

Ninguna parte de esta publicación, incluido el diseño de la cubierta, puede ser reproducida, almacenada o transmitida en manera alguna ni por ningún medio, ya sea eléctrico, químico, mecánico, óptico, de grabación o de fotocopia, sin permiso previo del editor.

JUAN FELIU SEGOVIA

*Abogado inscrito en los colegios de Chile y Barcelona (España)
Licenciado por la Universidad de Chile, Doctor por la Universidad de
Madrid, Profesor (i) de la especialidad en la Facultad de Derecho de la
Universidad de Chile*

MANUAL DE ESTUDIO DE TÍTULOS

DE DOMINIO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

Segunda edición revisada y actualizada

© JUAN FELIU SEGOVIA

© EDITORIAL JURÍDICA DE CHILE
Carmen 8, 4° piso, Santiago

Registro de Propiedad Intelectual
Inscripción N° 158.445, año 2006
Santiago - Chile

Se terminó de imprimir esta segunda edición
de 500 ejemplares en el mes de octubre de 2006

IMPRESORES: Imprenta Salesianos S. A.

IMPRESO EN CHILE / PRINTED IN CHILE

ISBN 956-10-1726-1



EDITORIAL
JURIDICA
DE CHILE

*A mis nietos Miguel
Natalia, que mi mujer y yo sentimos
tan cerca, aunque vivan tan lejos.*

PRÓLOGO PARA LA SEGUNDA EDICIÓN

Aunque el objeto del Manual sigue siendo el mismo, esta segunda edición no es igual a la primera; no sólo por la obligada actualización de algunas materias —como la dación e inscripción de la posesión efectiva—, sino por la necesidad de revisar la extensión, forma y lugar en que se exponen y fundamentan algunos conceptos e ideas.

Hace diez años se me invitó a impartir un Curso de Estudio de Títulos en la Facultad de Derecho de la Universidad de Chile, de la que me enorgullece ser ex alumno, graduado y, actualmente, profesor. Para inaugurar ese curso tuve que presentar un Programa, para cuya elaboración sólo encontré un antecedente didáctico: el excelente trabajo sobre el Estudio de Títulos del Profesor de Derecho Civil de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de Concepción, don Hugo Tapia Arqueros, publicado en la Revista de Derecho de esa Facultad, en 1960.

Esa circunstancia —la falta de un texto para la enseñanza de esta materia— me impuso, casi como un deber, la tarea de escribir un libro que les ayudara a los alumnos a seguir el curso y, en especial, a entender cuándo, por qué y para qué se estudian e informan los títulos de dominio de un inmueble, y cuáles son los conocimientos jurídicos que para ello se requieren.

Durante estos años, el curso se incorporó como Electivo al Plan de Estudios de la Facultad; y a poco andar, se había agotado la primera edición del libro, y el Manual comenzó a circular en fotocopias que ahora los alumnos se facilitan entre ellos.



Yo habría podido dejar las cosas así; pero enseñando he aprendido tanto o más que los alumnos. En el ejercicio profesional he informado varios cientos de títulos de dominio; sin embargo, ha sido en la preparación de las clases donde he logrado profundizar y esquematizar el organismo de ideas y principios jurídicos que caracteriza este trabajo.

Esta segunda edición es el fruto de la maduración personal de esos conceptos. Asimismo, es una expresión del afán –muy íntimo– de colaborar a la formación de los estudiantes de derecho; y también, por qué no decirlo, de la ambición de estimular el perfeccionamiento de algún abogado interesado en el tema.

Finalmente, vayan mis agradecimientos a la Profesora María Dora Martinic Galetovic, Directora del Departamento de Derecho Privado, que presentó la primera edición del Manual, y a Editorial Jurídica de Chile, que me distingue al editarlo.

JUAN FELIU SEGOVIA

Providencia, marzo del 2006.

CAPÍTULO PRIMERO

LOS TÍTULOS DE DOMINIO DE LOS INMUEBLES

PÁRRAFO 1º

CONCEPTO GENÉRICO DE TÍTULOS

1. Cuando un abogado, un ejecutivo de banco o un corredor de propiedades habla de “estudiar los títulos”, todos entienden y quieren expresar lo mismo: *los títulos de dominio de un inmueble*, de una “propiedad”, como se dice en el lenguaje corriente, incluso en las inscripciones conservatorias.

2. Cuando se habla de estudiarlos, la expresión “títulos” no se emplea en su sentido jurídico estricto, o sea, el antecedente, el acto o contrato que fundamenta y valida la tradición: un modo de adquirir el dominio y la posesión regular de los inmuebles. La expresión “títulos” se usa en el sentido genérico que le atribuye el Diccionario de la Real Academia Española, según el cual por lo común se dice “título” por el documento en que consta el derecho a una hacienda o un predio. En tal sentido, cuando se habla de “estudiar títulos” se habla de examinar *los documentos en que consta y acreditan el dominio sobre un bien raíz*.

PÁRRAFO 2º

LOS DOCUMENTOS QUE FORMAN LOS TÍTULOS

3. El dominio de los inmuebles, lo que genéricamente se llama “*la propiedad inmobiliaria*”, está organizado y reglamentado sobre dos principios básicos:



1º. Los actos y contratos por los cuales se transfiere el dominio de los bienes raíces, como la donación, la compraventa o la permuta, o por los que se constituye algún derecho real sobre ellos, como una hipoteca o un usufructo, deben otorgarse por ESCRITURA PÚBLICA.

2º. La tradición, esto es, el modo de adquirir entre vivos el dominio y los demás derechos reales sobre los inmuebles, se efectúa por la INSCRIPCIÓN DEL TÍTULO en el Registro del Conservador de Bienes Raíces. Además, también se requiere la inscripción conservatoria para disponer de los inmuebles adquiridos por sucesión hereditaria o por prescripción.

4. Por consiguiente, los documentos que acreditan ordinariamente el dominio de los bienes raíces son principalmente copias de las escrituras públicas en que se otorgó el título y copias de las correspondientes inscripciones conservatorias.

Las escrituras públicas se otorgan en los "protocolos" o registros de los notarios, que son los documentos que los comparecientes firman y esos funcionarios autorizan. Es lo que en el lenguaje profesional se llama "la matriz" de la escritura.

Por su parte, los conservadores practican las inscripciones en alguno de sus tres registros parciales: el de Propiedad; el de Hipotecas y Gravámenes; y el de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar.

La ley obliga a los notarios y conservadores a guardar y conservar los registros en que han autorizado las escrituras o practicado las inscripciones, de modo que los registros quedan en su poder y bajo su custodia y sólo pueden sacarse de su despacho por decreto judicial o fuerza mayor, como un incendio o un terremoto. Así se dispone en el Art. 435 del C.O.T. y en el Art. 49 del Reglamento del Registro Conservatorio.

Por consiguiente, los documentos que se estudian y forman parte de los títulos son *las copias autorizadas* de las escrituras y de las inscripciones que los notarios y conservadores guardan en los registros respectivos.

5. De acuerdo con al Art. 422 del C.O.T., los notarios deben otorgar tantas copias cuantas se les soliciten de las escrituras otorgadas en su registro.

Por su parte y de acuerdo con el Art. 50 del Reglamento de 1857 que rige a los conservadores –al que se reconoce rango de ley–, ellos están obligados "a dar cuantas copias y certificados se les pidan judicial o extrajudicialmente, acerca de lo que consta o no consta de sus Registros".

Hay que advertir y destacar que los conservadores deben certificar lo que consta y también lo que *no consta* en sus registros.

Ello permite a los interesados pedir y obliga a los conservadores a certificar:

1º. Que la propiedad no se ha transferido –o transmitido– y la inscripción de dominio se encuentra vigente, aunque sólo lo esté en parte.

2º. Que a la propiedad le afecta algún gravamen, como hipotecas, usufructos, servidumbres, incluso arrendamientos –de los que sólo nacen derechos personales–, o el Reglamento de Copropiedad, en el caso de las unidades de los condominios.¹

3º. Que el derecho del dueño a disponer del inmueble está afecto a impedimentos o prohibiciones de orden legal, judicial o convencional, como los embargos, las prohibiciones de celebrar actos y contratos y los decretos de interdicción del demente o del disipador.

4º. Que a la propiedad no le afectan hipotecas o gravámenes, ni los derechos del dueño están limitados por interdicciones o prohibiciones de enajenar.

6. Según el Art. 304 del C.C., "*el estado civil es la calidad de un individuo, en cuanto le habilita para ejercer ciertos derechos o contraer ciertas obligaciones civiles*".

Para determinar si el dueño puede disponer del inmueble por sí mismo o si requiere el ministerio o autorización de otra persona para gravarlo o enajenarlo, es necesario saber si es mayor o menor de edad; si es soltero, casado o viudo; si contrajo sociedad conyugal, y si pactó separación de bienes antes o después de adquirir el dominio.

La Ley Nº 19.585, publicada en el Diario Oficial del 26 de octubre de 1998, substituyó los artículos 305 y 309 del C.C., que regulan la forma de acreditar el estado civil.

¹ Véase *infra* Nº 52.

Según el texto actual del Art. 305, *"el estado civil de casado o viudo, y de padre, madre o hijo, se acreditará frente a terceros y se probará por las respectivas partidas de matrimonio, de muerte, y de nacimiento o bautismo."*

El estado civil de padre, madre o hijo se acreditará o probará también por la correspondiente inscripción o subinscripción del acto de reconocimiento o del fallo judicial que determina la filiación.

La edad y la muerte podrán acreditarse o probarse por las respectivas partidas de nacimiento o bautismo, y de muerte."

Por su parte, el Art. 309 prescribe ahora que *"la falta de la partida de matrimonio podrá suplirse por otros documentos auténticos, por declaraciones de testigos que hayan presenciado la celebración del matrimonio y, en defecto de estas pruebas, por la notoria posesión de ese estado civil"*.

La filiación, a falta de partida o subinscripción, sólo podrá acreditarse o probarse con los instrumentos auténticos mediante los cuales se haya determinado legalmente. A falta de éstos, el estado de padre, madre o hijo deberá probarse en el correspondiente juicio de filiación.

Con los certificados respectivos de matrimonio y defunción se acredita que uno de los cónyuges falleció, pero no prueban que el sobreviviente no contrajo segundas nupcias. Este hecho negativo, el de permanecer viudo, como el de no haberse casado y ser soltero, se acredita con declaraciones juradas de testigos ante notario, que quedan afectas al delito de perjurio, sancionado en el Art. 210 del Código Penal.

7. En los certificados de número, las municipalidades dejan constancia del asignado, en la calle respectiva, a las distintas propiedades. Se requiere este certificado cuando el número cambió o no figura en la inscripción conservatoria.

También, de acuerdo con un inciso que la Ley N° 19.472 le agregó en 1976 al Art. 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, *"la Dirección de Obras Municipales, a petición del interesado, emitirá un certificado de informaciones previas que contenga las condiciones aplicables al predio de que se trate, de acuerdo con las normas urbanísticas derivadas del instrumento de planificación territorial respectivo"*. En otros términos,

por el certificado de información previa se obtiene una constancia sobre los posibles destinos urbanísticos del bien raíz, que puede resultar de mucha importancia para el interesado en adquirirlo. *"El certificado -agrega la disposición citada- mantendrá su validez mientras no se modifiquen las normas urbanísticas o reglamentarias"*.

8. Para que los notarios puedan autorizar las escrituras en que se conviene la enajenación o gravamen de un inmueble, hay que acreditar el pago de la última cuota de contribuciones; y para que los conservadores puedan inscribirlas, hay que acreditar que no se adeudan contribuciones. Al efecto se agregan a los títulos los correspondientes comprobantes de pago de la última cuota y el certificado o informe de deudas que entrega la Tesorería General de la República.

El impuesto a los bienes raíces o contribución territorial se calcula y paga sobre el avalúo de ellos. Al efecto, el Servicio de Impuestos Internos debe tasarlos e incluirlos en el Rol de Avalúos correspondiente. Estos roles son comunales y en ellos a cada inmueble se le fija un número de rol y se expresa: el nombre del propietario; la ubicación o el nombre, si es rural; y el avalúo que se le haya asignado.

El problema se presenta cuando se trata de enajenar o gravar un bien raíz que no está tasado ni tiene número de rol de avalúo, como es el caso de los bienes raíces originados por una subdivisión, loteo o construcción acogida al régimen de copropiedad inmobiliaria de los condominios.

En estos casos se debe solicitar a la Oficina de Avaluaciones de Impuestos Internos que previo a la tasación se le asigne al inmueble un número de rol de avalúo; del que el Servicio dejará constancia en el correspondiente certificado de *"Asignación de Roles de Avalúo en Trámite"*, que debe insertarse en la escritura respectiva.

9. Las personas naturales pueden contratar personalmente o representadas, y a veces sólo pueden hacerlo debidamente representadas, como ocurre con los impúberes, los interdictos y, en algunos casos, con las mujeres casadas en sociedad conyugal. Por su parte, las personas jurídicas, sean sociedades, corporaciones

o fundaciones, sólo pueden actuar por intermedio de sus apoderados.

Ahora bien, para que el representante o mandatario pueda contratar válidamente se requiere que actúe dentro de los límites de su mandato o representación. Las facultades de los representantes legales están establecidas en la ley y las de los mandatarios en su mandato o poder; que no les confiere naturalmente más que la facultad de efectuar actos de mera administración.

El mandatario requiere siempre poder especial para vender; y el poder para vender comprende la facultad de percibir el precio, pero no la de hipotecar, ni la facultad de hipotecar comprende la de vender. Así lo disponen los artículos 2132, 2142 y 2143 del C.C.

Además, se entiende que debe conferirse por escritura pública el poder para celebrar actos o contratos que requieren esta solemnidad.

10. También se requiere acreditar, con los correspondientes certificados, si la propiedad está o no afecta a expropiación municipal, para la apertura o ensanche de calles, o del Servicio de Vivienda y Urbanización (Serviu), para planes habitacionales.

11. En resumen, los documentos que generalmente forman los títulos de dominio de los inmuebles son los siguientes:

1º. La copia, con certificado de vigencia, de la inscripción del inmueble, en el registro de propiedad, a nombre de su actual propietario y poseedor.

2º. Las copias que se requieran de las inscripciones, en ese registro, de sus antecesores en el dominio.

3º. Las copias de las escrituras públicas que sirvieron de título para esas inscripciones.

4º. Los certificados de lo que consta o no consta en el Registro de Hipotecas y Gravámenes y en el de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar.

5º. Copia de las inscripciones que puedan existir en esos dos registros.

6º. Los certificados que se precisen del Registro Civil, de la Municipalidad, de la Tesorería o del Serviu; y los demás docu-

mentos que se puedan requerir, como los comprobantes de pago de la contribución territorial o las declaraciones juradas de testigos.

7º. Copias de las escrituras públicas en que constan el poder y facultades de los mandatarios.

PÁRRAFO 3º

EL CERTIFICADO DE LITIGIOS

12. Entre los documentos que se entregan, y hasta se solicitan, para formar los títulos de dominio de un inmueble, muchas veces se incluye un Certificado de Litigios emitido por el Conservador de Bienes Raíces. Incluso el formulario actualmente en uso en el Conservador de Santiago para solicitar Certificados de Gravámenes y Prohibiciones tiene un recuadro para indicar si la solicitud incluye o no el de Litigios.

En la actualidad, ese certificado es absolutamente innecesario, porque los únicos litigios que puede acreditar son los que estaban pendientes al entrar en vigencia las leyes 6.162, de 1938, y 16.952, de 1968, que redujeron los plazos de prescripción. Además, tal certificado sólo sirve para los efectos previstos en las normas transitorias de esas dos leyes y no acredita, ni puede acreditar, si existe o no existe algún litigio que producirá la nulidad del contrato proyectado.

De acuerdo con lo dispuesto en los números 3º y 4º del Art. 1464 del C.C., hay objeto ilícito en la enajenación *"de las cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello"* y en la enajenación *"de especies cuya propiedad se litiga, sin permiso del juez que conoce en el litigio"*.

Ambas normas están complementadas por el C.P.C.

El Art. 453 de ese cuerpo legal dispone que *"si el embargo recae sobre bienes raíces o derechos reales constituidos en ellos, no producirá efecto alguno respecto de terceros sino desde la fecha en que se inscriba en el respectivo registro conservatorio"*; esto es, en el registro parcial de prohibiciones e interdicciones de enajenar.

Por su parte, el inciso segundo del Art. 296 establece que *"para que los objetos que son materia del juicio se consideren comprendidos en el número 4º del artículo 1464 del Código Civil, será necesario"*



que el tribunal decreta prohibición (de celebrar actos o contratos) respecto de ellos". Seguidamente, el inciso primero del Art. 297 agrega "que cuando la prohibición recaiga sobre bienes raíces se inscribirá en el registro del Conservador respectivo, y sin este requisito no producirá efecto respecto de terceros".

Por consiguiente, para que haya objeto ilícito en la enajenación de bienes raíces embargados por decreto judicial o en la de inmuebles cuya propiedad se litiga, es necesario que se haya inscrito el embargo del inmueble o la prohibición de celebrar actos y contratos a su respecto.

O sea, para saber si la enajenación proyectada puede adolecer de objeto ilícito, lo que se requiere es un certificado del Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar, en el cual el conservador dejará constancia de si al inmueble le afectan o no le afectan tales medidas judiciales.

Entonces, ¿para qué sirve el Certificado de Litigios? Hoy para nada. Este certificado sólo sirvió en el pasado para lo que se le requirió en su época: conocer los plazos de prescripción, adquisitiva o extintiva, que podían alegarse en los juicios que estaban pendientes al entrar en vigencia las leyes que sucesivamente redujeron esos plazos: la Ley N° 6.162, que empezó a regir el 1° de enero de 1939, y redujo de 10 a 5 años el plazo de la prescripción ordinaria y de 20 a 15 años el plazo de la prescripción extraordinaria; y la Ley N° 16.952, que empezó a regir el 1° de octubre de 1969, que redujo de 5 a 3 años el plazo de la prescripción ordinaria y de 15 a 10 años el de la extraordinaria.

