, ce qui est connu au Chili comme la théorie des risques.

Notre Code, suivant l'ancien Code civil français et Pothier, limite le problème aux risques des choses spécifiques et ne prévoit pas de régulation générale. S'agissant de la perte de la chose due, le Code civil met à la charge du créancier le risque de perte de la chose puisqu'il reste tenu d'exécuter sa propre obligation et n'a pas droit aux dommages et intérêts. Le Code civil chilien reconnaît un principe général dans la vente de corps certain conformément auquel l'impossibilité d'exécuter l'obligation de livraison s'éteint par cas fortuit restant en vigueur l'obligation du cocontractant. Cependant, le même Code civil reconnaît une série d'exceptions, ce qui a conduit à considérer que la règle générale est devenue l'exception, sans méconnaître qu'elle constitue la solution au problème essentiel des risques, celle du *res perit creditor*, au moins en ce qui concerne les obligations de donner un corps certain nées de la vente. Le domaine d'application est plutôt limité.

Le CC a opté pour une solution générale et radicale. Cette solution contraste avec celle qu'a construite la doctrine française qui établissait comme règle générale le *res perit debitori*, de telle sorte que la production du risque mettait fin aux deux obligations. Cette règle est celle qu'a appliquée jusqu'à présent la jurisprudence française, ce qui diffère des décisions des tribunaux chiliens qui restent liées à l'article 1.550 CC et en ce qui concerne la vente, à l'article 1.820 du même Code. De même, le sort des obligations est différent. Dans le cas français, le contrat est résolu, une obligation s'éteint par cas fortuit et l'autre par voie de conséquence. Étant assumé que la règle contenue dans notre Code est celle du *res perit creditor* pour les obligations de donner un corps certain, il faut signaler que le problème du risque du contrat peut être compris aussi en l'associant à l'impossibilité matérielle et juridique survenue non imputable au débiteur.

Celui-ci ne se limite pas aux obligations de donner un corps certain mais à toutes celles qui naissent d'un contrat bilatéral et dont l'exécution devient impossible en raison d'une cause survenue qui provienne d'un cas fortuit. Effectivement, l'impossibilité d'exécuter peut aussi affecter des obligations de faire en produisant leur extinction, ce qui pose la même question, c'est-à-dire quel sort doit courir l'obligation corrélative. Quelle devrait être la règle s'agissant d'obligations différentes à celles de donner un corps certain ? En réponse, nous pouvons affirmer que si nous assumons que les dispositions des articles 1.550 et 1.820 sont exceptionnelles car elles trahissent l'essence même des contrats bilatéraux - leur interdépendance - et que leur application conduit à des résultats non désirés en matière contractuelle et éloignés de la réalité du trafic moderne, elles devraient être interprétées restrictivement en limitant leur application à cette classe d'obligations et pas à n'importe lesquelles, mais à celles qui naissent d'un contrat de vente. Cette lacune du Code civil devrait être surmontée en appliquant la règle qui est plus conforme aux contrats bilatéraux et à l'interdépendance de leurs obligations, c'est-à-dire, celle du *res perit creditori*. De cette façon, quand nous ne centrons pas la question du risque dans les obligations de donner un corps certain et nous l'étendons à toute sorte d'obligations, le domaine de la règle du *res perit creditori* se réduit considérablement. En effet, elle ne serait pas appliquée même s'il s'agit de cette classe d'obligations, lorsque les parties, exerçant leur volonté contractuelle, l'auraient écartée et lorsque l'obligation affectée par l'impossibilité est d'une autre classe. Dans ces hypothèses, la règle serait celle du *res perit creditori* et le risque de l'impossibilité resterait à la charge du débiteur. En résumé, à partir de ce qui a été indiqué, il n'existe dans la doctrine chilienne aucun doute sur le fait que la règle doit muter en imposant un principe opposé à celui qui est prévu aux articles 1.550 et 1.820 CC.

En ce qui concerne les contrats préparatoires, la promesse en général, tant que la vente n'est pas conclue et le transfert de propriété n'a pas eu lieu, le risque de perte ou dégradation est à la charge du propriétaire, sauf accord contraire, par exemple, si une livraison a lieu avant le contrat définitif ou l'enregistrement, mais cela requiert une clause expresse.

4. Quelles conditions le transfert de propriété est-il opposable aux tiers ? Est-ce que tous les tiers sont traités de la même manière à cet égard ? La bonne foi du tiers est-elle prise en considération ?

Au Chili, en matière de transfert de propriété régit la dualité du titre et du mode d'acquisition. Pour le cas des biens immeubles, face à l'existence d'un titre de transfert, le mode d'acquisition sera la tradition, laquelle ne peut se vérifier que par l'inscription au registre de propriété (art. 686 CC), accessible à toute personne intéressée.

La raison pour établir cette forme de tradition est de donner la plus grande publicité possible sur l'histoire et actuelle titularité de l'immeuble pour garantir des transactions plus sécurisées et libres d'inefficacités juridiques qui pourraient affaiblir la propriété des terres. Aussi, ce système de registre prévient les conflits de propriété car l'inscription ne garantit pas l'acquisition de la propriété sur l'immeuble, le transfert effectif du droit de propriété n'aura lieu que si le cédant était propriétaire du bien (on ne peut pas transférer plus de droits que ceux que l'on a) et cela ne peut être vérifié que par l'accès à un registre public qui contienne toute l'histoire du bien que l'on souhaite acquérir.

Maintenant, bien que l'inscription ne garantisse pas l'acquisition de la propriété, elle protège l'acquéreur car il restera en qualité de possesseur régulier ou irrégulier, ce qui lui permet, en dernier terme, d'acquérir la propriété par usucapion en additionnant les possessions antérieures (arts. 717, 2498 al. 1 et 2508).