De acuerdo con el Art. 25 de la Ley sobre Efecto Retroactivo, cuando una ley modifica los plazos de prescripción, el prescribiente puede elegir entre el plazo de la ley bajo cuyo imperio se inició o el de la nueva ley, pero eligiendo la segunda "la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha en que aquélla hubiese empezado a regir".

En los artículos 1° y 2° transitorios de la Ley N° 6.162, y en términos muy similares en los mismos de la Ley N° 16.952, se dispuso que en los juicios pendientes cuando éstas entraren en vigencia, no podrían alegarse los nuevos plazos más cortos establecidos en ellas; pero que tratándose de bienes raíces, para que esa prohibición surtiera efecto respecto de terceros, la circuns-

tancia de existir juicio pendiente debería anotarse al margen de la inscripción conservatoria del inmueble.

Han transcurrido 67 años desde que entró en vigencia la Ley N° 6.162, y 37 años desde que empezó a regir la Ley N° 16.952; por consiguiente, se han completado en exceso los plazos de prescripción que se pudo alegar en los juicios pendientes: los más largos que entonces regían o los más cortos que esas leyes establecieron.

Por tanto, en la actualidad no se requiere ni justifica pedir un Certificado de Litigios, que, por cierto, sólo deja constancia de una anotación marginal que, de existir, aparecería en la copia de la inscripción de dominio del inmueble, que siempre se requiere, con certificado de vigencia.



CAPÍTULO SEGUNDO

EL ESTUDIO Y EL INFORME DE TÍTULOS

PÁRRAFO 1º

NATURALEZA DEL ESTUDIO

13. El estudio de títulos es, por esencia, un trabajo profesional. Un abogado estudia los títulos de dominio de un inmueble cuando recibe el encargo de preparar un contrato que constituirá el título por el cual su cliente se propone adquirir el dominio u otro derecho real sobre esa propiedad; a veces, incluso, cuando sólo se propone arrendarla, aunque del arrendamiento sólo nacen derechos personales.

Por consiguiente, el estudio de los títulos es un trabajo meramente **preparatorio** del contrato que las partes van a celebrar. Tiene, además, y de manera primordial, un carácter **preventivo**.

Quien proyecta comprar un bien raíz o recibirlo en pago, en hipoteca o en arriendo, quiere y requiere que su abogado estudie los títulos y le informe:

1º. Que un tercero no podrá disputarle legítimamente, con fundamentos válidos, el derecho que se propone adquirir. O sea, que el actual poseedor inscrito tiene, como dice el Mensaje del Código Civil, "*un título incontrastable de propiedad*".

2º. Que no existen condiciones, embargos, interdicciones o prohibiciones, de carácter convencional, legal o judicial, que limiten o embaracen el libre ejercicio del derecho del dueño a disponer del inmueble o le impidan ejercerlo válidamente.

3º. Si a la propiedad le afectan o no le afectan hipotecas, usufructos, derechos de uso o habitación, arrendamientos inscritos, y, en general, gravámenes o derechos en favor de terceros.



4º. Si el dueño puede disponer libremente del inmueble por sí mismo o si requiere el ministerio o autorización de otra persona, y en tal caso, qué requisitos deben cumplirse para celebrar válidamente el contrato proyectado.

5º. Si el mandatario convencional que representará al dueño está investido de las facultades especiales que requiere para enajenar o gravar el inmueble.

6º. Si los títulos le merecen algún reparo, cómo deben subsanarse los vicios o defectos que le afectan, para celebrar válidamente el contrato proyectado.

14. Por consiguiente, el estudio de los títulos de dominio de un bien raíz es una actividad que se distingue por las siguientes características:

1º. Es una labor eminentemente **profesional**: no se estudian ni informan títulos para hacer academia o investigación jurídica, sino para prestar un servicio.

2º. Es un servicio **preventivo**, porque su objeto es precaver y evitar los riesgos que podría sufrir el cliente que se propone adquirir el dominio u otros derechos sobre el inmueble.

3º. Es un trabajo **preparatorio** del contrato proyectado, del que ni siquiera será un elemento accidental.

4º. Es un trabajo profesional que requiere **ciencia y técnica**. Conocimientos para analizar tan numerosas y variadas contingencias jurídicas, y destreza para manejar tantos documentos, que ordinariamente hay que buscar y ordenar para "formar" los títulos. (También se necesita paciencia y gran sentido de la responsabilidad profesional a la hora de emitir un dictamen y suscribir el informe.)

PÁRRAFO 2º

EL ESTUDIO PREVENTIVO

Sección I

CONCEPTO

15. Los títulos que el abogado necesita estudiar para precaver que los derechos que su cliente se propone adquirir no podrán

ser justificadamente impugnados con fundamento válido, son los del titular de la inscripción de dominio vigente; esto es, los del actual poseedor inscrito del bien raíz con quien su cliente celebrará el contrato. De conformidad con el Art. 700 del C.C., a él se le presume dueño del inmueble y se le debe tener legalmente por tal mientras la inscripción no se cancele en razón de que otra persona justificó ser el verdadero dueño.

El abogado no puede precaver que nadie, nunca, intentará disputar a su cliente el derecho que se propone adquirir. En los tribunales se presentan, tramitan y fallan muchas demandas temerarias e infundadas, incluso algunas sólo intimidantes. Lo que se le exige al letrado es prevenir que un tercero pueda justificar ser el verdadero dueño y alegando vicios o defectos de los títulos y ejerciendo derechos y acciones vigentes, pueda razonablemente obtener que se ordene cancelar las correspondientes inscripciones conservatorias.

Salvo excepciones ajenas a este Manual, el encargo profesional no consiste en preparar un juicio, sino un contrato. Por eso, cuando en los títulos se observan vicios o defectos, lo que corresponde es formular un reparo y proponer los medios para sanearlos y poder celebrar un contrato que produzca efectos válidos.

Sección II

LOS TÍTULOS AJUSTADOS A DERECHO

1. Concepto

16. Por tradición profesional, los abogados consignan su aprobación a los títulos expresando en su informe que éstos "*se encuentran en debida forma y ajustados a derecho*". Lo que se viene a expresar con esa frase sacramental y lo que en estricto rigor correspondería informar es que a juicio del abogado informante, los antecedentes estudiados y reseñados permiten dictaminar que nadie podría reclamar judicialmente con éxito la posesión y propiedad del inmueble y, por consiguiente, que a su juicio, no se podrán impugnar los derechos que el cliente se propone adquirir del actual titular del dominio inscrito.



Lo que en opinión del autor no sería procedente es informar que los títulos están “*aparentemente*” ajustados a derecho. De este modo se puede eludir la responsabilidad profesional asumida y ponerla a salvo de futuros conflictos, dándole al cliente una mera apariencia de seguridad.

2. Los derechos del verdadero dueño

17. En nuestro ordenamiento jurídico, como en el antiguo derecho romano y a diferencia del derecho francés,² de los contratos sólo nacen derechos y obligaciones personales. La compraventa o la donación no transfieren el dominio: el comprador o el donatario no se convierten en dueños de la cosa comprada o donada. El dominio, y los demás derechos reales, como el de hipoteca o el de usufructo, se adquieren por un modo de adquirir. La norma del Art. 1815 del C.C., según la cual “*la venta de cosa ajena vale, sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extingan por el lapso de tiempo*”, recoge este principio en su esencia misma.

El modo de adquirir puede ser originario o derivativo.

Si el actual poseedor inscrito, el titular de la inscripción vigente, adquirió el inmueble por un modo originario, el dominio comienza en él, y por tanto, no existe ni puede existir un tercero que le pueda disputar su derecho ni justificar que él es el verdadero dueño.

Entre nosotros, el único modo originario por el cual se puede adquirir el dominio del suelo es la *prescripción*, caso en el cual la sentencia hace las veces de escritura para su inscripción.

En Chile no se puede adquirir inmuebles por ocupación, porque no hay tierras que no pertenezcan a nadie; y es el due-

² El Código Napoleón abandonó el antiguo principio que requería la tradición para transferir el dominio. En el derecho francés, el contrato no sólo crea derechos y obligaciones: también transfiere el dominio. En Francia, *la propiedad se transfiere por el simple consentimiento*. Así lo expresa un aforismo de ese país, donde la convención constituye un modo de adquirir. Pero tampoco en Francia puede transferir el dominio quien no lo tenga.

ño del suelo quien adquiere por accesión el dominio de lo que en éste se construye.³

Pero si el modo de adquirir es derivativo, como la tradición y la sucesión por causa de muerte, la inscripción no acredita que el poseedor inscrito sea el verdadero dueño del inmueble. Para ello se requeriría que su antecesor en el dominio, el tradente que se lo transfirió o el difunto que se lo transmitió, y todos los antecesores de uno u otro, hubiere sido ininterrumpidamente el verdadero dueño, porque **nadie puede transferir ni transmitir más derechos que los que tiene.**

La inscripción conservatoria es la manera de efectuar la tradición de los bienes raíces; o sea, es el modo de adquirir su dominio entre vivos. Por consiguiente, por la inscripción conservatoria se transfiere y adquiere el dominio cuando la tradición es válida y el tradente es el verdadero dueño del bien raíz. Pero, como sólo es tradición, no transfiere el dominio si el tradente no es el verdadero dueño. Sin embargo, ello no significa ni permite desconocer que la inscripción conservatoria es un modo de adquirir: es el modo de transferir y adquirir, entre vivos, el dominio de los bienes raíces, aunque no pruebe su dominio.

No prueba que su titular sea el verdadero dueño, pero obliga a suponer que lo es y a tenerlo y reconocerlo por tal, mientras otro no justifique serlo. O sea, el titular de la inscripción de dominio vigente no necesita acreditar que es el dueño. Él está liberado del peso de la prueba. El que pretenda disputarle el dominio es quien deberá probar que es el verdadero dueño del inmueble.

No obstante, la inscripción deja subsistentes los derechos del verdadero dueño, si el tradente no lo es. Así se explica muy claramente en el Mensaje del C.C.: “*No dando a la inscripción conservatoria otro carácter que el de una simple tradición, la posesión conferida por ella deja subsistente los derechos del verdadero propietario, que solamente podrían extinguirse por la prescripción competente*”. Así lo sanciona expresamente el Art. 682, en cuyos términos “*si el tradente no es el verdadero dueño de la cosa que se entrega por él o a su nombre, no se adquieren por medio de la tradición otros derechos que los transmisibles del mismo tradente sobre la cosa entregada*”.

³ Véanse *infra* Nros 63 y 65.

Lo que se estatuye para la tradición vale también para la sucesión por causa de muerte –aunque las inscripciones exigidas por el Art. 688 del C.C. no constituyan tradición, sino solemnidades habilitantes para disponer de los inmuebles heredados–, porque tampoco el difunto pudo transmitir más derechos que los que tenía.

18. La inscripción en el Registro de Propiedad, hecha a título de tradición o de herencia, le da a su titular la posesión del inmueble, y en su virtud, a él se le debe tener por dueño de éste mientras la inscripción se mantenga vigente, porque para que cese la posesión inscrita –que es el hecho del que se deduce la presunción de dominio– es necesario que la inscripción se cancele en alguna de las tres formas previstas en el Art. 728 del C.C.: por voluntad de las partes, por una nueva inscripción en que el poseedor inscrito transfiere su derecho a otro, o por resolución judicial.

Mas la presunción de dominio que ampara al poseedor mientras la inscripción esté vigente es una presunción meramente legal que admite prueba en contrario: otra persona puede justificar que él es el dueño. Así lo dispone expresamente el inciso segundo del Art. 700.

Acreditar que una inscripción se encuentra vigente es fácil: lo certifica el conservador. Lo difícil es probar que su titular es el verdadero propietario.⁴

19. Hacia 1182, un jurista italiano, llamado Accorsio o Accurzio, calificó la prueba del dominio como una “*probatio diabolica*”.

El contrato que constituye el título translaticio puede ser perfecto y generar derechos y obligaciones entre las partes, pero su inscripción no prueba que se haya transferido y adquirido el dominio. Para acreditarlo plenamente sería necesario probar que el tradente era el verdadero dueño y que lo fueron todos sus antecesores en el dominio, hasta llegar a la persona que adquirió el inmueble por un modo originario. Este recorrido nos llevaría hasta el tiempo histórico en que el hombre adquirió por ocupación la propiedad de la tierra.

⁴ La posesión es un hecho consistente en la tenencia de la cosa, y para la doctrina y jurisprudencia prevalecientes, la posesión inscrita sería una garantía de papel si no se tiene la posesión material del inmueble. Véase *infra* N° 35.

El instituto de la prescripción es el que nos permite ahorrar-nos esa larga retrospectiva hasta tiempos inmemoriales.

3. La prescripción de los derechos y acciones del dueño

20. El legajo de títulos lo encabeza una copia, con certificado de vigencia, de la inscripción en el Registro de Propiedad que reconoce y declara a su titular dueño de la propiedad.

Si esa inscripción se hizo hace diez o más años, ella nos permite concluir que se han saneado, por el solo transcurso del tiempo, los vicios que permitirían solicitar la declaración de nulidad de esa inscripción y de las precedentes, como asimismo de los títulos con los que se practicaron, y que se han extinguido, por no haberse ejercido todas las acciones personales que se podrían deducir para impetrar la nulidad de los títulos o de sus inscripciones.

21. Mas el dueño no pierde el dominio del inmueble por no haber gozado o dispuesto de él durante un determinado lapso de tiempo. Tampoco se extinguen por no haberse ejercido las acciones reales que nacen del derecho de propiedad. Para que el legítimo dueño pierda el dominio del inmueble y se extingan las acciones reales que lo amparan, es necesario que otro lo adquiera por prescripción adquisitiva.

De acuerdo con el Art. 2517 del C.C., la acción para reclamar un derecho se extingue por la prescripción adquisitiva de este mismo derecho. En virtud de esta norma, que hace extensiva la prescripción liberatoria a derechos y acciones que no se extinguen por la mera falta de ejercicio, el dominio y la acción reivindicatoria que le es inseparable se pierden y extinguen cuando otro adquiere la cosa por prescripción.

Pues bien, si la posesión del inmueble se adquirió por inscripción conservatoria y ésta se practicó hace diez años o más, concurren todos los elementos requeridos por los artículos 724, 2505 y 2511 del C.C. para obtener que se declare, contra toda persona y contra título inscrito, que se adquirió el dominio del inmueble por prescripción adquisitiva; y en su virtud, que con arreglo al Art. 2517, se declare extinguida la acción para reivindicarlo.



En conclusión, una inscripción de dominio que se mantiene vigente desde hace diez años o más permite dictaminar, con fundamentos válidos, que los títulos se encuentran ajustados a derecho, porque razonablemente nadie podría obtener que esa inscripción se cancele.

4. La agregación regular de posesiones

22. Si la inscripción vigente tiene menos de diez años, a la posesión del actual poseedor es necesario agregar la de sus antecesores —que poseyeron el inmueble sucesiva e ininterrumpidamente— para completar así el período de diez años que requieren la prescripción extintiva y la adquisitiva.

En este caso, el estudio se inicia con la inscripción precedente que tenga diez años a lo menos. A ésta le pueden haber sucedido una o más inscripciones, o sólo la inscripción vigente; pero, en cualquier caso, será necesario investigar si las sucesivas transferencias y transmisiones se efectuaron válidamente, porque quien agrega a su posesión la de sus antecesores *“se la apropia con sus calidades y vicios”*, según disponen los artículos 2500 y 717 del C.C.

Una inscripción de diez o más años sana los vicios anteriores a su fecha, pero no los vicios sobrevinientes. En consecuencia, cuando la inscripción vigente tiene menos de diez años y se requiere agregar posesiones para completar los plazos de prescripción, es necesario analizar la validez de las sucesivas transferencias y sucesiones del inmueble. Este examen comprende el de las inscripciones y el de los títulos correspondientes, empezando por el que se otorgó inmediatamente después de la inscripción que tiene más de diez años.

23. La nulidad del título implica la de su inscripción y fundamenta la cancelación de ésta.

La inscripción conservatoria es la manera de efectuar la tradición de los bienes raíces; y para que la tradición sea válida se requiere un título translaticio de dominio. Por tanto, para adquirir el dominio de los bienes raíces no se requiere únicamente que la inscripción conservatoria sea válida; también se requiere que sea válido el contrato de venta, permuta o dona-

ción que sirvió de título para practicarla, con arreglo al Art. 675 del C.C.

El tradente pudo ser el verdadero dueño y no ser válida la tradición si el contrato era nulo, porque la inscripción de un título nulo invalida la tradición y no le da al adquirente la posesión del inmueble ni le transfiere su dominio.

Además, el título por el cual se transfiere el dominio de los bienes raíces o se constituyen derechos reales sobre ellos, debe otorgarse siempre por escritura pública. Por tanto, para que el título translaticio de dominio sea válido se requiere que simultáneamente lo sean el contrato y la escritura otorgada para perfeccionarlo.

De acuerdo con el Art. 1681 del C.C., el contrato será nulo si le falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo, según su especie o la calidad o estado de las partes. La escritura será nula o no se considerará pública o auténtica, en los casos previstos en los artículos 412 y 426 del C.O.T.⁵

Pues bien, de acuerdo con el Art. 1683 del C.C. —que establece una verdadera prescripción extintiva de la acción de nulidad—, vencido el plazo de diez años que en esa disposición se contempla, se sana definitivamente el acto o contrato nulo; y en su virtud, tal y como lo ha declarado la jurisprudencia, la nulidad no puede ser alegada por las partes ni por quienes tengan interés en ello, ni como acción ni como excepción. Tampoco el juez puede declararla de oficio, aunque aparezca de manifiesto en el acto o contrato.