De cette manière, le transfert de propriété est opposable aux tiers quand la tradition est faite par le propriétaire véritable et quand celui qui n'a que la possession, obtient la propriété par prescription acquisitive. Mais dans les deux cas une inscription au registre doit être faite en faveur du titulaire. Malgré cela, tous les tiers ne sont pas traités de la même manière car les possibilités que des inscriptions parallèles se produisent dans un système de foliation personnelle (comme le chilien) augmentent. Dans ces cas, la

solution est allée dans le sens de résoudre le conflit en faveur de celui qui dispose d'une inscription à son nom et en plus exerce la possession matérielle de l'immeuble en question.

A ce sujet, la bonne foi des tiers est prise en compte dans trois institutions :

- Pour établir la possession régulière du bien, car elle procède d'un juste titre et a été acquise de bonne foi (art. 702), qui requiert d'un délai d'usucapion abrégé de 5 ans pour les biens immeubles (arts. 2.498 al. 1 et 2508).
- Pour permettre la possession du tiers acquéreur (irrégulière car le titre est injuste) lorsqu'un détenteur de la chose l'usurpe et la vend en se faisant passer pour le véritable propriétaire, toujours à travers une inscription au registre (art. 730).
- Au sujet de la résolution d'un contrat lorsque pendant la période intermédiaire le bien immeuble a été transféré. L'article 1.491 relatif aux restitutions est alors applicable : "Si celui qui doit un immeuble sous condition, le cède ou constitue une hypothèque, bail emphytéotique ou servitude, la cession ou le droit réel constitué ne pourront être résiliés que lorsque la condition figure sur le titre respectif, inscrit ou établi par acte authentique". C'est-à-dire, a contrario, le tiers ne sera considéré de bonne foi que si la condition résolutoire ne figure pas sur le titre respectif (acte authentique pour les immeubles). Dans tous les autres cas, l'inclusion de la condition résolutoire sur le titre respectif impliquera la perte de la bonne foi car il s'agit d'instruments et registres publics de facile accès et la restitution du bien cédé aura lieu en vertu des effets résolutoires et de la liquidation du contrat.

5. Lorsqu'une personne transfère la propriété d'un immeuble qui ne lui appartient pas, l'acquéreur peut-il néanmoins, dans certains cas et à certaines conditions, en acquérir la propriété ? Le sousacquéreur serait-il également protégé ?

Au Chili, la vente de la chose d'autrui est valable, sans préjudice des droits du véritable propriétaire (art. 1.815 CC). Cela est pleinement applicable aux biens immeubles, mais il faut ici faire une distinction :

a) S'il s'agit d'un bien immeuble non enregistré, l'article 729 indique qu'il est possible d'en acquérir la possession, y compris avec violence ou clandestinité, par son appropriation, et celui qui l'avait, la perd. Il s'ensuit qu'en acquérant la possession, en rigueur, il n'y aurait pas de transfert de chose d'autrui à un tiers mais plutôt d'une chose de laquelle on est au moins possesseur.

Maintenant, même dans le cas de biens non enregistrés, il est possible qu'une personne non titulaire transfère le bien à une autre personne et la lui livre matériellement. Dans ces cas, en absence d'enregistrement, la possession de ce tiers sera considérée irrégulière mais lui permettra d'acquérir par prescription acquisitive extraordinaire.

b) Dans le cas de biens immeubles enregistrés, la situation est différente. Pour une majorité de la doctrine et de la jurisprudence, la possession n'est pas acquise, même si l'appropriation physique a été tranquille et publique. Donc, une éventuelle livraison matérielle ne mettra pas le tiers sur la voie d'obtenir la propriété par usucapion ordinaire ni extraordinaire (arts. 724 et 728).

Maintenant, s'il s'agit d'un simple détenteur qui usurpe la chose, se prétend propriétaire et la cède en son nom à un tiers, ce dernier acquerra la possession du bien immeuble (art. 730 al. 2). Mais pour que cet effet se produise, il sera nécessaire que le transfert soit fait à travers "l'inscription compétente", ce qui a été compris majoritairement comme celle qui remplit les conditions et les formalités régulières de ces actes même si, en réalité, elle ne provient pas du véritable titulaire enregistré antérieur.

6. En pratique, par quelles techniques contractuelles s'opère le transfert de propriété immobilière et quels sont les professionnels du droit compétents pour ce faire ? Quelle durée est nécessaire pour finaliser le transfert de propriété (entre les parties et vis-à-vis des tiers) ?

Dans la pratique, le transfert de propriété des biens immeubles appartenant à des particuliers suit un chemin assez uniforme, s'agissant des ventes. Communément ce sont des avocats (particuliers ou des banques si un crédit hypothécaire y est relié) ou des courtiers immobiliers qui réalisent une étude des titres du bien immeuble, en vérifiant que les enregistrements, documents et titres antérieurs sont réguliers, libres de vices, les conditions se sont vérifiées, le paiement des services essentiels, impôts et autres charges sont à jour, au moins pendant les 10 années précédentes, pour renforcer l'acquisition de la propriété en empêchant toute usucapion et l'addition des possessions des titulaires antérieurs (arts. 717, 2.498 al. 1 et 2.508).

Postérieurement il est nécessaire, en tant que formalité de l'acte, que celui-ci soit établi par acte authentique par devant notaire compétent (arts. 679 et 1.801 al. 2 CC). Le notaire doit vérifier non seulement ce que l'acte juridique conclu contienne toutes les mentions exigées par la loi et les dispositions qui régissent l'acte en question aient été respectées, mais aussi l'identité et capacité cognitive des parties qui comparaissent, le paiement des impôts associés et, récemment, les nouvelles obligations que le législateur lui a confié (contrôler le paiement des pensions alimentaires si une des parties est enregistrée comme telle et, dans le cas des terrains rustiques, veiller à ce qu'il n'y ait pas d'indices de la formation d'un nouveau noyau urbain en zone rurale). En dernier lieu, même si elles ne sont pas prévues par la loi, la pratique a eu recours aux "instructions notariales" avec lesquelles les instruments représentatifs d'argent (qui équivalent au paiement du bien immeuble) sont confiés au notaire avec instruction qu'ils soient remis au vendeur une fois que la propriété du bien immeuble aura été inscrit au registre de propriété respectif.

Finalement, une fois établi l'acte authentique par devant notaire, la vente doit être enregistrée au registre de propriété du conservateur de biens immobiliers compétent car c'est la manière que le législateur entend que s'effectue le transfert de propriété. Également, dans le cas où ce contrat contiendrait une hypothèque ou une interdiction de cession, il sera enregistré au registre des hypothèques et dans celui des prohibitions de cession, respectivement (art. 686 CC). Le conservateur effectue également une qualification, c'est-à-dire, une évaluation juridique avant l'enregistrement : il vérifie que l'acte authentique contienne toutes les mentions légales et que l'immeuble soit correctement individualisé, il vérifie les plans et le paiement des impôts respectifs, il examine qu'il n'y ait pas d'enregistrements parallèles ou de superposition de propriétés, révise qu'il n'y ait pas de signaux de fraude, il doit consulter le Registre National de Débiteurs de Pensions Alimentaires et refuser tout enregistrement si une des parties s'y trouve, il doit refuser les écritures qui présentent des indices de formation de noyaux urbains en zones rurales, etc.

Il faut noter que le conservateur doit aussi enregistrer d'autres instruments publics, tels que décisions judiciaires ou actes administratifs, sur lesquels il effectue aussi une qualification.

La durée de ces démarches est variable selon l'histoire du bien immeuble car l'étude des titres et la recompilation des documents nécessaires pour le faire peut s'avérer complexe. Aussi, si un crédit hypothécaire est présenté, l'analyse de la banque impliquée peut être étendue et détaillée. Dans l'ensemble, la durée moyenne d'une transaction de ce genre varie entre 3 et 6 mois.

7. Lorsqu'un immeuble est soumis au régime de la copropriété (propriété répartie par lots, avec partie privative et quotes-parts dans les parties communes), existe-t-il des règles particulières quant au transfert ?

En règle générale, le transfert de toute propriété qui appartienne à une communauté est soumis aux mêmes règles applicables à tout autre type de bien immeuble s'il existe un accord complet entre les copropriétaires. En revanche, aucun d'entre eux ne peut transférer à lui seul la propriété intégrale.

Dans le cas de la copropriété immobilière soumise à une loi spéciale (Loi N. ° 21.442) chaque copropriétaire a la propriété exclusive sur l'unité du condominium (maison ou appartement) et, pour cela, peut la transférer en remplissant les exigences générales - mentionnées - pour qu'elle puisse opérer valablement. Par contre, sur les biens communs du condominium, il n'a qu'un droit commun d'usage, raison pour laquelle il ne peut pas les transférer à lui seul. Si la propriété de l'unité est transférée, le transfert inclus le droit qu'il a sur les biens communs dans la proportion correspondante (établie par le Règlement de Copropriété).

8. Lorsqu'un immeuble est vendu à construire ou en voie de construction existe-t-il des règles particulières quant au transfert ?

Oui, après des abus qui ont eu lieu par des entreprises immobilières, le législateur a pris quelques règles de protection en faveur des consommateurs. On comprend la vente des immeubles en voie de construction ou à construire sous la dénomination de vente en vert ou en blanc, respectivement. Le projet immobilier n'a pas encore la nécessaire réception de l'ouvrage par le département d'ouvrages de la mairie, chargé d'octroyer les permis de construire, mais aussi le certificat de réception final. Dans le but de finir avec des pratiques illicites, la loi 19.932 a introduit une modification à la loi d'urbanisme et construction, par l'article 138 bis, lequel oblige aux personnes dédiées à l'activité immobilière ou de la construction qui ont été conclues une promesse de vente à rédiger un contrat par écrit devant un notaire et le garantir par une assurance ou une autre garantie autonome au faveur du futur acheteur. L'assurance ou garantie doit être par le montant du prix payé par le promettant acheteur. Sans la garantie le notaire ne peut pas autoriser la promesse de vente.

D'autre part, la même loi a introduit une modification au code Pénal, et dorénavant l'article 470 n°9 du Code Pénal sanctionne celui qui a comme profession le secteur immobilier s'il n'a pas accompli le devoir décrit dans l'article 138 bis sous condition d'un préjudice pour le promettant acheteur.

En dernier lieu, les contrats de promesse dans la vente des immeubles à construire ou en voie de construction sont surveillés de près par le Service National de Protection aux Consommateurs, et on a eu quelques cas judiciaires des actions collectives pour annuler des clauses abusives dans ces contrats préparatoires de la vente des immeubles en construction ou à construire.

9. La propriété immobilière peut-elle être acquise par prescription ? A quelles conditions ? Par quels délais ?

Oui, la propriété immobilière peut être acquise par prescription. Les mêmes règles prévues pour toute prescription lui sont applicables. Cela signifie que le délai de prescription peut être de 5 ans ou de 10 ans selon qu'il s'agisse de prescription ordinaire ou extraordinaire. L'ordinaire est de 5 ans (arts. 2.507 et 2.580) et elle opère lorsqu'il existe une possession régulière qui est généralement définie comme celle qui est acquise par des voies légitimes, exemptes de fraude et avec la conscience d'acquérir la propriété. Pour qu'elle existe il faut que concourent un juste titre et bonne foi (art. 702 al. 2). Un juste titre existe lorsque le possesseur a un titre de propriété qui justifie la détention de la chose, comme la vente ou la permutation (art. 703). Il y a bonne foi quand la possession a été acquise avec la conscience d'acquérir par des voies légitimes, exemptes de fraude ou de tout autre vice (art. 706). Cela signifie que l'on croit avoir acquis réellement la propriété.