Aún más, el saneamiento de la nulidad del acto o contrato que sirvió de título para practicar la inscripción conservatoria no requiere que el inmueble se haya adquirido por prescripción adquisitiva: la nulidad se sana háyase o no adquirido la cosa por prescripción. El saneamiento opera independientemente de la prescripción adquisitiva; sólo requiere el mero transcurso del plazo legal.

24. La nulidad de la inscripción no siempre es consecuencia de la nulidad del título. La nulidad de la inscripción también pueden producirla sus vicios y defectos propios.

⁵ Véase *infra* N° 90 y 91.

La nulidad del título puede ser absoluta o relativa; pero la nulidad de la inscripción conservatoria será siempre absoluta, porque a ésta sólo pueden afectarle vicios o defectos relativos a su propia naturaleza, con independencia de la calidad o estado de las partes celebrantes del contrato que le sirvió de título.

La inscripción nula no da la posesión ni transfiere el dominio del inmueble, aunque el título sea válido; pero, al igual que el título, la nulidad de la inscripción se sana por un lapso de tiempo que pasa de diez años, de conformidad con el Art. 1683. Además, transcurrido ese plazo, concurren todos los requisitos necesarios para ganar el dominio del inmueble por prescripción adquisitiva y extinguir las acciones para reivindicarlo.

25. En conclusión, para dictaminar que están ajustados a derecho los títulos de quien agrega a su posesión la de sus antecesores, para completar así un período de diez años a lo menos, hasta llegar a la inscripción vigente, es necesario comprobar que durante todo ese tiempo hubo una sucesión ininterrumpida de transferencias o transmisiones que fueron regularmente inscritas, en virtud de títulos perfectamente válidos.

5. Las inscripciones aparentes

26. La inscripción que el conservador certifica que se encuentra vigente no acredita siempre que su titular sea el dueño del inmueble, que lo sea en forma exclusiva, que lo conserve íntegro o que pueda disponer de él por sí mismo. Tal es el caso de las inscripciones denominadas aparentes.

27. Muchas veces el dominio sólo se conserva sobre una parte del inmueble. Así ocurre a medida que se enajenan los sitios resultantes de la subdivisión del terreno o las unidades integrantes del condominio construido en él. El conservador archivará los planos y los certificados municipales correspondientes, pero no modificará la inscripción, que seguirá referida a la totalidad del inmueble. Él sólo anotará las sucesivas transferencias al margen izquierdo de la inscripción y ordinariamente se limitará a certificar que ésta *se encuentra vigente en parte*, sin especificar de qué partes se trata.

28. Cuando el titular del dominio fallece, el inmueble continuará inscrito a su nombre y la inscripción permanecerá y se certificará vigente mientras no se practiquen las inscripciones ordenadas por el Art. 688 del C.C.

29. Cuando la sociedad conyugal se disuelve por el fallecimiento de uno de los cónyuges, a los herederos del difunto sólo se les transmite una cuota en el dominio de los bienes raíces sociales: la que le corresponda al causante en la liquidación de los gananciales. Sin embargo, en cumplimiento de lo ordenado por el Art. 30 de la Ley Nº 16.271 sobre impuesto a las herencias y donaciones, el conservador respectivo debe inscribir los bienes raíces sociales a nombre del cónyuge sobreviviente y los herederos del difunto, aunque ellos sólo hayan adquirido y sean titulares de una cuota del dominio. Esta norma debe aplicarse aunque el inmueble social esté inscrito a nombre del cónyuge sobreviviente.

30. La mujer casada en sociedad conyugal es legalmente capaz. Sin embargo, le corresponde al marido administrar sus bienes, con las limitaciones que le imponen los artículos 1749 y siguientes del C.C.

Por consiguiente, le corresponde al marido, como jefe de la sociedad conyugal, gravar y enajenar los bienes raíces de su mujer, aunque estén inscritos a nombre de ella y la inscripción se encuentre vigente. El contrato proyectado debe celebrarlo el marido, como representante legal de la mujer, y ella deberá prestar su voluntad en la forma establecida en el Art. 1754.

31. El marido o la mujer pueden adquirir inmuebles a título oneroso durante la vigencia de la sociedad conyugal. Éstos ingresarán al haber de la sociedad y se inscribirán a nombre del cónyuge adquirente que celebró el contrato.

Sin embargo, es al marido a quien le corresponde disponer de los inmuebles sociales, aunque estén inscritos a nombre de la mujer. Lo que a ella le corresponde es autorizar la enajenación o gravamen en la forma establecida en el Art. 1749.

32. Durante el matrimonio, los cónyuges pueden substituir el régimen de sociedad conyugal bajo el cual se casaron y pactar



separación total de bienes, con arreglo al Art. 1723 del C.C. Por este pacto se disuelve la sociedad conyugal y los bienes raíces que entraron a componer el haber social pasarán a pertenecer a ambos cónyuges en comunidad; y, mientras ellos no procedan a liquidar la sociedad conyugal, esos inmuebles continuarán inscritos a nombre del marido o de la mujer que celebró el contrato; pero los dos deberán convenir conjuntamente, como comuneros, la enajenación o gravamen, aunque el inmueble permanezca inscrito sólo a nombre del cónyuge que lo adquirió para la sociedad conyugal disuelta.

6. Las inscripciones paralelas

33. Las normas del Código Civil que estatuyeron la solemnidad de la inscripción conservatoria para efectuar la tradición y adquirir la posesión de los bienes raíces rigen desde hace siglo y medio. Como no sólo los actos entre vivos requieren inscripción, sino que también se requiere inscripción para que los herederos puedan disponer de los inmuebles adquiridos por sucesión por causa de muerte, en la actualidad prácticamente todos los bienes raíces se hallan inscritos, tal y como se predijo en el Mensaje del Código.

Los contratos sobre bienes raíces no inscritos son perfectamente válidos; pero ahora constituyen una notable excepción. En el Art. 693 del Código Civil y en el Art. 58 del Reglamento del Registro Conservatorio se disponen las formalidades necesarias para que el conservador pueda proceder a inscribir la transferencia de un inmueble que no ha sido antes inscrito, consistentes en la publicación de tres avisos y la fijación de un cartel en su oficina.

34. Ahora bien, según el Art. 728 del C.C., para que cese la posesión inscrita es necesario que la inscripción se cancele, sea por acuerdo de las partes, por resolución judicial o "*por una nueva inscripción en que el poseedor inscrito transfiere su derecho a otro*".

Por consiguiente, la inscripción de la transferencia de un inmueble que ha sido antes inscrito, practicada en virtud de la pu-

blicación de avisos y la fijación de un cartel en la oficina del conservador como si se tratara de un inmueble no inscrito, sólo genera una inscripción paralela que no cancela la anterior, no pone término a la posesión existente ni transfiere válidamente el dominio.

La existencia de dos inscripciones paralelas repugna al sistema de la posición inscrita y si éstas llegaran a coexistir —lo que sólo puede ocurrir si la nueva no canceló la anterior—, una debe prevalecer sobre la otra, porque no pueden existir ni subsistir dos posesiones sobre una misma cosa.

7. Las inscripciones de papel

35. La inscripción conservatoria ampara los derechos que se tienen, mas no los que no se tienen. Por eso, para resolver el conflicto que se genera entre dos inscripciones vigentes y simultáneas sobre un mismo predio, el tribunal debe analizar y determinar cuál de esas inscripciones constituye verdadera posesión y decretar la cancelación de la otra.

En la doctrina y en la jurisprudencia prevalece hoy el concepto de que la solemnidad de la inscripción conservatoria no permite prescindir de la realidad fáctica que constituye la posesión definida en el inciso primero del Art. 700 del C.C., en cuyos términos para poseer se requiere la tenencia de la cosa con ánimo de señor y dueño: *el corpus y el animus*. De acuerdo con esta teoría, llamada de la *inscripción-garantía*, para poseer un inmueble y quedar amparado por la presunción de dominio que establece el inciso segundo de esa disposición, no es suficiente la solemnidad de la *inscripción-simbólica* —que podría constituir una mera ficción registral—, sino que se necesita la posesión material del inmueble.

En consecuencia, si uno de los pretendidos poseedores sólo tiene la posesión formal o teórica que da la inscripción, a la que se denomina *posesión de papel*, y otro une a ésta la posesión material, real y efectiva del inmueble, a él se le reconoce un mejor derecho.



8. Resumen y conclusión

36. La esencia del estudio de títulos no es indagar si el titular de la inscripción de dominio vigente, el actual poseedor inscrito, es o no es el verdadero dueño del inmueble, del que, además, es el poseedor material. El objeto es prevenir que alguien pueda obtener la cancelación judicial de la inscripción.

Mientras ésta subsista, y haya durado un año completo —y se exigen diez—, no es admisible ninguna prueba de posesión con que se pretenda impugnarla. Lo que el reivindicador debe probar es el dominio: justificar que él es el verdadero dueño; y para ello necesita ejercer derechos y acciones actualmente vigentes.

Por consiguiente, el abogado puede informar que, a su juicio, los títulos se encuentran *“en debida forma y ajustados a derecho”* cuando, después de un examen riguroso, llega a la conclusión fundada de que concurren los requisitos necesarios para declarar extinguidas las acciones personales que podría deducir el verdadero dueño, y para ganar por prescripción adquisitiva el dominio del inmueble y extinguir la acción real para reivindicarlo.

A esa conclusión se puede llegar cuando el dominio se adquirió originariamente por prescripción y, si derivó de otro, cuando existe posesión inscrita durante diez años a lo menos; plazo este que el actual poseedor puede completar agregando a su posesión la de sus antecesores; siempre y a condición de que el dominio se haya sucesivamente transferido o transmitido en forma regular, ininterrumpida y válida.

Ello no significa desconocer que la prescripción debe alegarse y ser judicialmente declarada. Lo que se hace es prevenir y resguardar una contingencia procesal.

PÁRRAFO 3º

EL INFORME DE TÍTULOS

37. Terminado el estudio se prepara el documento que se conoce profesionalmente como *INFORME DE TÍTULOS*, que se acostumbra estructurar en cuatro partes: 1) El encabezamiento,

donde se singulariza el inmueble e individualiza al propietario; 2) La relación cronológica de los títulos examinados; 3) Las observaciones que sea menester formular respecto a la situación del inmueble, y 4) La conclusión, donde se dictamina si los títulos están o no ajustados a derecho y, en su caso, se consigna la forma de subsanar los reparos formulados.

En el Apéndice se incluyen algunos informes que pueden servir de modelo.

38. En el encabezamiento del informe se precisa de qué propiedad se trata y quién es su dueño.

La propiedad se singulariza indicando la calle, número, comuna y región en que está ubicada. En el caso de predios agrícolas o rurales, se señala su nombre y ubicación territorial. La mención de los deslindes es optativa y suele reservarse para el contrato.

El propietario se individualiza por su nombre, apellidos y estado civil. Las personas jurídicas se designan por su razón social y, opcionalmente, por su número de RUT.

39. La cronología de los títulos estudiados consiste en detallar, empezando por el más antiguo, los sucesivos dueños y poseedores del inmueble, indicando el título por el cual lo adquirieron y su correspondiente inscripción.

Cuando el título es translaticio, como la compraventa, se indica la escritura en que se otorgó el contrato y la forma en que se enteró el precio. Cuando la propiedad se adquirió por sucesión por causa de muerte, se citan la inscripción de la posesión efectiva, la del testamento si lo hubo, la especial de herencia y la de adjudicación en su caso; y se hace especial mención del pago o exención del impuesto a las herencias.

Las escrituras se citan indicando su fecha y el nombre y jurisdicción territorial del notario en cuyo registro se otorgó. Por ej.: *Don José Pedro Pérez Ramírez adquirió esta propiedad por compraventa otorgada en la escritura extendida el 29 de marzo de 2005, en la notaría de Santiago de don Humberto Quezada Moreno.*

Las inscripciones se citan indicando: la jurisdicción territorial del conservador, el registro parcial y año en que se practicaron, y la foja y número correspondientes. Por ej.: *Dicha escritura*



se inscribió en el Registro de Propiedad de 2005 del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar, a fojas 4.728, con el número 3.476.

40. En las observaciones se deja constancia de los hechos que constan en los certificados correspondientes: si a la propiedad le afectan o no gravámenes o prohibiciones; si existen o no deudas de contribuciones o de gastos comunes cuando se trata de unidades de los condominios; si la propiedad está o no afecta a expropiación por la Municipalidad o el Serviu; y todos los demás que sea relevante consignar.

41. En la conclusión el abogado consignará sobre su firma, el dictamen que le merecen los títulos; esto es, si a su juicio están o no están ajustados a derecho. Si le merecen un reparo, deberá precisarlo y proponer la forma de subsanarlo.

El informe se cierra con la fecha de su emisión y el nombre y firma del abogado que lo suscribe.

CAPÍTULO TERCERO LOS INMUEBLES

PÁRRAFO 1º

CONCEPTOS GENERALES

42. Los títulos que se estudian son aquellos en que consta *el dominio de bienes raíces*, esto es, de cosas corporales cuya propiedad y demás derechos en ellas, su posesión o la facultad de disponer de las mismas, sólo se puede adquirir por inscripción en el registro conservatorio (C.C. Arts. 686, 688, 724 y 2513).

43. De acuerdo con el Art. 568, los "inmuebles o fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y las minas".

A las tierras y las minas se les denomina *inmueble por naturaleza*, porque no pueden movilizarse sin perder su ser propio.

La propiedad de las minas es materia del derecho de minería. El estudio de títulos se ocupa de la propiedad de la tierra.

44. De acuerdo con los Arts. 568 y 570, también se consideran inmuebles, aunque por su naturaleza sean muebles:

1º. Las cosas que adhieren permanentemente a los inmuebles, como los edificios y los árboles, a las que se denomina *"inmuebles por adherencia"*.

2º. Las cosas que están permanentemente destinadas al uso, cultivo o beneficio de un inmueble, como los pavimentos, cañerías, utensilios de labranza, animales o abonos, a las que se llama *"inmuebles por destinación"*.



45. El dominio de los inmuebles por destinación no se adquiere por inscripción conservatoria. No son bienes inscritos.

La compraventa de un arado o de un tractor no requiere de inscripción conservatoria para efectuar la tradición de la cosa vendida.

El propietario de la tierra adquiere por la simple entrega, real o simbólica, el dominio de las cosas muebles que destinará posteriormente al uso, cultivo o beneficio del predio.

46. Los edificios, las construcciones en general son inmuebles por adherencia, por estar permanentemente adheridos al terreno.

El dueño del terreno no adquiere por tradición el dominio de lo que se construye o edifica en éste, lo adquiere por *accesión de mueble a inmueble*, que es un modo de adquirir cuya validez no exige ni requiere inscripción conservatoria.

Aún más, sólo por excepción, en el caso de la copropiedad inmobiliaria sobre los condominios, las inscripciones recaen sobre construcciones.

47. El estudio de títulos se limita, pues, al del dominio inscrito del suelo, del terreno, y por excepción se extiende a las construcciones de las unidades *tipo A* de un condominio, para cuya transferencia se requiere escritura pública e inscripción conservatoria.

PÁRRAFO 2º

LOS INMUEBLES URBANOS Y RURALES

48. Los inmuebles urbanos, o sea, los situados dentro de los límites urbanos o de extensión urbana, y los predios rústicos, o sea los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal situados fuera de esos límites, están regidos por normas diferentes que es necesario tener presentes al estudiar sus títulos.

49. De acuerdo con el Art. 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se requiere permiso de la Dirección de Obras Municipales para subdividir, lotear o urbanizar los terrenos urbanos, y para construir, reconstruir, reparar o alterar cualquier edificio en ellos.

De acuerdo con el Art. 146, ninguna obra puede ser habitada o destinada a uso alguno antes de su recepción por la Dirección Municipal, la que puede decretar la inhabilidad de la obra y el desalojo de sus ocupantes con auxilio de la fuerza pública.

Por consiguiente, las construcciones en predios urbanos requieren permiso para efectuarlas y recepción para ocuparlas.

50. Los inmuebles rústicos o rurales, que el Código Civil en su Art. 568 denomina predios o fundos, están sujetos a algunas normas particulares que es necesario tener presentes en el estudio de sus títulos:

1º. De acuerdo con el Art. 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en estos inmuebles no se puede abrir calles, subdividir para formar poblaciones ni levantar construcciones que no sean las necesarias para su explotación agrícola o para viviendas del propietario y sus trabajadores.

2º. El Decreto Ley Nº 3.516, publicado en el Diario Oficial del 1 de diciembre de 1980, autorizó dividir libremente los predios rústicos ubicados fuera de los límites urbanos o de los límites de los planes reguladores de Santiago, Valparaíso y Concepción, siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a media hectárea física, o sea, tengan a los menos 5.000 m².

Los predios resultantes de la subdivisión quedan sujetos a la prohibición de cambiar su destino agrícola en los términos del referido Art. 55 y del Art. 56 de dicha Ley General; y se debe dejar constancia de esta prohibición en las escrituras de enajenación de los predios.

Hay que tener presente que esta constancia es imperativa, cualquiera que sea la superficie de las hijuelas resultantes de la división.

Los actos y contratos otorgados o celebrados en contravención a lo dispuesto en el D.L. Nº 3.516 son absolutamente nulos; y los notarios no deben autorizar ni los conservadores inscribir las escrituras en que no conste la prohibición de cambiar de destino (el problema aparece cuando se han autorizado e inscrito y el contrato es nulo absolutamente y no ratificable).

3º. El Decreto Ley Nº 3.262, publicado en el Diario Oficial del 24 de abril de 1980, prohibió celebrar actos o contratos des-

tinados a transferir predios provenientes del proceso de la Reforma Agraria por los que se mantengan deudas fiscales, a menos que se pague la totalidad de esas deudas o el adquirente las haga suyas en los términos exactos que se establecen en su Art. 3º.

En este caso, además, en la escritura debe insertarse un certificado emitido por Tesorería, en el cual conste que la deuda se encuentra al día y el monto de la misma.

Los actos y contratos que se celebren contraviniendo el D.L. Nº 3.262 son absolutamente nulos y le corresponde al Consejo de Defensa del Estado ejercer las acciones que procedan, sin perjuicio de los derechos de las partes o de terceros.