Toutes les autres possessions sont irrégulières et s'acquièrent par prescription extraordinaire de 10 ans (art. 2.511).

Pour atteindre ce délai le possesseur peut ajouter à son terme de possession celui de ces prédécesseurs. C'est ce que l'on appelle l'"accession de possessions" (art. 2.500 al. 2).

S'il s'agit de biens immeubles enregistrés (la grande majorité des biens immeubles se trouve actuellement enregistrée), il y a un débat historique au sujet de savoir s'il est possible de prescrire contre un titre enregistré par la seule possession matérielle. Les positions se divisent à partir de l'interprétation de l'article 2.505 qui dispose que *"Contre un titre enregistré la prescription acquisitive de biens immobiliers ou de droits réels constitués sur eux n'aura pas lieu sinon en vertu d'un autre titre enregistré ; et ne commencera à courir sinon à partir de l'enregistrement du second"*. Certains affirment que cette disposition établie que l'enregistrement est une garantie de toute possession, raison pour laquelle il n'est pas possible d'acquérir par prescription sinon à travers un autre titre enregistré. D'autres en revanche, entendent que cette disposition ne s'applique qu'à la prescription ordinaire raison pour laquelle le possesseur matériel peut acquérir même s'il n'enregistre pas le bien immeuble à son nom. Dans ce cas, la possession serait irrégulière et pourrait être acquise par prescription extraordinaire. La position majoritaire est la première. La jurisprudence exige en général l'existence d'un enregistrement pour que l'on puisse acquérir par prescription un bien immeuble enregistré. Néanmoins, dans certains cas exceptionnels elle a déclaré la prescription quand la première inscription contre laquelle la prescription est invoquée est "en papier" ce qui implique qu'elle n'est pas accompagnée d'une véritable possession matérielle du terrain.

Il existe en outre un régime spécial de prescription de 2 ans dans le cas de la dénommée "petite propriété immobilière", c'est-à-dire les biens immeubles dont la propriété a été régularisée par un procédure administrative prévue au DL 2695 de 1979. Cette norme a eu pour objet de permettre de régulariser la propriété sur des biens ruraux qui, pour différentes raisons (occupation de longue durée sans titre, divisions de biens immobiliers hérités et faites de façon informelle, etc.) ne disposent pas d'un titre enregistré au nom du possesseur. Une fois accomplies les exigences de la procédure référée, l'autorité administrative prononce une décision et ensuite donne l'ordre de procéder à son inscription au registre de propriété au nom de la personne qui en a fait la demande. Cette inscription lui confère la qualité de possesseur régulier et lui donne droit à acquérir la propriété par prescription après un délai de 2 ans compté à partir de l'enregistrement.

10. Existe-t-il des formalités de publicité (par exemple, acte de notoriété) en cas d'acquisition par prescription ?

La sentence qui déclare la prescription d'un bien immobilier doit être enregistrée au registre de propriété du conservateur de biens immobiliers de la commune où il est situé, il s'agit d'une formalité de publicité pour que la propriété ainsi acquise soit opposable aux tiers (art. 689 et 2.513 CC).

11. La propriété immobilière (au sens large convenu en introduction) peut-elle se perdre par non usage ?

Puisque le droit de propriété est un droit réel, c'est un droit perpétuel. C'est-à-dire, il n'est pas perdu par le non usage ou par le simple écoulement du temps. Il se perd uniquement lorsque la propriété est acquise par un autre titulaire.

Dans le cas des biens immobiliers, la situation est encore plus stricte car la tradition du droit de propriété s'effectue au moyen de l'inscription au registre de propriété du conservateur de biens immobiliers respectif. Ceci a conduit une partie importante de la dogmatique et de la jurisprudence civile chiliennes à élaborer une "théorie de la possession inscrite", selon laquelle une inscription au nom du titulaire garantirait la possession sur le bien immeuble y compris lorsqu'il n'exerce pas matériellement sur lui le droit de propriété.

Cependant et malgré le fait que la tradition du droit de propriété s'effectue au moyen de son inscription, l'inscription des biens immeubles dans le registre n'est pas obligatoire. Pour cela et en raison de situations

où certains immeubles sont exclus du système ou bien des cas où la situation extra-registrable est différente de celle qui apparaît sur l'inscription, il existe une voie administrative qui permet de régulariser des petites propriétés immobilières. Le DL 2695 de 1979 a eu pour objet l'intégration dans le système régulier de situations de fait qui, pour différentes raisons, en étaient exclues, et ainsi permettre à leurs titulaires d'exploiter économiquement ces terrains, les transférer ou les hériter, conformément au droit commun. La procédure est réglée et se déroule devant le Ministère des Biens Nationaux, lequel doit suivre des étapes d'évaluation juridique et technique, et une fois conclues, autorise le Ministère à prendre une décision administrative qui équivaut à un juste titre permettant à l'usager d'obtenir le droit de propriété du bien immobilier par usucapion de court délai (2 ans à compter de l'inscription au registre).

12. La propriété immobilière peut-elle se perdre à la suite d'une expropriation, d'une nationalisation ?

Constitue une garantie constitutionnelle, ainsi que le prévoit l'article 19 N.° 24 CPR, qui assure à toutes les personnes le droit de propriété en ses diverses espèces sur toute classe de biens corporels et incorporels. Seule la loi peut établir le mode d'acquérir le droit de propriété, l'user, en jouir et en disposer et les limitations et obligations qui découlent de sa fonction sociale. Personne ne peut, en aucun cas, être privé de son droit de propriété du bien sur lequel il s'exerce ou d'un attribut ou une faculté essentielle du droit de propriété, sinon en vertu d'une loi générale ou spéciale autorisant l'expropriation pour cause d'utilité publique ou d'intérêt national, qualifiée par le législateur. Le même article 19 N. ° 24 CPR dispose que l'exproprié peut réclamer de la légalité de l'acte d'expropriation devant les tribunaux ordinaires et a toujours droit à l'indemnisation du dommage patrimoniale effectivement causé. La disposition indique ensuite la manière de fixer l'indemnisation. Conformément au même article la prise de possession matérielle du bien exproprié aura lieu après le paiement du total de l'indemnisation, laquelle, à défaut d'accord, sera fixée provisionnellement par des experts en la forme établie par la loi. L'article ajoute qu'en cas de réclamation relative à la pertinence de l'expropriation, le juge pourra, sur la base des éléments invoqués, ordonner la suspension de la prise de possession. Toutes ces matières sont développées dans le DL 2186, loi organique de procédures d'expropriation.

13. Par quels moyens, en général, prouve-t-on la propriété immobilière (titre, possession, certificats, petits papiers, etc.) ? Y-a-t-il un cadastre des immeubles ? Quelle est sa valeur probatoire ?

En droit chilien, l'inscription au registre de propriété a une efficacité constitutive car c'est ainsi que s'effectue la tradition du droit de propriété ou la constitution d'un droit réel (art. 686 CC). Uniquement en ce qui concerne les inscriptions découlant d'une succession cette inscription remplit une fonction déclarative (art. 688 CC). La preuve du droit de propriété s'établit à partir de l'inscription correspondante au registre de propriété, laquelle a valeur d'acte authentique (art. 1.699 CC). Elle constitue une preuve complète (art. 1.701 CC).

Il n'existe pas de cadastre général des biens immeubles, mais il y a plusieurs cadastres à des fins concrètes. Le plus connu parmi eux est le registre de valeur fiscale des biens immobiliers dont le Service des Impôts a la charge et qui comprend tous les biens immobiliers situés dans une commune dont la valeur est préalablement estimée par le Service des Impôts (art. 5 DFL 1 de 1998 du Ministère de l'Économie qui fixe le texte consolidé de la Loi N.° 17.235 sur l'impôt territorial et le DS 4.000 du 19 novembre 1943 du même Ministère qui approuve le Règlement de la Loi N. ° 4.174 relative à l'impôt territorial en ce qui concerne la confection et publication des registres fiscaux). Mais il y en a d'autres. Par exemple, le Ministère des Biens Nationaux a la charge de constituer et conserver le cadastre des biens immobiliers de propriété fiscale et de toutes les entités de l'État (art. 3 al. 1 du DL 1.939). Il y a aussi le Registre Public des Terres Indigènes confié à la CONADI (art. 39 g) de la Loi N.° 19.253). Dans ce registre sont inscrites toutes les terres qui ont la qualité d'indigènes conformément à l'art. 12 de la Loi N.° 19.253 (art. 15 et DS 150 du 30 mars 1994 du Ministère de Planification qui fixe le texte du Règlement sur l'organisation et le fonctionnement du Registre

Public de Terres Indigènes). L'inscription prouve la qualité de terre indigène (art. 15 de la Loi N.° 19.253). Le DFL 2.900 de 1930 confie à l'Institut Géographique Militaire l'élaboration des plans cadastraux du pays (art. 2 a)). L'Infrastructure de Données Géospatiales du Chili (IDE Chile), nécessaires pour promouvoir la génération, l'accès et l'usage de l'information territoriale de façon à ce qu'elle puisse être utilisée dans la prise de décisions publiques et privées, à travers des normes et standard ainsi que le développement de technologies.

14. Existe-t-il une hiérarchie entre ces modes de preuve ? Plus précisément encore, en cas de conflit entre deux personnes revendiquant la propriété, selon quelles règles le juge doit trancher le litige ?

L'inscription au registre prévaut sur tout autre moyen de preuve. Le Code civil dispose que contre celle-ci ne vaut aucune prescription qui ne soit pas fondée sur un autre titre inscrit (art. 2.505) et la jurisprudence s'est montrée stricte dans l'application de cette règle. Cela vaut aussi en matière de régularisation de la propriété immobilière, pour laquelle le possesseur matériel doit obtenir une décision administrative et l'enregistrer au conservatoire des biens immobiliers (art. 15 DL 2.695). Des conflits d'enregistrement ne peuvent surgir que lorsque s'est produit un défaut à l'inscription, tel qu'une double inscription sur un même lot ou une inscription au nom d'une personne qui n'a rien à voir avec le bien immobilier ("inscriptions en papier"). Dans ces cas, la jurisprudence s'incline généralement pour l'inscription qui correspond le mieux aux principes de l'enregistrement, et en particulier à l'histoire registrale du bien immobilier ou bien pour l'inscription qui est accompagnée de la possession matérielle.

III. Etendue de la propriété immobilière

1. Etendue horizontale de la propriété immobilière : la délimitation matérielle par la clôture (au sens large de murs, palissades, haies, fossés, ...) est-elle réglementée ? Selon quelles règles principales ?

Conformément à l'article 78 N.° 5 du Règlement Conservatoire des Biens Immobiliers, une des mentions obligatoires de l'inscription au registre de propriété est "le nom et les limites du terrain". Telle est la manière de singulariser un bien immobilier donné, le rendant ainsi une chose concrète sur laquelle on peut avoir un droit. De ces deux mentions, la plus importante est celle des limites du terrain car ils constituent les limites permettant de séparer un terrain des terrains contigus aux différents points cardinaux (art. 842 CC).

Tout propriétaire a le droit de demander que les limites soient fixées judiciairement si elles ne sont pas suffisamment claires. A l'exception de certains biens rustiques, la façon de singulariser les biens immeubles est par référence à la rue, avenue ou passage où il est situé et le numéro corrélatif. À chaque municipalité correspond la tâche de donner des noms aux rues et d'y numéroter les biens immobiliers, ce qui se fait au moyen d'une ordonnance municipale. S'agissant d'immeubles urbains, la Direction des Travaux Municipaux peut ■ (art. 67, Loi Générale d'Urbanisme et Constructions). La procédure est prévue dans une décision de la Direction de Développement Urbain du Ministère du Logement. À l'exception des biens immobiliers rustiques, qui doivent avoir une surface d'une demi hectare (DL 3.516), il n'existe aucune autre limitation concernant l'étendue horizontale d'un terrain.