La Ley Nº 18.668, publicada el 30 de septiembre de 1987, autorizó a sanear los contratos celebrados con anterioridad a su vigencia, "mediante una declaración del actual propietario, efectuada por escritura pública, en la que se comprometa a pagar la deuda fiscal en los términos señalados", en el Art. 3º del D.L. Nº 3.262.

Por su parte, la Ley Nº 19.590, publicada en el Diario Oficial del 13 de noviembre de 1998, dispuso que "sin perjuicio de las normas legales vigentes sobre la materia, la primera enajenación que se realice a partir de la vigencia de esta ley, ya sea a título gratuito u oneroso, de parcelas, de sitios y de derechos sobre bienes comunes derivados del proceso de reforma agraria, deberá hacerse por separado, mediante escrituras públicas diferentes para cada uno de los bienes indicados".

PÁRRAFO 3º

LOS INMUEBLES QUE INTEGRAN UN CONDOMINIO

51. El 16 de diciembre de 1997 se publicó en el Diario Oficial la Ley Nº 19.537, que derogó la Ley Nº 6.071, publicada en el D.O. del 16 de agosto de 1937, y las demás disposiciones sobre propiedad horizontal; y en su reemplazo reguló un régimen especial de propiedad inmobiliaria sobre los que denomina "condominios", que pueden integrar terrenos o construcciones.

La ley regula dos tipos de condominios:

– El *tipo A*, formado por construcciones divididas en unidades que están emplazadas en un terreno de dominio común; y

– El *tipo B*, en que las construcciones se han hecho o proyectado en un predio dentro de cuyos deslindes existen sitios de dominio exclusivo de cada copropietario y terrenos de dominio común de todos ellos.

La ley denomina "unidades" a los inmuebles que forman parte de un condominio sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo y que pueden ser terrenos o construcciones como viviendas, oficinas, locales comerciales, recintos industriales, bodegas, estacionamientos u otros.

En los *condominios tipo A* todo el terreno es y permanece indiviso como copropiedad común de los adquirentes de las *unidades* que allí se construyan. El propietario del terreno construye en éste edificios, viviendas individuales o bodegas cuyo dominio él adquiere por accesión, sin inscripción. Él seguidamente transfiere –o transmite– las *unidades-construcción* acogidas al régimen de la copropiedad inmobiliaria; esto es, los departamentos, locales o estacionamientos del edificio, las casas independientes, o las bodegas que construyó.

En el terreno en que se construye o proyecta un *condominio tipo B* coexisten simultáneamente sitios o unidades sobre los que se puede constituir dominio exclusivo y espacios que permanecerán y pertenecerán en copropiedad a los adquirentes de las unidades, como es el caso de las vías de circulación interior, los sectores de jardines, la piscina o los lugares de esparcimiento comunitario. El propietario puede vender las *unidades-terreno* ya construidas o sólo con un proyecto de construcción aprobado por la Dirección de Obras Municipales.

Los contratos que servirán de título para la enajenación o gravamen de las unidades del condominio, sea A o B, deben otorgarse siempre por escritura pública; y la tradición debe efectuarse por su inscripción en el correspondiente registro conservatorio. Por la inscripción se adquiere el dominio exclusivo de la unidad –ya construida si el condominio es tipo A y construida o por construir si es tipo B– y se adquieren además, como copropietario, los correspondientes derechos proporcionales sobre los bienes comunes del condominio que en los tipo A es todo el terreno y en los tipo B sólo partes de éste.

El derecho que le corresponderá a cada unidad en los bienes comunes de los condominios se debe determinar en el Reglamento de Copropiedad, en proporción al avalúo fiscal.



52. Corresponde a los Directores de Obras Municipales verificar que un condominio cumple todas las exigencias legales y reglamentarias y extender el certificado que lo declara acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria de la Ley N° 19.537. El director debe señalar en este certificado las unidades enajenables de cada condominio y dejar constancia de la escritura a que se redujo el Reglamento de Copropiedad y los datos de su inscripción en el Registro de Hipotecas.

Los directores de obras deben también aprobar los planos del condominio, en los que se debe singularizar claramente los sectores en que puede dividirse, los bienes de dominio común y las unidades de dominio exclusivo.

El certificado extendido por el Director de Obras Municipales y los planos aprobados por él deben archivar en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces.

Al respecto hay que tener presente:

1º. Que en las escrituras en que se transfiera el dominio o se constituyan derechos reales sobre alguna unidad de un condominio debe hacerse referencia al plano archivado.

2º. Que en las correspondientes inscripciones conservatorias debe mencionarse la ubicación y número que a la unidad le corresponde en el plano.

3º. Que en la escritura en que por primera vez se transfieran o constituyan derechos sobre una unidad debe insertarse el correspondiente certificado del Director de Obras.

La ley no establece la sanción para el caso de incumplimiento de estos requisitos, de modo que la infracción se regirá por las reglas generales.

PÁRRAFO 4º

LOS DERECHOS DE AGUAS

53. En el estudio de los títulos de un predio rural tiene gran importancia el de sus derechos de aguas.

En el norte y centro de nuestro país, la explotación del suelo agrícola depende muy principalmente de la posibilidad de regarlo.

El precio de venta de un predio o la estimación de su valor como hipoteca suele ser muy diferente si existen o no derechos de aprovechamiento inscritos.

54. Los conceptos y principios que gobiernan el derecho sobre las aguas destinadas al regadío se encuentran en el Código Civil y en el Código de Aguas vigente (el D.F.L. N° 1.122, de 1981).

El Código de Aguas fue modificado por la Ley N° 20.017, de 16 de junio de 2005, que si bien no alteró esos conceptos y principios, estableció algunas novedades de gran importancia, como la creación, dentro del Catastro Público de Aguas, del *Registro Público de Derechos de Aprovechamiento de Agua No Inscritos*, y el pago de patente por la no utilización de los derechos de aprovechamiento, inscritos o no inscritos.

En síntesis, las normas que rigen los derechos sobre las aguas son las siguientes:

1º. Las aguas se clasifican en marítimas y terrestres. Las aguas pluviales, las que proceden inmediatamente de las lluvias, son marítimas o terrestres, según se precipiten en el mar o en la tierra.

Las disposiciones del Código de Aguas sólo se aplican a las aguas terrestres, sobre las que recaen los derechos inscritos.

2º. Las aguas terrestres son superficiales o subterráneas.

Las aguas superficiales están naturalmente a la vista y pueden ser corrientes o detenidas.

Las corrientes son las que escurren por cauces naturales o artificiales.

Las detenidas son las que están acumuladas en depósitos naturales o artificiales, como lagos, lagunas, embalses o estanques.

Las aguas subterráneas son las que están ocultas en el seno de la tierra y no han sido alumbradas. Una vez alumbradas mantienen la calidad de subterráneas, porque no han aflorado a la superficie en forma natural, sino por la mano del hombre.

3º. Por su naturaleza, las aguas son bienes corporales muebles, pero destinadas al uso, cultivo o beneficio de un predio se reputan inmuebles por destinación.

4º. Todas las aguas son bienes nacionales de uso público. Así lo dispone actualmente el Art. 595 del Código Civil y lo reitera el Art. 5º del Código de Aguas.



Por lo tanto, conceptualmente, el dominio de las aguas terrestres, superficiales o subterráneas, le pertenece a la nación entera y su uso a todos sus habitantes.

Ahora bien, el Art. 598 del C.C. dispone que el uso y goce de los bienes nacionales de uso público que corresponde a los particulares está sujeto a las ordenanzas que se promulguen.

El uso y goce de las aguas terrestres está reglamentado en el Código de Aguas, en conformidad a cuyas disposiciones se otorga a los particulares el derecho de aprovecharse de ellas.

55. *El derecho de aprovechamiento de las aguas* está establecido sobre los principios siguientes:

1º. Es un derecho real. Por consiguiente el derecho de aprovechamiento es una cosa incorporal sobre la cual se tiene una especie de propiedad, que está garantizada por la Constitución. El inciso final del Nº 24 de su artículo 19 dispone que "los derechos de los particulares sobre las aguas, reconocidos o constituidos en conformidad a la ley, otorgarán a sus titulares la propiedad sobre ellos".

Por lo tanto, este derecho se conserva una vez adquirido, aunque no se ejerza.

2º. La propiedad sobre los derechos de aprovechamiento es un dominio pleno que faculta a su titular para gozar y disponer de las aguas, con los requisitos y condiciones prescritos por la ley.

3º. Es un derecho principal y autónomo; esto es, independiente del dominio del predio a cuyo cultivo se destinan las aguas.

Por consiguiente, los derechos de aprovechamiento pueden enajenarse, gravarse y transmitirse separadamente del suelo.

4º. El que tiene un derecho de aprovechamiento lo tiene igualmente para ejecutar las obras y para recurrir a los medios necesarios para ejercerlo.

El titular de un derecho de aprovechamiento goza de las servidumbres legales de tránsito y de acueducto que necesite para poder ejercerlo. Si tiene derecho a sacar agua de una fuente situada en un predio vecino, tiene el derecho al tránsito para ir a ella. La servidumbre de acueducto le autoriza a conducir las aguas por un predio ajeno y a construir en ése las obras que se requieran para conducir las.

5º. El derecho de aprovechamiento debe otorgarse, expresarse e inscribirse en volúmenes de agua por unidad de tiempo. Por ejemplo: tantos metros cúbicos por hora.

Si el derecho no está expresado en volumen por unidad de tiempo, debe determinarse en juicio sumario (Arts. 309 y 117 del Código de Aguas).

6º. El dominio y la posesión del derecho de aprovechamiento se adquieren por la inscripción conservatoria del título.

También se requiere inscripción conservatoria para disponer de los derechos de aprovechamiento adquiridos por sucesión por causa de muerte. De acuerdo con el Art. 114 Nº 6 del Código de Aguas, deben inscribirse en el registro de propiedad de aguas "los actos, resoluciones e instrumentos señalados en el artículo 688 del Código Civil en el caso de transmisión por causa de muerte de los derechos de aprovechamiento". Por consiguiente, en dicho registro se debe inscribir la resolución judicial o administrativa que concede la posesión efectiva de la herencia y el testamento, si la sucesión es testamentaria. Con el mérito de esa o esas inscripciones, los conservadores deben hacer las denominadas especiales de herencia, en virtud de las cuales los derechos de aprovechamiento se inscribirán primero a nombre de todos los herederos y seguidamente a nombre del adjudicatario de los mismos.⁶

56. De acuerdo con el Art. 21 del Código de Aguas, "la transferencia, transmisión y la adquisición o pérdida por prescripción de los derechos de aprovechamiento se efectuará con arreglo a las disposiciones del Código Civil, salvo en cuanto estén modificadas por el presente Código".

En consecuencia, la regla general es que los derechos de aprovechamiento se rigen por las mismas normas que la propiedad inscrita de los bienes raíces, salvo las modificaciones propias del derecho de aguas.

Atendida la condición legal de bienes nacionales de uso público que tienen las aguas, el derecho de aprovechamiento debe estar establecido en la ley, haberse concedido por la autoridad competente o ser reconocido por sentencia judicial.

⁶ Véase *infra* Nº 129.

La ley, la autoridad y la justicia son las únicas fuentes de las que puede nacer el derecho de aprovechamiento. Después de constituido, puede transferirse o transmitirse con arreglo a los mismos principios que los bienes raíces: escritura pública e inscripción conservatoria.

57. Por el solo ministerio de la ley, sin necesidad de inscripción, le pertenece al propietario de las riberas el derecho de aprovechamiento de las aguas que nacen, corren y mueren dentro de una misma heredad. Lo mismo ocurre con las aguas de los lagos menores no navegables por buques de más de cien toneladas y con las lagunas y pantanos situados dentro de una sola propiedad.

58. Los derechos de aprovechamiento que nacen de una concesión administrativa o de un reconocimiento judicial se adquieren por la inscripción del título: la resolución o la sentencia respectiva. Así lo dispone el Art. 117 del Código de Aguas, según el cual "la tradición de los derechos de aprovechamiento inscritos se efectuará por la inscripción del título en el Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces".

De conformidad con el Art. 113 de dicho Código para los efectos de esa inscripción conservatoria, los actos o contratos por los cuales se transfiere el dominio de los derechos de aprovechamiento o se constituyen derechos reales sobre ellos, deben perfeccionarse por escritura pública.

La escritura puede ser la misma o una diferente de aquella por la cual se enajena o grava el predio. Al respecto es imprescindible advertir que de acuerdo con el Art. 317 del Código de Aguas, en los actos y contratos que importen la transferencia del dominio de un bien raíz debe señalarse expresamente si se incluyen o no los derechos de aprovechamiento que se usan para su explotación. Según prescribe esa disposición, "si así no se hiciera, se presumirá que el acto o contrato no los comprende".

Por su parte, el Art. 150 del mismo Código recoge los principios señalados al disponer que la resolución que otorga un derecho de aprovechamiento "se reducirá a escritura pública que suscribirán el interesado y el funcionario que se designe al efecto y una copia de ella deberá inscribirse en el Registro de Propiedad de Aguas".

59. Los artículos transitorios del Código de Aguas establecen las normas con arreglo a las cuales debe regularizarse el dominio de los derechos de aprovechamiento que debiendo estar inscritos no lo están.

El Art. 1º transitorio se refiere a los derechos que fueron inscritos, pero cuyas transferencias o transmisiones posteriores no lo fueron. El dominio de estos derechos puede regularizarse mediante la inscripción hacia atrás de los títulos correspondientes, desde su actual dueño hasta llegar a la inscripción de la cual proceden.

El dominio de los derechos no inscritos o que son utilizados por personas distintas de sus titulares puede regularizarse con arreglo al artículo 2º transitorio, mediante una solicitud que se transmita en la Dirección General de Aguas del Ministerio de Obras Públicas, que la remite a la justicia ordinaria para su conocimiento y fallo.

Los Arts. 4º y 5º transitorios regulan la determinación e inscripción de los derechos de aprovechamiento de los predios resultantes del proceso de la reforma agraria.

60. Las inscripciones deben practicarse en los registros de aguas que les corresponde llevar a los Conservadores de Bienes Raíces. Tales registros son: el de Propiedad de Aguas; el de Hipotecas y Gravámenes de Aguas; y el de Interdicciones y Prohibiciones de Aguas.

Las inscripciones deben practicarse en el Conservador de Bienes Raíces que tenga jurisdicción en la comuna en que se encuentre ubicada la bocatoma del canal matriz en el cauce natural, que no siempre es el mismo conservador en cuyos registros está inscrito el predio.

Los derechos que recaigan sobre aguas embalsadas o subterráneas deben inscribirse en los registros del conservador correspondiente a la ubicación del embalse o pozo respectivo.

Los deberes y funciones de los conservadores y la forma y solemnidad de las inscripciones se rigen por las normas de los bienes raíces, con las modalidades especiales que disponen los Arts. 112 y siguientes del Código de Aguas.



CAPÍTULO CUARTO

MODOS DE ADQUIRIR LOS INMUEBLES

PÁRRAFO 1º

GENERALIDADES

61. Los títulos se estudian cuando el dueño va a disponer del inmueble.

La facultad de disponer de una cosa, de gravarla, incluso de enajenarla y hasta de desprenderse de ella, es un atributo de la esencia misma del derecho de dominio.

El dominio –lo mismo que los demás derechos reales, como el usufructo, el censo o la hipoteca– se adquiere en virtud de un acto, de un hecho, que la ley denomina *modo de adquirir* y le atribuye la virtud de constituir, transferir o transmitir el dominio.

62. El Art. 588 del C.C. enumera cinco modos de adquirir el dominio. Alguna doctrina suele agregar la ley como un sexto.

Los modos de adquirir se clasifican en originarios y derivativos.

Por los modos originarios el dominio comienza en quien lo adquiere, que no lo recibe ni deriva de otro.

Son modos originarios la ocupación, la accesión y la prescripción.

Por los modos derivativos el dominio se recibe de otro que lo transfiere o transmite.

Son derivativos la tradición y la sucesión por causa de muerte.



PÁRRAFO 2º

LA OCUPACIÓN

63. Por ocupación se adquiere el dominio de las cosas que no pertenecen a nadie. Así lo establece el Art. 606 del Código Civil. Es el modo originario por excelencia.

Según el Art. 590, al Estado le pertenecen todas las tierras situadas en el territorio nacional "que carecen de otro dueño".

Por consiguiente, en Chile no hay inmuebles que no pertenezcan a nadie. Por eso, en nuestro país no se puede adquirir bienes raíces por ocupación. Sólo se puede adquirir cosas muebles, como ocurre con la caza, la pesca y la invención o hallazgo.

PÁRRAFO 3º

LA ACESIÓN

64. Por accesión el dueño de una cosa pasa a serlo de lo que ella produce o se le junta (C.C. Art. 643).

Los productos de un inmueble, sus frutos naturales o civiles y las cosas que se le juntan, como los edificios y construcciones en general, son cosas muebles accesorias a lo principal, que es el terreno, y el dueño de éste las adquiere naturalmente sin que requiera o proceda inscripción conservatoria.

A falta de inscripción conservatoria, al propietario inscrito del terreno se le presume y se le tiene por dueño de lo edificado, plantado o sembrado en él; cuyo dominio adquirió por accesión de cosa mueble a inmueble.

Esa presunción, fundada en que lo accesorio sigue la suerte de lo principal, era una regla general en el derecho romano, y está incorporada a muchas legislaciones, a diferencia de la nuestra, que no la establece expresamente.

Al tratar de la accesión de cosas muebles a inmuebles, en los Arts. 668 y 669 el codificador sólo se ocupó de dos casos muy excepcionales: el de quien edifica en suelo propio con materiales ajenos, y el del dueño del terreno en que otra persona ha edificado, plantado o sembrado.