2. Etendue horizontale de la propriété immobilière : la délimitation par bornage ou autre mécanisme semblable est-elle réglementée ? Selon quelles règles principales ?

3. L'étendue verticale de la propriété est-elle énoncée dans la loi ? En quels termes ? Avec quelles limites le cas échéant ? Notamment, les notions d'espace et de volume apparaissent-elles dans la loi ?

Ces questions 2 et 3 sont répondues ci-après au point 7.

4. Existe-t-il dans votre droit des cas d'accession immobilière naturelle ? Sont-ils fréquents en pratique (jurisprudence) ?

L'accession proprement dite ou continue a lieu lorsqu'au moins deux choses appartenant à des propriétaires différents s'unissent de façon à constituer un seul ensemble. Le propriétaire de la chose principale, en règle générale, devient propriétaire de l'accessoire. Cette sorte d'accession constitue un mode d'acquérir le droit de propriété.

Conformément au Code civil, l'accession d'immeuble à immeuble peut adopter les modalités suivantes: (i) inondation (augmentation du bord de mer, d'un fleuve ou d'un lac par le lent et imperceptible retrait des eaux); (ii) avulsion (augmentation dans un terrain lorsque par une avenue ou une autre force naturelle violente y est transportée une partie du sol d'un autre terrain); (iii) mutation du cours d'un fleuve ou sa division en deux bras qui ne se rejoignent plus; (iv) formation d'une nouvelle île. L'article 34 du C. Eaux renvoie au CC (Livre II, Titre V, paragraphe 2) pour la régulation des cas d'inondation, avenue, variation du cours d'un fleuve ou sa division en deux bras. Néanmoins, ce code précise que les portions de terrain d'un lot qui, par inondation ou toute autre cause seraient séparées du lot, appartiendront toujours au propriétaire de celui-ci et ne feront pas partie du cours du fleuve (art. 30 al. 4).

5. Lorsque des ouvrages ou plantations existent (ou sont réalisés par le propriétaire du fonds) sur (au-dessus de ou sous) un fonds, qui en est, en principe, propriétaire ? S'agit-il alors d'une seule propriété augmentée ou de deux propriétés différentes ? A quel(s) moment(s) s'opère le transfert de propriété ?

Dans le cas chilien, l'accessoire suit le sort du principal. Ainsi, les normes de droit commun indiquent que les fruits naturels (tels que végétaux, graines, autres produits de la terre, peaux, laines, lait, etc.) ou civils (prix de location, cens, intérêts des capitaux, etc.) d'une chose appartient au propriétaire de la chose que les produit (arts. 646 al. 1 et 648 al. 1 CC).

Une première hypothèse est que les fruits séparés du bien qui les produit (naturels) ou quand ils ont été acquis (civils) formeraient deux propriétés distinctes, puisque sur eux aura opéré l'accession en tant que mode d'acquérir la propriété.

Un deuxième cas est relatif aux éléments naturels ou aux constructions tant qu'elles restent adhérentes de façon permanente à un immeuble par nature (le sol), tels que les arbres ou les édifices. Dans ces cas, l'art. 568 al. 1 les considère immeubles par adhérence. Il s'agit d'éléments naturels ou artificiels mais qui gardent une connexion physique constante avec la terre. S'il s'agit de plantes ou d'arbres, ceux-ci doivent avoir leurs racines dans l'immeuble par nature et non pas dans des pots (art. 579). Puisqu'il s'agit de biens auxquels on donne la catégorie d'immeubles du fait de leur union directe avec le sol, on considère qu'il s'agit d'une seule propriété. Le mode d'acquérir accession n'opère pas, ils font partie d'un seul ensemble constitué par le bien immobilier.

6. Lorsqu'une personne construit sur (ou dans s'agissant d'un volume) sa propriété immobilière avec les matériaux d'autrui, quelles règles s'appliquent ?

L'accession de meuble et immeuble ou industrielle se produit dans les cas suivants (i) lorsque l'édification est faite avec des matériaux d'autrui sur le propre sol ; (ii) lorsque l'édification est faite avec des matériaux propres sur le sol d'autrui ; (iii) lorsque sont semés ou plantés des végétaux ou graines d'autrui en sol propre ; (iv) lorsque l'on sème ou plante des graines ou végétaux propres en sol d'autrui.

Pour que l'accession ait lieu il est nécessaire que les matériaux de l'édifice aient été incorporés dans la construction, et les graines ou végétaux semés ou plantés doivent être enracinés au sol. Tant que cela n'a pas eu lieu, le propriétaire pourra les réclamer (art. 668 CC).

Quand on édifie avec des matériaux d'autrui sur sol propre, les effets suivants se produisent :

(a) Si le propriétaire du sol a utilisé les matériaux avec une juste cause d'erreur, il est obligé de payer à leur propriétaire le juste prix ou autant de même nature, qualité et aptitude (art. 668 als. 1 et 3) ;

(b) Si le propriétaire du sol a procédé sans juste cause d'erreur, mais sans connaissance de cause, c'est-à-dire avec légèreté, sans motifs suffisants pour se tromper, il est tenu de payer au propriétaire des matériaux le juste prix ou autant de même nature, qualité et aptitude et en outre, il sera tenu à la réparation du préjudice (art. 668 als. 1, 2 et 3) ;

(c) Si le propriétaire du sol a procédé sachant que les matériaux appartenaient à un tiers, il doit le juste prix ou autant de même nature, qualité et aptitude et de plus il doit réparer le préjudice et restera soumis à l'action pénale compétente (art. 668 als. 1, 2 et 3).