Aun en estos casos de excepción el propietario del suelo se hace dueño del edificio, plantación o sementera (o puede recuperar el terreno si el otro construyó a ciencia y paciencia de él) pagando el precio de los materiales o construcciones y las indemnizaciones que procedan.

65. En definitiva, el propietario del suelo adquiere por accesión el dominio de lo que él o un tercero edifican en su terreno, aunque en algunos casos quede obligado a indemnizar perjuicios al dueño de los materiales o a pagarle su justo precio.

Esta accesión de cosas muebles a inmuebles por la que se adquiere el dominio de las construcciones no requiere inscripción conservatoria ni origina modificación alguna de la inscripción vigente que sigue y seguirá referida a la propiedad del suelo; con la sola excepción ya explicada, de la transferencia o transmisión posterior de las unidades construidas de los condominios acogidos al régimen de la Ley Nº 19.537.

PÁRRAFO 4º

CONCLUSIÓN

66. El estudio de títulos recae sobre el dominio de inmuebles con inscripción vigente en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces, que, con dicha excepción de las unidades de los condominios, se refiere sólo a la propiedad de la tierra.

Por consiguiente, el estudio recae siempre sobre bienes raíces que el actual poseedor adquirió por tradición, por sucesión, por causa de muerte o por prescripción; toda vez que, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 686, 688 y 2513 del C.C., la tradición de los bienes raíces debe efectuarse por la inscripción del título, los herederos no pueden disponer de manera alguna de un inmueble sin que precedan las correspondientes inscripciones, y que la sentencia judicial que declara una prescripción no vale contra terceros sin la competente inscripción.



CAPÍTULO QUINTO LA TRADICIÓN DE LOS INMUEBLES

PÁRRAFO 1º REGLAS GENERALES

67. La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas que el Art. 670 define como "la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo". Agrega esta disposición que "lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales".

En síntesis, los elementos que caracterizan la tradición son los siguientes:

- 1º. Es un modo de adquirir *derivativo*.
- 2º. Es un modo de adquirir *entre vivos*. Aún más, es el modo de transferir entre vivos.
- 3º. Es un acto jurídico *bilateral*, en el que la parte que transfiere se denomina *tradente*, y la que adquiere, *adquirente*.
- 4º. Ambas partes pueden actuar personalmente o representadas.
- 5º. Puede ser a título oneroso, como en la compraventa, o a título gratuito, como en la donación irrevocable.
- 6º. Es un modo de adquirir a título singular: por excepción es a título universal, cuando el heredero transfiere a un tercero su derecho a la herencia.
- 7º. Por este modo se pueden transferir cosas muebles o inmuebles.



68. Para que la tradición sea válida, para que el tradente le transfiera legítimamente el dominio al adquirente y éste pase a ser el verdadero dueño, deben cumplirse ciertos requisitos:

1º. El tradente debe ser el dueño de la cosa.

2º. El tradente debe tener la facultad de transferir y el adquirente la voluntad de adquirir y ambos deben consentir voluntariamente en el acto.

3º. Si intervienen representantes, ellos deben actuar dentro de los límites de su mandato o de su representación legal.

4º. No se debe padecer error en cuanto a la identidad de la cosa que se entrega o de la persona a quien se entrega ni en cuando al título.

5º. Se requiere un título translaticio de dominio y si la cosa es inmueble, éste debe constar en escritura pública.

6º. La entrega debe hacerse en la forma establecida en la ley y si la cosa es un inmueble, debe efectuarse por la inscripción del título en el Registro del Conservador.

69. La entrega de la cosa puede hacerse de manera real o simbólica.

La tradición es real cuando la cosa se entrega físicamente y el adquirente la aprehende materialmente.

La tradición es ficta o simbólica cuando la entrega material se substituye por un signo que la manifiesta, como mostrarla, entregar las llaves del lugar en que se guarda, etc.

La tradición del dominio y demás derechos reales sobre inmuebles es siempre simbólica y de acuerdo con el Art. 686 debe efectuarse "*por la inscripción del título en el Registro del Conservador*".

Al respecto debe tenerse presente que en la compraventa de bienes raíces la inscripción del título no da por cumplida la obligación del vendedor de entregar materialmente la finca. El vendedor puede infringir o retardar esta obligación contractual, con las consecuencias consiguientes.

70. La tradición es un modo de adquirir derivativo y *nadie puede transferir más derechos que los que él tiene*.

Por consiguiente, para que la tradición transfiera el dominio, es necesario que el tradente sea dueño de la cosa. Si no lo es, no le transfiere el dominio al adquirente.

Así lo dispone el Art. 682, según el cual si el tradente no es el verdadero dueño, el adquirente sólo adquiere los derechos transmisibles que aquél tenía sobre la cosa la doctrina advierte que el codificador empleó aquí por error la expresión "transmisibles", pues debió decir "transferibles"). Por lo tanto, una compraventa regularmente inscrita no basta para acreditar el dominio del comprador. Se requiere acreditar también que el vendedor era el verdadero dueño.

La venta de cosa ajena es válida, pero la tradición, aunque se haga por inscripción conservatoria, no transfiere el dominio y deja subsistentes los derechos del dueño mientras no se extingan por prescripción. Si el tradente no dueño adquiere después el dominio, se valida la tradición y la transferencia se retrotrae al momento de la entrega.

La tradición efectuada por la inscripción del título otorgado por quien no es el verdadero dueño no le transfiere el dominio al adquirente, pero le da derecho a ganarlo por prescripción, aunque el tradente no haya tenido ese derecho (C.C. Art. 683).

71. Para que la tradición sea válida se requiere la voluntad del tradente de transferir la cosa y la del adquirente de apropiársela. La tradición es un acto jurídico bilateral y como tal, para producir efectos, requiere del consentimiento de las partes, que ellas sean capaces de prestarlo y no adolezca de vicios.

Las partes manifiestan su intención en el acto o contrato que constituye el título, al que deben otorgar un consentimiento libre y voluntario, personalmente o por intermedio de mandatario o representante legal, que debe actuar dentro de los límites de su mandato o de su representación. La doctrina unánimemente exige que el mandato para enajenar o gravar bienes raíces debe otorgarse por escritura pública, lo mismo que el acto o contrato en que se ejercerá.⁷

Tratándose de bienes raíces, la tradición se efectúa mediante la inscripción conservatoria y, por consiguiente, ésta requiere

⁷ Véase *infra* N° 76.



re la voluntad de las partes. Al respecto el Art. 78 del Reglamento del Registro Conservatorio prescribe que cuando se solicita la inscripción de un título translativo del dominio de un inmueble o de algún derecho real constituido sobre él, las partes o sus representantes deben firmar la inscripción, *a menos que en el mismo título se haya facultado a alguno de los otorgantes o a un tercero para hacer por sí solo el registro.*⁸

En el caso de la venta forzada en remate judicial el juez actúa como representante legal del vendedor ejecutado. Así lo disponen los Arts. 671 del C.C. y 497 del C.P.C. Según el segundo de ellos, el rematante comprador se entenderá autorizado "para requerir y firmar por sí solo la inscripción en el conservador, aun sin mención expresa de esta facultad". En estos casos debe otorgarse un contrato de compraventa perfecto por escritura pública que suscribirán el rematante y el juez en la indicada representación legal del vendedor (C.P.C. Arts. 495 y 497). Cumplir la obligación de insertar los antecedentes necesarios de la ejecución no exime ni substituye la de otorgar las estipulaciones propias del contrato de compraventa: individualizar al vendedor representado y al comprador; singularizar la cosa que se vende, fijar el precio y la forma de enterarlo, expresar la voluntad de comprar y la de vender y las demás cláusulas que correspondan.

La condición de forzada de la compraventa es una peculiaridad procesal que sólo mira a la forma en que se otorga la voluntad del vendedor, pero que no altera la esencia del contrato.

72. El tradente debe tener la voluntad de transferir la cosa y ser capaz de enajenarla.

El adquirente debe querer y ser capaz de adquirir.

Por consiguiente, los incapaces absoluta o relativamente sólo pueden efectuar la tradición de acuerdo con las normas generales a que deben someterse para ejecutar o celebrar actos y contratos.

La mujer casada no divorciada a perpetuidad ni separada totalmente de bienes dejó de ser relativamente incapaz. Sin embargo, cuando hay sociedad conyugal el marido continúa

⁸ Véase *infra* N° 105.



administrando los bienes de su mujer y ella no puede gravar ni enajenar sus bienes raíces propios. La facultad de hacerlo y de prometer hacerlo la continúa teniendo el marido, aunque para ello requiera la autorización de la mujer, que ella puede dar por escritura pública o interviniendo expresa y directamente en el acto. En todo caso puede prestarla por mandatario facultado por escritura pública (C.C. Art. 1749).

73. El error en cuanto a la identidad de la cosa que se entrega invalida la tradición.

Los inmuebles urbanos se singularizan señalando sus deslindes y la calle y número de la comuna en que están ubicados. A veces el nombre de la calle o el número domiciliario no se menciona en la inscripción o ha cambiado, y esta circunstancia debe acreditarse con el correspondiente certificado municipal de numeración. Lo mismo ocurre cuando el inmueble pertenece a una urbanización nueva.

Tratándose de las "unidades" de un condominio, debe señalarse el número y ubicación que le corresponda en el plano archivado en el Registro Conservatorio.

Los predios rústicos se identifican por su nombre, deslindes y comuna en que están ubicados.

Las referencias de la inscripción deben ser las mismas que las consignadas en el título. Los errores de que éste adolezca no pueden enmendarse en su inscripción ni con minutas.

PÁRRAFO 2º

EL TÍTULO TRANSLATIVO

74. El Art. 675 prescribe que para que la tradición sea válida se requiere un título translativo de dominio.

La expresión *título* está empleada aquí en su sentido jurídico estricto: el antecedente, el acto o contrato que sirve de justa causa de adquirir.

75. Lo que caracteriza a un título translativo es que en su virtud, por la tradición, el actual propietario de la cosa le transfiere su dominio a otro, como ocurre con la venta, la permuta



o la donación, según señala el Art. 675 de manera meramente ejemplar.

76. La tradición del dominio y demás derechos reales sobre los inmuebles debe efectuarse mediante *la inscripción del título* en el Registro del Conservador;⁹ y el título por el que se transfiere el dominio de los bienes raíces o se constituyen derechos reales sobre ellos debe otorgarse siempre por escritura pública:

1º. De acuerdo con el Art. 1801, la venta de bienes raíces no se reputa perfecta ante la ley mientras no se ha otorgado escritura pública.

2º. De acuerdo con el Art. 1898, para perfeccionar la permuta se requiere escritura pública cuando una de las cosas que se cambian o ambas son bienes raíces.

3º. Según el Art. 1400, no vale la donación de ningún bien raíz si no es otorgada por escritura pública.

4º. De acuerdo con el Art. 767, el usufructo sobre bienes raíces debe constituirse por escritura pública; y según el Art. 812, los derechos de uso y habitación se constituyen de la misma manera que el usufructo.

5º. De acuerdo con el Art. 2409, la hipoteca debe otorgarse por escritura pública.

6º. La constitución y la tradición de las servidumbres voluntarias se efectúa por escritura pública. Lo que no se exige es su inscripción.

7º. De acuerdo con el Art. 2513, la sentencia judicial que declara una prescripción hace las veces de escritura pública para la propiedad de los bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos.

8º. Según el inc. 2º del Art. 659 del C.P.C., el acuerdo de las partes o la resolución del partidor por la cual se adjudica un inmueble debe reducirse a escritura pública, y sin esta solemnidad no podrá efectuarse la inscripción, que es la prescrita en el inc. final del Art. 687 del C.C.

Por consiguiente, el título de dominio de los bienes raíces y de los demás derechos reales constituidos en ellos debe constar

⁹ Véase *supra* N° 69.

siempre en escritura pública, a menos que el derecho se haya reconocido por una sentencia judicial que hace las veces de tal para los efectos de su inscripción.

77. Cuando la ley requiere para la validez del acto o contrato que se haya otorgado por escritura pública, la falta de ésta no puede suplirse por medio alguno. Los actos o contratos "se mirarán como no ejecutados o celebrados aun cuando en ellos se prometa reducirlos a instrumento público dentro de cierto plazo, bajo una cláusula penal: esta cláusula no tendrá efecto alguno" (C.C. Art. 1701).

Es consecuente con ese principio la norma del Art. 497 del Código de Procedimiento Civil, según la cual en las ventas forzadas por la justicia, para los efectos de la inscripción, el conservador no admitirá sino la escritura definitiva de compraventa, no obstante el valor que el Art. 495 le reconoce al acta de remate.

PÁRRAFO 3º

LAS ESCRITURAS PÚBLICAS

1. Reglas generales

78. El Código Civil trata de las escrituras como medio de prueba de las obligaciones, y en el Art. 1699 las define como una especie de instrumento público "*otorgado ante escribano* (que es el antiguo nombre de los notarios) *e incorporado en un protocolo o registro público*".

El régimen substantivo de las escrituras está establecido en el Código Orgánico de Tribunales, en cuyo Art. 403 se actualizó su definición.

Según el Código Orgánico de Tribunales, "escritura pública es el instrumento público o auténtico otorgado con las solemnidades que fija *esta ley*, por el competente notario, e incorporado en su protocolo o registro público".

79. El Art. 399 del Código Orgánico de Tribunales define a los notarios como los "ministros de fe pública encargados de autorizar y guardar en su archivo los instrumentos que ante ellos se otorga-



ren, de dar a las partes interesadas los testimonios que pidieren y de practicar las demás diligencias que la ley les encomiende”.

Los notarios tienen jurisdicción territorial en la comuna o agrupación de comunas que constituye el territorio jurisdiccional de los jueces de letras, donde debe haber a lo menos un notario.

La facultad del “competente notario” a que se refiere el Art. 403 del C.O.T. no está determinada por el domicilio de las partes otorgantes ni por el lugar en que estén situados los inmuebles. La competencia de los notarios está determinada por el lugar donde ellos ejercen sus funciones: “Ningún notario podrá ejercer sus funciones fuera de su respectivo territorio”, prescribe el inciso final del Art. 400 del C.O.T. Un notario de Puerto Montt puede autorizar la escritura de compraventa otorgada por personas domiciliadas en Valparaíso, de un inmueble situado en Temuco, pero no es competente para asistir en Santiago a una junta general de accionistas. El notario que ejerce funciones de tal fuera de su territorio jurisdiccional comete delito (C.O.T. Art. 442).

80. La ley encomienda a los notarios las funciones siguientes:

1º. Extender, autorizar y guardar en sus registros las escrituras que ante ellos se otorguen.

2º. Agregar al final del protocolo los documentos que se les pida protocolizar.

3º. Autorizar la firma de documentos privados, sea que se firmen ante ellos o les conste su autenticidad.

4º. Asistir al otorgamiento de testamentos solemnes, abiertos o cerrados.

5º. Protestar letras y demás efectos de comercio; notificar trasposos y prendas de acciones; y asistir a juntas generales de accionistas.

6º. En general, dar fe de los hechos para los que fueren requeridos y no estén encomendados a otros funcionarios.

81. Los registros de los notarios son públicos.

Ellos deben facilitar a cualquier persona que lo solicite el examen de las escrituras otorgadas ante ellos y de los documentos protocolizados en sus registros.

Deben también dar copias, tantas como se les soliciten, de las escrituras que hayan autorizado y de los documentos que hayan protocolizado.

82. Los notarios deben llevar los cuatro libros siguientes: el repertorio, el protocolo y los dos índices, uno público de escrituras y otro privado de testamentos cerrados.

En el repertorio se da número correlativo y anotan las escrituras públicas y las protocolizaciones. El libro repertorio se cierra diariamente, pero la numeración de las anotaciones se continúa hasta el término del año calendario.

Las escrituras se anotan en el repertorio y se les da el número correspondiente al día que la firma el primero de los otorgantes. La anotación debe expresar: la fecha; el nombre de las partes otorgantes, a menos que sean más de dos, pues en este caso se indica el nombre de los dos primeros seguido de la expresión “y otros”; el nombre del abogado redactor; y la denominación del acto o contrato.

Los notarios deben anotar en el repertorio el día que se les presentan los documentos que se les pide protocolizar, esto es, los documentos que se les pide agregar al final del registro. Sin la anotación en el repertorio la protocolización no surte efecto legal y en ella se debe expresar: la fecha en que se presenta el documento; las indicaciones necesarias para individualizarlo; el número de páginas de que consta; y la identidad de la persona que pide la protocolización. De acuerdo con el Art. 419 del C.O.T. y sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 1703 del C.C., la fecha de un instrumento privado se contará, respecto de terceros, desde su anotación en el repertorio para los efectos de su protocolización.

2. La extensión, firma y autorización de las escrituras

83. Las escrituras se extienden, se firman por las partes y se autorizan por el notario en hojas sueltas que en el lenguaje profesional se denominan “la matriz”.

Las hojas de la matriz que constituyen cada escritura se juntan unas a otras por el orden numérico que a ésta le haya co-



respondido en el repertorio, y de esta manera *se forma el Protocolo o Registro, que debe empastarse cada dos meses a lo menos.*

Una vez empastado, el protocolo es un libro que no puede tener más de quinientas fojas, incluidos los documentos protocolizados que se agregan al final.

Cada foja se numera en su parte superior en letras y números, y cada una debe ser sellada y rubricada por el notario.

Cada libro protocolo lleva un índice de las escrituras y documentos protocolizados que contiene.

84. Las escrituras deben extenderse, o sea, ponerse por escrito "en idioma castellano y estilo claro y preciso", según ordena el Art. 404 del C.O.T., que también prescribe que sólo se pueden emplear palabras de otro idioma que se usen generalmente o sean términos de una determinada ciencia o arte.

La misma norma prohíbe el uso de abreviaturas, de cifras y de otros signos que no sean caracteres de uso corriente.

Las adiciones, enmendaduras, interlineaciones, raspaduras y demás alteraciones deben ser salvadas por el notario al final de lo escrito, antes de la firma de los otorgantes, y sin esta nota "se tendrán por no escritas" (C.O.T. Art. 411).

85. En el encabezamiento de la escritura se expresa: el lugar y fecha de su otorgamiento; el nombre y domicilio del notario autorizante; y la identificación de los comparecientes, indicando su nombre, nacionalidad, estado civil, profesión, domicilio y cédula de identidad, salvo que se trate de extranjeros o de chilenos radicados en el extranjero, quienes pueden acreditar su identidad con el pasaporte o documento de identidad con el que se les permitió ingresar al país.

El contenido de la escritura se extiende con arreglo a las instrucciones verbales o escritas de las partes otorgantes.

Sólo pueden extenderse en base a minutas firmadas por algún abogado, las escrituras de constitución, modificación, resciliación o liquidación de sociedades; de liquidación de sociedades conyugales y partición de bienes; y de contratos de transacción. El notario debe dejar constancia en la escritura del nombre del abogado redactor de la minuta. "La omisión de esta exigencia no afectará la validez de la escritura" (C.O.T. Art. 413).

86. Coordinando varias disposiciones del Código Orgánico es posible establecer que la firma de las escrituras públicas está regida por los principios siguientes:

1º. Las escrituras deben firmarse por todos sus otorgantes.

Los que saben y pueden firmar lo hacen por sí mismos. Por los que no saben o no pueden firmar, firma a su ruego otro otorgante que no tenga un interés contrario o una tercera persona.

El otorgante que no firmó debe poner la impresión de su pulgar derecho, o del izquierdo en su defecto, junto a la firma del que la puso a ruego de él. El notario debe dejar constancia de este hecho.

2º. Siempre que alguno de los otorgantes o el notario lo exijan, los otorgantes deben dejar su impresión digital al lado de su firma.

3º. Para firmar debe usarse tinta fija o pasta indeleble.

4º. Las escrituras se fechan y anotan en el repertorio el día que las firma el primero de los otorgantes.

5º. No es preceptivo que todos los otorgantes firmen en un mismo acto ni el mismo día, pero:

a) el otorgante que estampó su firma puede retirarla unilateralmente mientras no haya firmado ningún otro de los comparecientes;

b) no se considera pública o auténtica la escritura que no la firmen todos sus otorgantes dentro de los sesenta días siguientes al de su anotación en el repertorio.

6º. Transcurridos dos meses desde la fecha de cierre del protocolo respectivo, el notario debe certificar las escrituras que han quedado sin efecto por no haberlas suscrito todos los otorgantes.

87. La solemnidad que caracteriza y da existencia a las escrituras públicas es la autorización del notario ante el cual se han otorgado.

El notario sólo puede autorizar las escrituras una vez que están completas y han sido firmadas por todos los comparecientes.

El notario debe firmar a continuación de los otorgantes y rubricar y sellar todas las fojas de la matriz. Además debe inutilizar con su firma y sello el reverso no escrito de la hojas.

Al autorizar la escritura el notario debe indicar el número con el que la anotó en el repertorio.



3. La dación de copias

88. Las escrituras quedan agregadas al protocolo, que el notario debe empastar cada dos meses a lo menos, salvo que la Corte de Apelaciones le autorice a empastar por períodos superiores.

Los títulos se forman con *copias autorizadas de las escrituras*.

La dación de copias de las escrituras está regida por las normas siguientes:

1º. Los notarios están obligados a dar todas las copias que se les soliciten.

2º. Los notarios sólo pueden dar copias íntegras de las escrituras, salvo que la ley o el juez les ordene otra cosa.

3º. En las copias debe expresarse que "son testimonio fiel de su original" y llevar la fecha, firma y sello del funcionario autorizante.

4º. Sólo pueden autorizar las copias el notario ante el cual se otorgó la escritura, el que le subroga o sucede legalmente en el cargo o el archivero a cuyo cargo quedó el protocolo respectivo.

5º. No se pueden dar copias mientras no se hayan pagado los impuestos que correspondan.

Los notarios deben entregar al archivero judicial de su jurisdicción los protocolos que tengan más de un año desde la fecha de cierre y los índices de las escrituras que tengan más de diez años.

4. La nulidad y la falta de valor legal de las escrituras

89. Para que la inscripción sea válida se requiere un título válido; y para que éste lo sea se requiere que sean válidos el contrato y la escritura en que se otorgó.

El contrato es nulo aunque reúna aquellas cosas que son de su esencia, si es nula o carece de fuerza legal la escritura en que se otorgó, cuando la ley exige esta solemnidad. Las partes pueden haber convenido en el inmueble y en su precio, y en todas las cláusulas del contrato, pero la compraventa no se reputará perfecta si la escritura es nula.

90. De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 412 del C.O.T., las escrituras públicas son nulas:

1º. Cuando los otorgantes no han acreditado su identidad con la cédula de identidad o, si procede, con el pasaporte o documento de ingreso al país.

2º. Cuando no están firmadas por todos los comparecientes y por el notario autorizante.

3º. Cuando contienen disposiciones a favor del notario, de su cónyuge, ascendientes, descendientes o hermanos.

91. De conformidad con el Art. 426, las escrituras *carecen de fuerza legal y no se consideran públicas o auténticas*, y por consiguiente no perfeccionan el acto o contrato, en los siguientes casos:

1º. Cuando no se incorporan al protocolo.

2º. Si alguno de los comparecientes no supo o no pudo firmar y este impedimento no se salvó en la forma prescrita: firma a ruego de un tercero, impresión digital del otorgante y constancia del notario.

3º. Si no se puso por escrito en castellano.

4º. Si para firmar los comparecientes y el notario no usaron tinta fija o pasta indeleble.

5º. Si todos los comparecientes no firmaron dentro de los sesenta días siguientes a la fecha de la anotación en el repertorio.

6º. Cuando fueren autorizadas por una persona que no sea el notario, o por un notario incompetente, suspendido o inhabilitado.

92. Diversas disposiciones legales prescriben que los notarios no pueden autorizar ni dar copias de las escrituras, ni los conservadores inscribirlas, si no se han pagado los impuestos correspondientes.

De acuerdo con el Art. 108 del Código Tributario, la infracción de las obligaciones tributarias no produce la nulidad de los actos y contratos, sin perjuicio de la responsabilidad que corresponda a los contribuyentes o los respectivos ministros de fe.

5. Las escrituras otorgadas en el extranjero

93. De acuerdo con el Art. 16 del C.C., "los bienes situados en Chile están sujetos a las leyes chilenas, aunque sus dueños sean extranjeros



y no residan en Chile"; sin perjuicio, según lo establecido en el inciso segundo de esa disposición, *"de las estipulaciones contenidas en los contratos otorgados válidamente en país extraño"*.

Por consiguiente, para que sea válida la compraventa conve-nida en el extranjero de bienes raíces situados en Chile, se requiere que no falte ninguno de los requisitos que la ley chilena prescribe para la perfección del contrato; entre ellos, que se otorgue por escritura pública.

De acuerdo con el Art. 17 de dicho Código, la forma de los instrumentos públicos, esto es, sus solemnidades externas, se determina por la ley del país en que se otorgan. Lo que corresponde probar en Chile es su autenticidad, esto es, el *"hecho de haber sido realmente otorgados y autorizados por las personas y de la manera que en los tales documentos se exprese"*.

La autenticidad de las escrituras públicas se acredita mediante su *legalización*, reglamentada en varias disposiciones: los artículos 345 y 347 del C.P.C., el N° 5 del Art. 420 del C.O.T., y los artículos 63 y 64 del Reglamento del Registro Conservatorio; que en síntesis establecen:

1º. Las escrituras otorgadas en el extranjero deben presentarse debidamente legalizadas.

La legalización consiste en acreditar la veracidad o autenticidad de la firma del funcionario que autoriza la escritura, mediante el atestado de un agente diplomático o consular chileno acreditado en el país donde se otorgó la escritura. Estos agentes chilenos exigen que la firma del funcionario autorizante del instrumento sea previamente autenticada por el Ministerio de Asuntos Exteriores de ese país.

2º. La autenticidad de la firma de los agentes chilenos en el extranjero debe certificarse en Chile por el Ministerio de Relaciones Exteriores de Chile, trámite que realiza el oficial de legislaciones del departamento consular de ese ministerio, incluso cuando la escritura se otorgó ante el cónsul de Chile en el exterior.

3º. Las escrituras extendidas en lengua extranjera deben hacerse traducir por un traductor oficial de los que nombra dicho ministerio o por un perito nombrado al efecto por el juez competente.

Cuando no fuere posible legalizar el instrumento por las autoridades diplomáticas o consulares, su legalidad y autenticidad debe ser declarada por decreto judicial.

94. Finalmente, hay que destacar que el N° 5 del Art. 420 del C.O.T. reconoce valor de instrumentos públicos a los otorgados en el extranjero que sirvan para otorgar escrituras en Chile, cuando el instrumento y su traducción oficial han sido protocolizados en el registro de un notario.

PÁRRAFO 4º

LA INSCRIPCIÓN CONSERVATORIA

Sección I

PRINCIPIOS GENERALES

95. Cuando en diciembre de 1855 se promulgó el Código Civil no existía un registro de la propiedad y el dominio de los bienes raíces no era un derecho inscrito. Sólo había un registro básico de hipotecas y de censos.

Según se explica en el Mensaje con el que se propuso el proyecto de Código al Congreso, el Registro Conservatorio de Bienes Raíces se instituyó como una novedad; consistente en disponer que la tradición del dominio y de los demás derechos reales constituidos sobre inmuebles sólo podría efectuarse por la inscripción del título. Aún más, que sin inscripción nadie podría adquirir la posesión de éstos, ni los herederos podrían disponer de los adquiridos por sucesión por causa de muerte. Así se dispuso en los artículos 686, 688 y 724.

96. El codificador no obligó a todo propietario a inscribir y justificar previamente la realidad y valor de sus títulos; pero instituyó la inscripción como una solemnidad insustituible para adquirir entre vivos el dominio de los inmuebles, disponer de los hereditarios y validar ante terceros los adquiridos por prescripción. En su virtud, pudo prever que al cabo de cierto número de años todas las propiedades estarían inscritas y se llegaría a una época en que *"inscripción, posesión y propiedad serían términos idénticos"*.



97. La institución de la inscripción conservatoria se estructuró como una unidad conceptual orgánica sujeta a normas que si bien, como ya se explicó,¹⁰ dejan vigentes los derechos del verdadero propietario, prueban la posesión y resguardan el dominio que al poseedor se le presume.

En síntesis, esas normas del Código Civil disponen lo siguiente:

1º. La tradición del dominio y de los demás derechos reales sobre inmuebles debe efectuarse por la inscripción del título en el Registro del Conservador (Art. 686).

2º. Siempre que se transfiere un derecho antes inscrito debe mencionarse la precedente inscripción en la nueva (Art. 692).

3º. Contra un título inscrito no tiene lugar la prescripción adquisitiva de los bienes raíces, sino en virtud de otro título inscrito; y la prescripción no empieza a correr sino desde la inscripción del segundo (Art. 2505).

4º. La posesión de los bienes raíces sólo puede adquirirse por inscripción en el Registro del Conservador (Art. 724).

5º. La posesión de los derechos inscritos se prueba por la inscripción y mientras ésta subsista no es admisible ninguna prueba de posesión para impugnarla, con tal que haya durado un año completo (Art. 924).

6º. Para que cese la posesión inscrita es necesario que la inscripción se cancele. Mientras subsista la inscripción, el que se apodera del inmueble no adquiere posesión de él ni pone término a la posesión existente (Art. 728). Será un mero tenedor.

7º. Las inscripciones sólo pueden cancelarse por voluntad de las partes, por decreto judicial o por una nueva inscripción en que el poseedor inscrito transfiere su derecho a otro (Art. 728); y los conservadores no pueden cancelar ninguna inscripción de oficio (Art. 92 del Reglamento).

8º. La sentencia judicial que declara adquirido por prescripción un bien raíz hace las veces de escritura pública, pero no vale contra terceros sin la competente inscripción (Art. 2513).

9º. Si el que debe un inmueble bajo condición lo enajena o lo grava con hipoteca, censo o servidumbre, no podrá resolver-

¹⁰ Véase *supra* N° 17.



se la enajenación o gravamen sino cuando la condición constaba en el título respectivo, inscrito u otorgado por escritura pública (Art. 1491).

10º. La resolución por no haberse pagado el precio no da derecho al vendedor contra terceros poseedores sino cuando la obligación constaba en el título inscrito (Art. 1876).

11º. *El poseedor se reputa dueño mientras otra persona no justifica serlo* (Art. 700 inc. 2º).

Sección II

EL REGISTRO CONSERVATORIO DE BIENES RAÍCES

1. Reglas generales

98. El Reglamento para la Oficina del Registro Conservatorio de Bienes Raíces se aprobó por un decreto supremo de junio de 1857, que prácticamente no ha sido modificado y al que se le reconoce rango y efectos de ley.

El reglamento recogió el principio de hacer pública la propiedad de la tierra y el registro se organizó por un orden personal, subjetivo y no real. Las inscripciones se efectúan referidas al nombre de los otorgantes del título; y los títulos se inscriben sucesivamente según el orden de su presentación. Ningún inmueble tiene un folio o protocolo individual donde deban registrarse todos los títulos y demás antecedentes que le afecten. Las limitaciones de este sistema se agravan porque los registros son anuales, lo mismo que sus índices, que además siguen el orden alfabético del nombre de las partes.

99. El Registro Conservatorio de Bienes Raíces está a cargo de un funcionario auxiliar de la Administración de Justicia denominado "*conservador*", que está regido por el párrafo 8 del Título XI del Código Orgánico de Tribunales (Arts. 446 y ss.) y está sometido a la jurisdicción correctiva y disciplinaria de la Corte de Apelaciones respectiva (C.O.T. Art. 539).

Los conservadores son ministros de fe pública y tienen a su cargo el Registro de Bienes Raíces y los demás que el legislador ha establecido posteriormente: el de comercio, el de minas, los



de aguas y los de prenda. Hasta hace algunos años tenían también a su cargo el de vehículos motorizados, que se traspasó al Servicio del Registro Civil.

100. Los conservadores tienen jurisdicción territorial en la comuna o agrupación de comunas del respectivo juzgado de letras; y los títulos deben inscribirse en el registro de la comuna en que esté ubicado el inmueble. Si por su situación éste pertenece a varias comunas, la inscripción debe hacerse en el registro de cada una de ellas.

101. La norma general es que las funciones de conservador le corresponden al notario de la respectiva comuna o agrupación de comunas. Si en ese territorio jurisdiccional hay un solo notario, él lleva el Registro Conservatorio de Bienes Raíces y todos los demás indicados antes. Si hay dos o más notarios, uno lleva el Registro de Bienes Raíces y otro el de Comercio, según la distribución que le corresponde hacer al Presidente de la República de esos dos y de los demás registros.

Previo informe favorable de la Corte de Apelaciones respectiva, el Presidente de la República puede separar los cargos de notario y conservador, y también disponer la división del territorio jurisdiccional servido por un conservador cuando esté formado por una agrupación de comunas. Estas resoluciones se aprueban por decretos dictados por el Ministro de Justicia por orden del Presidente, que se publican en el Diario Oficial, pero no quedan incorporadas al Código Orgánico de Tribunales.

Este Código sólo establece que habrá un conservador para las comunas de Valparaíso y Juan Fernández y otro para la de Viña del Mar; y fija las normas que rigen el Registro Conservatorio con asiento en la comuna de Santiago para el servicio de todo el territorio jurisdiccional de la Corte de Apelaciones de Santiago.

El Presidente de la República reorganizó el Registro de Bienes Raíces de Santiago por el D.F.L. N° 247, de mayo de 1931, en el cual, para lograr "la atención oportuna, rápida y eficiente del público", dispuso que este registro conservatorio constituiría *un solo oficio desempeñado por tres funcionarios*: el Conservador

de la Propiedad, que tiene a su cargo el repertorio y los registros de comercio y aguas; el Conservador de Hipotecas, y el Conservador de Prohibiciones y Gravámenes, que tiene a su cargo los registros de prenda.

102. Los conservadores deben funcionar "en lugar seguro y cómodo" y llevar los libros siguientes:

1°. *El Repertorio*, para anotar los títulos que se les presenten.

2°. Los tres registros parciales: *el Registro de Propiedad; el Registro de Hipotecas y Gravámenes, y el Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar.*

3°. *Los dos índices*: Un índice alfabético de cada registro parcial y el índice general, también por orden alfabético, que se forma a medida que se van haciendo las inscripciones en los tres registros parciales. En ambos índices debe anotarse el nombre y apellidos de los otorgantes, el nombre y/o ubicación del inmueble, la naturaleza del contrato o gravamen y la cita de la foja y el número de la inscripción.

Todos los libros y registros conservatorios son anuales, de modo que empiezan y concluyen con el año, mediante certificados escritos por el conservador al abrir y cerrar cada libro.

Los registros son públicos y están bajo la responsabilidad personal del conservador, que está obligado "*a dar cuántas copias y certificados se le pidan, judicial o extrajudicialmente, acerca de lo que consta o no consta de sus registros*" (Reglamento Art. 50). Por consiguiente a cualquiera le está permitido consultar los registros conservatorios en la oficina del conservador y tomar los apuntes que crea convenientes (Reglamento Art. 49).

103. Las inscripciones se requieren presentando copia del título.

La copia debe ser auténtica, o sea, autorizada por el competente funcionario con las solemnidades legales.

Si se trata de una escritura pública, la copia debe darla el notario autorizante, el que le subrogue o suceda legalmente en el cargo o el archivero a cuyo cargo esté el protocolo respectivo (C.O.T. Art. 421). Si la escritura ha sido otorgada en país extranjero, la copia se tendrá por auténtica cuando se presente debidamente legalizada donde se otorgó, ante el respectivo

Consulado de Chile, y aquí, en el Ministerio de Relaciones Exteriores.¹¹

Las sentencias judiciales deben presentarse con certificado de ejecutoria y autorizadas por el secretario del tribunal.