(d) Si le propriétaire des matériaux a eu connaissance de l'usage qui en était fait, il n'y aura lieu qu'au paiement du juste prix ou autant de même nature, qualité et aptitude, tant si le propriétaire du sol a utilisé les matériaux avec juste cause d'erreur ou non ou en connaissance de cause (art. 668 als. 1 et 2). Dans ces cas, il y a en vérité une vente des matériaux si le propriétaire du sol en paye le prix ou une permutation s'il paye autant de même nature, qualité et aptitude.

7. Dans le cas particulier d'un empiètement réalisé sur le fonds de son voisin (sur, au-dessus ou en sous-sol), quel sort réserve-t-on à cet empiètement ? Le cas échéant, qui est propriétaire de quoi ?

Concernant les immissions générales, le propriétaire a à sa disposition les actions possessoires ordinaires. L'action de protection permet de conserver la possession face à des perturbations ou embarras y compris avec dommages et intérêts (arts. 916 et 921 CC). Le délai pour l'exercice de l'action est de 1 an compté à partir de la perturbation ou embarras (art. 920 CC).

Il n'existe pas de disposition qui de façon expresse détermine le droit du propriétaire du sol sur l'espace aérien ou "vol". Certains affirment que les articles 931 et 942 CC donnent au propriétaire du sol un droit sur l'espace aérien. Le premier d'entre eux affirme que tout vol qui traverserait la ligne de division des deux terrains peut être dénoncé, y compris dans le cas où il n'aurait aucun appui sur le terrain d'autrui, ni ne donne vue ni verse des eaux de pluie sur lui. L'article 942 CC auquel nous avons fait référence, dispose pour sa part que si un arbre étend ses branches sur le sol d'autrui, son propriétaire pourra exiger que l'on coupe la partie excédentaire des branches.

Pour certains auteurs, le propriétaire du sol a un droit sur l'espace aérien jusqu'à la hauteur qui soit utile pour l'usage du bien immeuble. Finalement, rappelons qu'il y a des auteurs qui affirment que l'espace aérien n'est pas un bien susceptible de droit de propriété car il n'a d'intérêt et d'utilité que lorsqu'il cesse de l'être par une construction ou plantation qui vienne l'occuper (Rosas Vial, Fernando (2024) *Los Bienes*, 4^{ème} édition revue et actualisée par Alcalde Silva, Jaime, pp. 148 et ss). En tous les cas, nous estimons que le propriétaire du sol a le droit d'édifier, planter et user du sol en utilisant l'espace aérien situé au-dessus de lui, dans le respect des limitations légales et réglementaires applicables.

En ce qui concerne le sous-sol, il n'y a pas non plus de dispositions qui s'y réfèrent. Néanmoins, on peut estimer que le propriétaire du sol l'est aussi du sous-sol car, en construisant, semant ou plantant sur son sol il occupe le sous-sol. L'article 942 CC dispose que, si un arbre pénètre avec ses racines en sol d'autrui, son propriétaire peut les couper. L'article 55 bis du C. Eaux se réfère aux aquifères, qui sont des formations géologiques contenant ou ayant contenu de l'eau sous la surface de la terre et qui possèdent la qualité de l'emmagasiner et de la transmettre. Ils appartiennent à qui est propriétaire du sous-sol où ils se situent.

Le droit de propriété du sol et du sous-sol implique le droit de propriété sur ses parties intégrantes. Néanmoins, l'art. 591 CC et 19 N.° 24 CPR disposent que l'État est propriétaire des minéraux, sans préjudice de l'octroi de droits de concessions pour leur exploitation, lesquelles ont le caractère de droits réels. L'extension territoriale de la concession minière constitue un solide dont la face supérieure est, sur le plan

horizontal, un parallélogramme à angles droits et dont la profondeur est indéfinie sur les plans verticaux qui le délimitent (art. 28 al. 1 du C. des Mines) : la matière est régie par la Loi N.° 18.097 et le C. Mines.

De son côté, et en ligne avec la qualification générale, l'article 5 du C. Eaux précise que, sans préjudice de la titularité du droit de propriété du sous-sol, les eaux souterraines contenues en lui sont des biens nationaux à usage public auxquelles peuvent accéder les particuliers selon les règles générales (art. 55 bis al. 2).

8. Dans le cas particulier d'une construction réalisée intégralement sans contrat sur le sol d'autrui (sur le sol, au-dessus du sol ou en sous-sol), quelles sont les règles applicables (démolition, acquisition en propriété ou d'un autre droit réel, ...) ?

La construction sur sol d'autrui a donné lieu à des conflits importants. L'origine s'est manifestée dans les rapports familiaux ou entre particuliers. Dans le cas des conjoints, la construction par l'un d'entre eux sur le terrain de l'autre, suivie du divorce, a donné lieu à des actions pour construction sur le terrain d'autrui. De même et plus fréquemment dans le cas de construction dans un immeuble d'autrui sans connaissance ou avec le consentement du propriétaire. Le CC prévoit une règle spécifique à propos de l'accession d'immeuble à immeuble. L'article 669 distingue les deux situations. La première est relative à la construction sur le sol d'autrui dans l'ignorance du propriétaire. Dans ce cas, le propriétaire peut réclamer le paiement de la valeur commerciale de l'immeuble où la construction s'est érigée ou payer la construction au défendeur et ainsi acquérir la propriété par accession. En revanche, le deuxième cas est lorsque le propriétaire connaissait la construction ou celle-ci s'est faite sous ses yeux, auquel cas il ne peut que payer au constructeur la valeur de la construction et devenir ainsi propriétaire par voie d'accession d'immeuble à immeuble. Bien que l'action soit prévue en faveur du propriétaire, dans certains cas, c'est le constructeur sur terrain d'autrui qui a demandé le paiement de la valeur commerciale de ce qui a été édifié à travers une demande en justice et les tribunaux ont donné lieu à celle-ci malgré le fait qu'il existe d'autres actions plus idoines pour cela y compris à travers les restitutions mutuelles.