Verificada la inscripción, los títulos se devuelven al interesado.

104. Por otra parte, en cumplimiento de lo ordenado por el Servicio de Impuestos Internos en la Resolución N° 4.554, publicada en el Diario Oficial del 4 de octubre de 1996, cuando se solicita la inscripción de la enajenación de un bien raíz, a la copia de la escritura debe acompañarse el Formulario N° 2.890 de "Declaración sobre enajenación e inscripción de bienes raíces".

Este formulario se le presenta al conservador firmado por el notario autorizante de la escritura. Cuando no hay escritura, como en la sucesión por causa de muerte, en la resolución administrativa de saneamiento de la pequeña propiedad o en las sentencias judiciales, es el conservador quien completa el formulario.

Los conservadores deben remitir al Servicio, dentro de los primeros diez días de cada mes, los formularios correspondientes a todas las inscripciones de dominio practicadas el mes anterior.

105. Los interesados pueden pedir la inscripción por sí mismos o por medio de su representante legal o convencional.

La inscripción es la manera de efectuar la tradición del dominio y de los demás derechos reales sobre inmuebles; y la tradición para que sea válida requiere la voluntad e intención de las partes. Por eso, cuando se pide la inscripción de un título translativo del dominio o de algún otro derecho real es necesario que las partes mismas o sus representantes firmen la anotación en el repertorio, a menos que en el título mismo se hubiere facultado a uno de los otorgantes o a un tercero para requerir la inscripción por sí solo (Reglamento Art. 78). Ésta es la razón de la cláusula sacramental por la cual se faculta al portador de copia autorizada de las escrituras para requerir y firmar las anotaciones, inscripciones y subinscripciones que procedan.

¹¹ Véase *supra* N°s 93 y 94.



Si en la escritura no se facultó al portador para requerir la inscripción de un título translativo y ésta la pide el apoderado o representante legal, él debe presentar el título de su mandato o representación (Reglamento Art. 61).

En el caso de la compra en remate judicial, la escritura la subscriben el juez, como representante legal del vendedor, y el rematante, que "se entenderá autorizado (...) para requerir y firmar por sí solo la inscripción en el conservador, aun sin mención expresa de esta facultad" (C.P.C. Art. 497).

En las inscripciones de los otros títulos, o sea, de los no translativos, basta con presentar copia auténtica de los mismos, como ocurre con los arrendamientos y con los embargos cuya inscripción requieren los receptores.

2. La anotación en el repertorio

106. El conservador debe anotar en el REPERTORIO todos los títulos cuya inscripción se le solicite, según el orden de su presentación.

A cada título se le da un número correlativo y su anotación debe mencionar: el nombre y apellidos de la persona que solicita la inscripción; la naturaleza del acto o contrato; la clase de inscripción que se pide; el libro-registro parcial en que ésta debe efectuarse; y la hora, día y mes de la presentación.

El conservador "en ningún caso" dejará de anotar en el repertorio el título que se le presente para ser inscrito. Así lo dispone el Art. 15 del Reglamento.

Esta anotación es presuntiva y caduca a los dos meses de su fecha, si no se convierte en inscripción.

Si la anotación se convierte en inscripción, esto es, si el título se inscribe, la inscripción surte "todos los efectos de tal desde la fecha de la anotación, sin embargo de cualesquiera derechos que hayan sido inscritos en el intervalo de la una a la otra" (Reglamento Art. 17).

La Corte Suprema ha reconocido el derecho preferente a inscribir que confiere retroactivamente la anotación en el repertorio; pero también ha resuelto que esa anotación sólo le concede al adquirente un derecho preferente cuando se ha convertido en inscripción. Por consiguiente, el conservador no



cometería falta si rehúsa la inscripción por haberse inscrito un embargo o una prohibición judicial en el intervalo que media entre la anotación presuntiva y el momento en que, subsanado el reparo, se le presenta nuevamente el título, porque esa anotación no se convirtió en inscripción.

107. El rol del conservador es pasivo y está obligado a anotar en el Repertorio todos los títulos que se le presenten; y, de acuerdo con el Art. 13 del Reglamento, sólo puede rehusar la inscripción cuando, *en algún sentido, es legalmente inadmisibile*.

Por consiguiente, el conservador deberá rechazar la inscripción *si es visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente o si no contiene las designaciones legales para su inscripción; por ejemplo, si la copia que se presenta no es auténtica; si la cosa a que se refiere el título no es inmueble o no está situada en su territorio jurisdiccional*. ("La falta absoluta en los títulos de alguna de las designaciones legales, sólo podrá llenarse por medio de escritura pública" se ordena más adelante en el Art. 82).

En general, el conservador sólo puede y debe rechazar la inscripción cuando el título que se le presenta tiene un vicio o defecto ostensible.

108. Al conservador se le pueden presentar para su inscripción dos o más títulos de igual naturaleza referidos al mismo inmueble.

Si la presentación es simultánea, hará una sola anotación en el Repertorio. Si se le presentan sucesivamente, los anotará separadamente, según su orden de presentación.

Si se presentan simultáneamente dos contratos hipotecarios, se hará una sola inscripción conjunta de los dos. Si se presentan sucesivamente, cada hipoteca se inscribirá separadamente según su orden de presentación (de acuerdo con el Art. 2477 del C.C., "las hipotecas de una misma fecha que gravan una misma finca preferirán unas a otras en el orden de su inscripción").

Si por los contratos que se presentan a inscripción el mismo dueño del inmueble lo vendió a personas distintas, el conservador rehusará la inscripción si los títulos se le presentan simultáneamente. Si la inscripción de una venta se solicita después que uno de los compradores ya ha inscrito su título, el

conservador rehusará la segunda inscripción hasta que la contienda se resuelva judicialmente. De acuerdo con el Art. 1817 del C.C., el orden de preferencia es el siguiente: el comprador que entró en posesión material será preferido al otro; si el vendedor les entregó a los dos, se preferirá al que se le entregó primero; y si no se le entregó a ninguno, el título más antiguo prevalece.

El conservador también deberá rechazar la inscripción cuando la venta aparezca otorgada por persona que según el registro no sea el dueño o actual poseedor inscrito del inmueble (Reglamento Art. 14).

109. Si el conservador rehúsa la inscripción, la parte perjudicada con su negativa tiene tres opciones:

1ª. Puede desistirse de la inscripción y retirar el título. Al efecto deberá firmar el repertorio para dejar sin efecto la anotación presuntiva (Reglamento Art. 74).

2ª. Puede subsanar el reparo hecho por el conservador y la anotación se convierte en inscripción.

3ª. Puede ocurrir ante el juez de letras para que éste ordene hacer la inscripción, sin más trámite que el de pedir informe al conservador (Reglamento Art. 18).

Esta gestión judicial, que regulan los artículos 18, 19 y 20 del Reglamento del Registro Conservatorio, no constituye una contienda entre partes; y en este sentido sería un acto judicial no contencioso en los términos definidos por el Art. 817 del C.P.C., de acuerdo con el cual lo son aquellos *"que según la ley requieren la intervención del juez y en que no se promueve contienda alguna entre partes"*. Esta vía no es aplicable a conflictos de intereses en los que haya comprometidos derechos de terceros, los que deben ventilarse en juicio seguido contra legítimo contradictor, previo el correspondiente emplazamiento.

Es un procedimiento meramente administrativo en el que no se pueden resolver conflictos que interesen a terceros a quienes pueda afectar la inscripción. Ellos deben ser oídos en un procedimiento declarativo.

Si el juez ordena hacer la inscripción, debe mencionarse en ella la resolución que la ordenó. Si el juez niega lugar a la inscripción, la resolución es apelable.



3. Los registros parciales

110. Hay títulos que deben inscribirse y hay títulos que pueden inscribirse. En los artículos 52 y 53 del Reglamento se enumeran unos y otros.

Pues bien, para que la inscripción obligada o facultativa sea válida, se requiere que el título se inscriba en el registro parcial que le corresponde. Son nulas y de ningún valor las inscripciones practicadas en un registro equivocado. En el Art. 32 se detalla en cuál de los tres registros parciales se debe inscribir cada título.

111. En el *Registro de Propiedad* se inscriben los títulos por los cuales se adquiere, transfiere o transmite la totalidad o una cuota del dominio de los bienes raíces.

Tal es el caso de:

1º. Todos los títulos translaticios, como la compraventa, la permuta, las donaciones, los aportes en dominio o las adjudicaciones.

2º. Las inscripciones prescritas por el Art. 688 del Código Civil para disponer de los inmuebles hereditarios: la de la posesión efectiva y del testamento en su caso, la del inmueble a nombre de todos los herederos y la de la adjudicación del mismo.

3º. La sentencia que reconoce adquirido por prescripción el dominio sobre bienes raíces.

112. En el *Registro de Hipotecas y Gravámenes* se deben inscribir los derechos de terceros sobre el inmueble:

1º. Las hipotecas, los censos y los derechos de habitación.

2º. Los derechos de uso y usufructo y los fideicomisos constituidos sobre inmuebles.

3º. Los reglamentos de copropiedad de los condominios.¹²

En el caso de los usufructos, los derechos del usufructuario se inscriben en el Registro de Hipotecas y los del nudo propietario se inscriben o permanecen registrados, según corresponda, en el de Propiedad.

¹² Véase *supra* N° 52.

En el Registro de Hipotecas y Gravámenes pueden inscribirse:

1º. Los contratos de arrendamiento.

2º. Las servidumbres.

3º. En general, todo gravamen que afecte al inmueble y toda condición suspensiva o resolutoria del dominio y demás derechos sobre el mismo.

El arrendamiento no confiere al arrendatario un derecho real sobre la finca arrendada. El sólo tiene una acción personal para conservar y no ser perturbado en el goce de los derechos que le confiere el contrato, que por regla general los terceros no están obligados a respetar.

De acuerdo con el Art. 1962 del Código Civil, los terceros a quienes se transfieren los derechos del arrendador a título oneroso sólo están obligados a respetar el arriendo cuando está otorgado por escritura pública, exceptuados los acreedores hipotecarios, que únicamente deben respetarlo si esa escritura se inscribió antes de la hipoteca.

El acreedor hipotecario es el que goza de este derecho cuando él mismo se adjudica la finca hipotecada y paga su precio compensándolo en todo o en parte con su crédito. El tercero rematante no se subroga en sus derechos y en su condición de adquirente a título oneroso, sólo queda obligado a respetar el arriendo cuando conste en escritura pública, aunque no esté inscrita.

113. En el *Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar* se inscriben las limitaciones e impedimentos de orden legal, judicial o convencional que restringen o embarazan el derecho del dueño a disponer del inmueble.

En este registro deben inscribirse:

1º. El embargo de inmuebles y las resoluciones que prohíben celebrar actos y contratos respecto de ellos.

2º. Los decretos judiciales que someten a interdicción de administrar sus bienes, provisoria o definitivamente, a los dementes y a los disipadores; y los decretos que los rehabilitan.

3º. El decreto que concede el beneficio de separación a los acreedores del difunto cuando hubiere bienes raíces en la sucesión.

4º. La sentencia que declare la quiebra del deudor que "queda inhibido de pleno derecho de la administración de todos sus



bienes presentes, salvo aquellos que sean inembargables" (Ley de Quiebras Art. 64).

El demente es absolutamente incapaz, pero los efectos de sus actos son diferentes si está o no está sometido a interdicción: los actos y contratos ejecutados o celebrados sin previa interdicción serán válidos, a menos de probarse que estaba demente cuando los ejecutó o celebró. Por el contrario, los actos posteriores al decreto de interdicción son nulos, aunque se alegue que los ejecutó o celebró durante un intervalo lúcido.

El disipador se convierte en relativamente incapaz en virtud del decreto judicial que le somete a interdicción de administrar sus bienes; y por consiguiente, sus actos y contratos serán válidos mientras el decreto de interdicción provisoria o definitiva no se haya inscrito en el Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar.

La norma del N° 4° del Art. 1464 del C.C., según la cual hay objeto ilícito en la enajenación de las cosas cuya propiedad se litiga, sin permiso del juez que conoce del litigio, fue complementada o modificada por el Art. 296 del C.P.C., con arreglo al cual para que haya objeto ilícito en la enajenación será necesario que el tribunal haya decretado prohibición de celebrar actos o contratos respecto de los objetos que son materia del juicio. Según el artículo siguiente, el 297, "cuando la prohibición recaiga sobre bienes raíces (...), no producirá efecto respecto de terceros", mientras no se inscriba en el Registro de Prohibiciones del Registro Conservatorio a que pertenezca el inmueble.

De acuerdo con el Art. 453 del C.P.C., el embargo sobre bienes raíces o sobre derechos reales constituidos en ellos (como el de un derecho de usufructo) no produce efecto legal alguno respecto de terceros, sino desde la fecha de su inscripción conservatoria, que el receptor debe requerir inmediatamente de practicado. Esta inscripción no se requiere para la validez del embargo, sino para hacerlo oponible a los terceros.

Los decretos de interdicción, lo mismo que los que limitan generalmente el derecho de enajenar y los demás que no están referidos a un inmueble determinado, como las sentencias de quiebra, se inscriben en el registro del domicilio del interdicto o del fallido y, además, en los de las comunas donde estén situados los inmuebles que le pertenezcan.

114. La resolución judicial que declara *bien familiar* un inmueble de propiedad de ambos cónyuges o de alguno de ellos, exige enajenarlos o gravarlos con la voluntad de los dos, cualquiera que sea su régimen de bienes.

Se trata por consiguiente de una limitación o impedimento legal al derecho de disponer libremente de un inmueble determinado, y en su virtud debiera inscribirse en el Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar correspondiente a la ubicación territorial del inmueble.

Sin embargo, el Art. 141 del Código Civil dispone que este decreto judicial será objeto de una subinscripción al margen de la inscripción de propiedad del inmueble.

4. Las inscripciones, subinscripciones y notas marginales

115. Admitidos los títulos, el conservador, conformándose a ellos, hará sin retardo la inscripción. Así lo ordena el artículo 70 del Reglamento.

Sin embargo, el conservador no puede inscribir los títulos que recaigan sobre un inmueble que no ha sido antes inscrito sin que se cumplan previamente los requisitos indicados en los Arts. 693 del C.C. y 58 del Reglamento: *tres avisos* publicados en un diario de la comuna o de la capital de la provincia o de la capital de la región, si en aquella no lo hubiere; y un *cartel* fijado durante quince días a lo menos en la oficina del conservador respectivo. El conservador certificará el cumplimiento de estos requisitos al pie del cartel, que debe protocolizar agregándolo numerado al final del registro respectivo.

La inscripción no podrá efectuarse sino una vez transcurridos treinta días contados desde el otorgamiento del certificado. Así lo dispone el inciso final del Art. 58 del Reglamento, cuya redacción actual se estableció en la Ley N° 7.612, de 1943.

116. En los tres registros parciales, las inscripciones se escriben entre dos márgenes: el derecho y el izquierdo.

Al margen derecho se escriben las subinscripciones, y al izquierdo las notas marginales de referencia.



117. Toda inscripción debe tener, al principio, en el margen izquierdo, una nota que exprese la naturaleza del título (compraventa, hipoteca, posesión efectiva, embargo, etc.) y el número con que se anotó en el Repertorio.

118. Sin perjuicio de las menciones relativas a la naturaleza del título, en toda inscripción se debe expresar:

1º. El número que le corresponde en el registro en que se practica, que no es el mismo de su anotación en el repertorio.

2º. El día, mes y año en que se hace.

3º. Los nombres, apellidos y domicilios de las partes.

4º. La naturaleza y fecha del título. Si consta en una escritura pública, se anota el nombre del notario y su jurisdicción. Si se trata de una sentencia, se señala el tribunal que la dictó y se copia literalmente la parte dispositiva.

Si la inscripción se refiere a minutas o documentos que no se guardan en un protocolo público, el conservador debe retenerlos y agregarlos numerados al final del registro respectivo. Así ocurre con los planos de los condominios y con los certificados municipales que los acogen a la Ley N° 19.537.

5º. La ubicación y deslindes del inmueble y su nombre, si lo tiene.

6º. La foja, número y año de la inscripción precedente, cuando se trate de la transferencia o transmisión de un derecho inscrito, o la cita de la inscripción del dominio del inmueble, cuando se trate de un gravamen o prohibición.

7º. El nombre del requirente de la inscripción.

8º. La firma del conservador, y la de las partes cuando se requiera.

119. Las inscripciones no se pueden enmendar ni admiten interlineaciones, raspaduras o alteraciones.

Toda corrección, complementación, modificación o rectificación de una inscripción para salvar los errores u omisiones de que padezca requiere una subinscripción, que el conservador hará de oficio o a petición de parte.

Si la rectificación se hace conforme al mismo título inscrito, se verifica mediante una subinscripción al margen derecho de la inscripción de éste.

Si la rectificación se practica en virtud de un título nuevo, subsanatorio, rectificatorio o complementario, debe efectuarse una nueva inscripción, en la que se hará una referencia a la que se modifica y al margen derecho de ésta se pondrá otra.

Si el nuevo título es una resolución judicial, se subinscribe siempre al margen derecho, cualquiera que sea la modificación que ordene.

5. Las cancelaciones

120. El Art. 92 del Reglamento prescribe que *"el Conservador no hará cancelación alguna de oficio"*.

De acuerdo con el Art. 728 del C.C., las inscripciones conservatorias sólo se pueden cancelar *por voluntad de las partes, por decreto judicial o por una nueva inscripción en que el poseedor inscrito transfiere su derecho a otro*.

121. Cuando la inscripción se cancela por acuerdo de las partes (que han convenido, por ejemplo, resciliar y dejar sin efecto el contrato inscrito) o por resolución judicial (que lo declara nulo), la cancelación se hace materialmente mediante una subinscripción al margen derecho.

La cancelación material de las inscripciones de dominio hace recuperar su vigencia a la inscripción anterior. Si las partes acuerdan resciliar la compraventa, o el juez la declara nula, y su inscripción se cancela, la inscripción del vendedor recupera plenamente su vigencia.