La possibilité de démolition de la construction faite en terrain d'autrui ne s'est présentée qu'en des cas d'immeubles de l'État ou qui avaient fait partie d'une concession étant arrivée à son terme ou caduque. Dans ces cas, les municipalités ont par la loi le droit de demander la démolition des constructions et dans le domaine des concessions elles deviennent propriétaires de ce qui a été édifié.

9. Est-il possible de diviser un fonds (dans sa triple dimension) en plusieurs volumes, « propriétés » de différentes personnes, et ce en dehors du régime de copropriété par appartements ? Si oui, selon quel(s) vecteur(s) juridique(s) et pour combien de temps ? La propriété d'un volume (et de son contenu) peut-elle se perdre ? Un cadastre des volumes existe-t-il ?

Parece que no, sólo ley de corpoppedad inmobiliaria. No existe ewn Chile.

10. Qui est propriétaire des fruits et produits générés par la propriété immobilière (pour mémoire cf. second questionnaire)

L'accession "**discrète**" permet d'acquérir les produits et les fruits d'une chose. Les produits sont des choses qui proviennent d'autres choses sans périodicité et avec détriment de leur substance. Par exemple, les métaux d'une mine, les pierres d'une carrière. En revanche, les fruits sont des choses que produit une autre chose de façon périodique et sans détriment de sa substance. Par exemple, les fruits, les graines, les rentes du bail.

Les fruits sont classifiés en naturels et civils. Fruits naturels sont ceux que donne la nature, aidée ou non par l'industrie humaine (art. 644 CC). Fruits civils sont ceux constitués par l'utilité que l'on obtient d'une chose comme équivalent de son usage et de sa jouissance par un tiers. Il s'agit des pensions, prix ou rentes de location ou cens et les intérêts des capitaux exigibles, ou les impôts à fonds perdu (art. 647 CC). Intérêts de

capitaux exigibles sont ceux que donne le capital qui sera récupéré. Par exemple, l'argent donné en prêt. Intérêts à fonds perdu sont ceux que donne le capital qui sera récupéré. Par exemple, la rente viagère. Le régime des intérêts référés dans le Code sont ceux à caractère rémunérateur, c'est à dire, ceux convenus comme une rétribution pour l'usage de l'argent. Il existe aussi des intérêts moratoires (art. 1559 CC) et pénaux (art. 1544 CC), dont la fonction est de valoriser les conséquences de l'inexécution du débiteur.

Les fruits naturels peuvent se trouver à l'état pendants, perçus ou consommés. Les fruits naturels sont dénommés pendants tant qu'ils adhèrent à la chose qui les produit, comme les plantes enracinées au sol ou les produits des plantes tant qu'ils n'ont pas été séparés d'elle (art. 645 CC). Fruits naturels perçus sont ceux qui ont été séparés de la chose productive, comme les bois coupés, les fruits et les graines récoltés, etc. Ils sont dénommés consommés lorsqu'ils ont été employés, détruits, effectivement dépensés ou ont été cédés (art. 645 CC).

Concernant le propriétaire de la chose produisant des fruits, la classification de l'état dans lequel peuvent se trouver les fruits naturels n'a pas trop d'importance car ils appartiennent au propriétaire de la chose, par accession pour certains et par l'exercice de la faculté de jouissance que lui permet le droit de propriété pour d'autres (art. 646). Tous les fruits, indépendamment de leur état, appartiennent au propriétaire. Pour les tiers, l'état dans lequel ils se trouvent est important car ils deviennent propriétaires des fruits à leur perception (art. 685 CC). Les tiers deviennent propriétaires des fruits par tradition laquelle opère à leur perception.

Les fruits n'appartiennent pas au propriétaire de la chose les produisant lorsque par disposition légale ou par un fait de l'être humain, ils appartiendraient à une personne différente du propriétaire de la chose. Par mandat légal, les fruits de certains biens du fils de famille appartiennent au père ou à la mère qui exerce la garde, en vertu du droit légal de jouissance qu'il confère (art. 250 CC). Par la volonté humaine, les fruits de la chose appartiennent à un tiers lorsqu'elle a été donnée en usufruit ou en location (art. 646 CC).

Conclusion

Dans le cas chilien, le système de transfert de propriété de biens immobiliers, composé d'un titre et d'un mode d'acquérir ainsi que d'une série d'acteurs qui interviennent au cours de son développement comme des avocats, notaires et conservateurs de registres de propriété, a rempli en bonne partie sa finalité de promouvoir la justice préventive.

De la même manière, compte tenu du fait que le système bancaire et financier est basé sur le transfert de la propriété immobilière, l'examen de la titularité et les possibilités réelles d'effectuer et d'obtenir le paiement du financement d'un bien immeuble est hautement minutieux. Tout cela a permis qu'au Chili un système d'assurance de titres ne soit pas nécessaire car toute la révision et qualification juridique préalable qui est faite de l'histoire de la propriété promeut des transactions stables, en grande mesure libres de vices, certaines carrément inattaquables, consolidant ainsi le trafic contractuel immobilier.

En ce sens, la sécurité juridique est confirmée par l'Indice International des Droits de Propriété (IPRI) lequel en 2022 a reconnu le Chili à la 23^{ème} place entre 129 pays. De son côté, selon les chiffres du Pouvoir Judiciaire pour l'année 2023, 943.235 procédures civiles ont eu lieu, desquelles seul 1,6% (145.347) étaient référées à des matières relatives à la prescription, extinction d'actions, acquisition de droits ou autres actions sur des biens immobiliers.

C'est pour tout cela que nous pouvons affirmer qu'un système de vérification et qualification préalable avec plusieurs contrôles évite la judiciarisation, réduit la quantité de litiges et la perte de temps et d'argent qui s'ensuit, stabilise les transactions immobilières et permet une plus grande sécurité juridique aux parties contractantes et à tous ceux qui finalement occuperont ces logements.