122. Cuando el actual poseedor inscrito transfiere su derecho a otro, el conservador no cancela materialmente su inscripción; sólo está obligado a poner una nota simple de referencia (Reglamento Art. 92).

En cumplimiento de lo ordenado por los artículos 692 del Código Civil y 80 del Reglamento conservatorio, siempre que se transfiere o transmite un inmueble antes inscrito debe mencionarse la precedente inscripción en la nueva; citando el año, foja y número en que consta, que son designaciones que debe contener el título.



Esa mención es la que produce la cancelación virtual de la inscripción anterior, a cuyo margen izquierdo el conservador se limita a poner la correspondiente nota de referencia: *Transferido o transmitido a fs. tanto, N° tanto de tal año*. Si la inscripción anterior fuera materialmente cancelada, dejaría de existir, no permitiría la sucesión de posesiones y haría revivir la inscripción precedente.

CAPÍTULO SEXTO

LA TRANSMISIÓN DE LOS INMUEBLES

PÁRRAFO 1º

REGLAS GENERALES

123. En el lenguaje corriente y en el profesional la expresión "sucesión" se emplea no sólo en su sentido estricto de *modo de adquirir por causa de muerte*, sino también para referirse a las personas que suceden al difunto: "Fulano y Sutano son la sucesión de Mengano", y a las cosas del patrimonio hereditario: "Este cuadro pertenece a la sucesión de Mengano".

En el Art. 588 del C.C. el legislador enumeró la sucesión por causa de muerte entre los 5 modos de adquirir el dominio, pero no la trata en el Libro Segundo de que ese artículo forma parte, sino en el Libro Tercero, conjuntamente con las "Donaciones entre vivos".

Este hecho, motivado por razones históricas y por tratarse de dos instituciones a título gratuito, no debe inducir a confusiones: la donación entre vivos, aunque el Art. 1386 diga que es un acto, es un contrato bilateral y por eso es irrevocable por el donante, después de aceptada por el donatario, sin perjuicio de que ambas partes siempre puedan dejarla sin efecto, de común acuerdo, según las normas generales del derecho común.

La donación entre vivos es un título translativo de dominio que hace válida la tradición.

La transmisión o sucesión por causa de muerte es un modo de adquirir el dominio respecto del cual parte de la doctrina opina que opera sin título, mientras otros autores sostienen que sí lo tiene: el testamento o la ley.



El inciso primero del Art. 952 señala que se sucede al difunto en virtud de un testamento o de la ley. Si se sucede en virtud de un testamento, la sucesión se llama testamentaria, y si se sucede en virtud de la ley, se llama intestada o abintestato. El inciso segundo prescribe que la sucesión puede ser en parte testamentaria y en parte intestada.

124. El legislador no ha definido la sucesión o transmisión hereditaria, pero sí ha definido por su orden los distintos elementos o cosas que le pertenecen:

1º. En primer lugar, explica que se sucede al difunto a título universal o a título singular.

El título es universal cuando se le sucede en todos sus bienes, derechos y obligaciones transmisibles, o en una cuota de ellos, como la mitad, un tercio o un quinto.

El título es singular cuando se sucede al difunto en una o más especies o cuerpos ciertos o en una o más especies indeterminadas de cierto género.

2º. El legislador llama asignaciones por causa de muerte las que hace la ley o el testamento; y asignatario a la persona a quien se le hace la asignación.

Las asignaciones a título universal se llaman herencias, y las asignaciones a título singular, legados.

El asignatario a título universal se llama heredero, y el asignatario a título singular, legatario.

125. La sucesión hereditaria presenta las características siguientes:

1º. Es un modo de adquirir derivativo.

El dominio no se origina, no empieza en el asignatario, él lo recibe del difunto; y éste sólo le transmite los derechos que tenía, porque nadie puede transmitir más derechos que los que tiene.

Por consiguiente, si el difunto no era el verdadero dueño, el asignatario no adquiere el dominio.

2º. Es un modo de adquirir a título gratuito.

El asignatario no está obligado a dar ni hacer nada a cambio de lo que recibe. La asignación se le transmite gratuitamente; sin perjuicio de la obligación de pagar el impuesto que la grava.

3º. Por sucesión hereditaria se adquieren cosas corporales y también incorporeales. Al difunto se le puede suceder en sus bienes, y también en sus derechos y obligaciones, a condición de que sean transmisibles.

4º. La asignación puede ser a título universal o singular.

El llamado de la ley es siempre a título universal. El del testamento puede ser universal o singular.

El asignatario a título universal, a quien siempre se llama "heredero", sucede al difunto en todo su patrimonio transmisible o en una cuota del mismo; y jurídicamente es el continuador y representante de la persona del causante.

El asignatario a título singular o legatario no es continuador de la persona del difunto y siempre es testamentario.

5º. Es un modo de adquirir por causa de muerte.

El hecho en virtud del cual se efectúa la transmisión del dominio es la muerte natural o presunta de una persona.

El transmisor del dominio es un difunto, y así se refiere a él el legislador.

126. El fallecimiento del causante determina:

1º. La *apertura* de la sucesión. De acuerdo con el Art. 955, la sucesión se abre al momento de la muerte de una persona, en su último domicilio.

La apertura de la sucesión determina los bienes de la sucesión (los que se adquieran después serán frutos) y fija las personas que tienen derecho a la asignación.

En ese momento, al abrirse la sucesión, es cuando el asignatario debe existir y ser digno y capaz de suceder.

2º. La *delación* de la herencia. De acuerdo con el Art. 956 la delación de una asignación es el llamamiento que la ley hace a aceptarla o repudiarla.

La norma agrega que la herencia o legado se defiere al heredero o legatario en el momento de fallecer la persona de cuya sucesión se trata, a menos que el llamado sea condicional, porque entonces la asignación se defiere al cumplirse la condición.



PÁRRAFO 2º

LA FACULTAD DE DISPONER DE LOS INMUEBLES
HEREDADOS

127. De acuerdo con el Art. 722 del C.C., la posesión de la herencia se adquiere desde el momento en que es diferida, aunque el heredero lo ignore. En concordancia con este principio, en el Art. 688 se reitera que en el momento de deferirse la herencia, la posesión de ella se le confiere al heredero por disposición de la ley.

Sin embargo, la misma norma seguidamente dispone *que esa posesión legal* no le habilita de manera alguna para disponer de un inmueble, mientras no se le conceda *la posesión efectiva de la herencia* y se practiquen las inscripciones conservatorias que a continuación se detallan.

128. En el Código Civil se dispuso que la posesión efectiva de las herencias se otorgaría por un *decreto judicial*, cuya tramitación se reglamentó en el Código de Procedimiento Civil, como un acto judicial no contencioso.

Ese régimen fue substancialmente modificado por la Ley Nº 19.903, publicada el 10 de octubre de 2003, que entró en vigencia el 11 de abril de 2004, de acuerdo con la cual, en la actualidad, la posesión efectiva de las herencias intestadas abiertas en Chile las concede el Servicio del Registro Civil e Identificación; y sólo la de las herencias testadas y la de las abiertas en el extranjero (sean testadas o intestadas) las sigue concediendo el poder judicial.

Al efecto, en dicho Servicio se creó un Registro Nacional de Posesiones Efectivas, que se lleva en su base central por un sistema computacional, en el que se inscriben las concedidas por los Directores Regionales del Servicio y, además, las otorgadas por los tribunales de justicia que deben poner en conocimiento de éste las que ellos otorguen.

129. Las inscripciones prescritas por el Art. 688, para que los herederos puedan disponer de los inmuebles que han heredado, son las tres siguientes, de acuerdo con el texto reemplazado por el Art. 16 de la Ley Nº 19.903.

1º. *La del decreto judicial o de la resolución administrativa* que les concedió la posesión efectiva de la herencia.

La resolución administrativa del respectivo Director Regional se inscribe en el Registro Nacional de Posesiones Efectivas que lleva el Servicio.

La resolución judicial (que conforme al C.P.C. es una *sentencia definitiva*) debe inscribirse en el Registro de Propiedad del Conservador del territorio jurisdiccional del tribunal que la dictó. Si la herencia es testamentaria, debe inscribirse, además, el testamento.

La resolución y el testamento hay que inscribirlos, también, en el Registro de Propiedad del Conservador del territorio donde están ubicados los inmuebles. Así resulta y se entiende de la interpretación *a contrario sensu* del inc. 3º del Art. 883 del C.P.C.

De acuerdo con el Art. 882 de ese cuerpo legal, el juez debe ordenar la inscripción de la resolución que concedió la posesión efectiva, y al hacerlo, debe oficiar al Servicio que procederá a inscribirla en su Registro Nacional, de acuerdo con lo ordenado por el Art. 33 del Reglamento de la Ley Nº 19.903, que se publicó en el Diario Oficial del 8 de abril de 2004.

En cumplimiento de lo ordenado en el inciso primero del Art. 883, en la inscripción se enumeran los inmuebles comprendidos en el inventario, los que serán objeto de las inscripciones especiales en el registro conservatorio correspondiente.

2º. *Las denominadas inscripciones especiales de herencia*, por las cuales los inmuebles se inscriben a nombre de todos los herederos.

Estas inscripciones deben hacerse en el Registro del Conservador con jurisdicción en la comuna o agrupación de comunas a que pertenezca el inmueble, en el que debe inscribirse también la posesión efectiva si la decretó un juez de otra jurisdicción.

El conservador debe practicar las inscripciones especiales de herencia con el solo mérito de la inscripción de la posesión efectiva, "sin necesidad de otro trámite". Así lo prescribe el inc. 2º del Art. 883 del C.P.C.

De acuerdo con lo prescrito en el artículo 8º de la Ley Nº 19.903, cuando la posesión efectiva se concede por resolución administrativa, para requerir al conservador las inscripcio-



nes especiales, hay que acompañar un certificado expedido por el Servicio que, además de las menciones necesarias, contiene el inventario y valoración de los bienes de la herencia.

Algunos conservadores, entre ellos el de Santiago, con el mérito de ese certificado reinscriben en sus registros la posesión efectiva y enumeran en ella los bienes raíces comprendidos en el inventario que serán objeto de las inscripciones especiales.

De acuerdo con el Art. 30 de la Ley N° 16.271, sobre Impuestos a las Herencias, Asignaciones y Donaciones, cuando la sociedad conyugal termina por el fallecimiento de uno de los cónyuges, los bienes raíces de aquélla deben inscribirse en el Registro del Conservador correspondiente a nombre del cónyuge sobreviviente y de los herederos del difunto. La disposición es excepcional, porque el cónyuge fallecido no ha transmitido el inmueble, sino únicamente su cuota en un bien social.

3°. *La inscripción de las adjudicaciones*, en virtud de la cual el heredero puede "disponer por sí solo de los inmuebles hereditarios que en la partición le hayan cabido".

La adjudicación pueden acordarla los asignatarios, si ellos han decidido hacer la partición por sí mismos, aunque entre ellos haya personas que no tengan la libre disposición de sus bienes, siempre que: a) Concurran todos al acto; b) No haya cuestiones previas que resolver; c) Estén todos de acuerdo en la manera de hacer la división; d) El valor de los bienes raíces se tase por peritos o se fije por acuerdo unánime de las partes o de sus representantes, con tal que existan en los autos antecedentes que justifiquen la valoración hecha por los asignatarios.

La adjudicación también puede acordarla el juez partidor.

Sea que la adjudicación la acuerden los asignatarios o el partidor, es necesario someterla a la aprobación judicial, siempre que en la herencia tengan interés personas ausentes que no hayan nombrado apoderado o personas bajo tutela o curaduría.

De acuerdo con el inc. 2° del Art. 659 del C.P.C., "todo acuerdo de las partes o resolución del partidor que contenga adjudicación de bienes raíces se reducirá a escritura pública, y sin ésta no podrá efectuarse su inscripción en el conservador".

Si el heredero es uno solo y, por la inscripción especial, el inmueble se inscribió a su solo nombre, no procede una partición ni habrá una adjudicación que pueda inscribirse.

130. Una vez inscrito a nombre de los herederos, el inmueble puede transferirse a un tercero.

Esta transferencia no constituye adjudicación: es una enajenación entre vivos que requiere un título translativo y su inscripción a modo de tradición.

La enajenación pueden convenirla los herederos de consuno o puede acordarse en el juicio de partición.

De acuerdo con el Art. 659 del C.P.C., cuando la enajenación se efectúa por conducto del juez partidor, éste se considera representante legal de los herederos vendedores y en tal carácter suscribe la escritura y puede autorizar al comprador o a un tercero para que por sí solo suscriba la inscripción conservatoria.

131. Cuando los herederos son dos o más, se forma entre ellos una comunidad sobre la herencia.

La segunda de las inscripciones prevenidas por el Art. 688, la denominada *inscripción especial de herencia*, les autoriza para disponer de consuno de los inmuebles hereditarios; pero no les faculta para gravar o enajenar separadamente parte alguna de los bienes raíces que comprende el haber hereditario.

El derecho real de herencia, el derecho de los herederos recae sobre una universalidad jurídica. Ellos tienen una cuota en la comunidad de una cosa universal; pero no tienen un derecho singular sobre ninguno de los bienes determinados que la integran, sean raíces o muebles.

132. Esa restricción no le impide al heredero ceder su derecho real de herencia, sea ésta testada o intestada; esto es, él puede transferir, libre y separadamente, su condición personal de heredero.

El heredero puede ceder su derecho antes o después de haberse concedido la posesión efectiva de la herencia. Si la cesión es anterior, la posesión efectiva se otorgará a todos los herederos, incluido el cesionario que adquirió esa calidad. Si la posesión efectiva estaba inscrita, debe inscribirse la cesión y anotarse al margen de aquélla y de las especiales de herencia.

De acuerdo con el inciso segundo del Art. 1801 del C.C., la venta de los derechos hereditarios es siempre solemne y requiere de escritura pública para su perfeccionamiento, la que servirá de título para la cesión.

El problema que se presenta, o más bien se presentaba, era resolver si la cesión de los derechos hereditarios, cuando en la herencia se incluían inmuebles, estaba sujeta a las mismas limitaciones y formalidades requeridas para disponer de los bienes raíces de la mujer casada en sociedad conyugal, de los hijos bajo patria potestad, y de las personas sometidas a guarda.

Aunque la doctrina prevaleciente era que la enajenación del derecho de herencia recae sobre una universalidad jurídica y, en consecuencia, se rige por las normas que gobiernan los bienes muebles, en la práctica, para precaver conflictos, se exigían las formalidades requeridas, en esos casos, para disponer de los inmuebles.

Las reformas introducidas al Código Civil por la Ley N° 18.802, de 9 de junio de 1989, resolvieron este problema respecto de los maridos y los padres.

En la actualidad, el Art. 1749 dispone que el marido requiere la autorización de la mujer para gravar o enajenar y para prometer gravar o enajenar los derechos hereditarios de ella. Por su parte, en el Art. 254 quedó establecido que no se podrán enajenar ni gravar en caso alguno los derechos hereditarios del hijo sin autorización del juez con conocimiento de causa.

En la reforma no se agregaron los derechos hereditarios a la norma del Art. 393, según la cual no le es lícito al tutor o curador, sin previo decreto judicial, gravar ni enajenar los bienes raíces del pupilo, cuya venta debe hacer en pública subasta, según ordena el artículo siguiente.

PÁRRAFO 3º

LA FACULTAD DE DISPONER DE LOS INMUEBLES LEGADOS

133. Los asignatarios a título singular o legatarios no son herederos.

Al legatario no se le incluye en el otorgamiento de la posesión efectiva ni los bienes raíces legados se inscriben a nombre de los herederos. La especie o cuerpo cierto legada no forma parte de la universalidad de la herencia.

134. El legatario de un bien raíz adquiere su dominio, al fallecimiento del causante, por sucesión por causa de muerte; y el con-

servador deberá inscribirlo a su nombre cuando se le presente copia autorizada del testamento y se le acredite el fallecimiento del causante. El legatario de una especie o cuerpo cierto no requiere que se lo entreguen los herederos, que no tienen derecho alguno sobre ese bien ni pueden conferirle título alguno para adquirir su posesión. El derecho adquirido por el legatario es un derecho real que, como tal, lo tiene sobre el inmueble sin respecto a determinada persona y, por consiguiente, no puede quedar subordinado a la aceptación o reconocimiento de otros. Así se ha fallado.

135. La Ley N° 19.903 solucionó los dos problemas que originaba la inscripción conservatoria de los bienes raíces legados con independencia de la posesión efectiva que deben obtener e inscribir los herederos: 1) La vigencia del testamento que se hace valer. Este hecho se puede acreditar con un certificado del Servicio de Registro Civil de su inscripción en el Registro Nacional de Testamentos que se creó por dicha ley; 2) El pago del impuesto a las herencias y asignaciones. En el artículo 50 bis, que se le agregó a la Ley N° 16.271, quedó expresamente establecido que *"cada asignatario debe declarar y pagar el impuesto que grava su asignación"*.

PÁRRAFO 4º

LA TRANSMISIÓN DE INMUEBLES DE SOCIEDADES DISUELTAS

136. La transmisión universal de todo el patrimonio, de todos los bienes, derechos, acciones y obligaciones de una persona a otra que tiene lugar en la sucesión por causa de muerte es una institución muy excepcional.

"Es nula la venta de todos los bienes presentes o futuros o de unos y otros, ya se venda el total o una cuota", prescribe el Art. 1811 del C.C.

No hay sucesión a título universal sin una ley que la establezca.

Con todo, si la ley dispone que en un caso determinado una persona sucede a otra, a la que se le incorpora la totalidad del patrimonio de ésta, el causahabiente no adquiere el dominio ni la posesión de los bienes raíces del causante sin la competente inscripción conservatoria.



La tradición del dominio de los bienes raíces se efectúa por la inscripción del título en el Registro del Conservador, dispone el Art. 686 del C.C.; y el Art. 724 agrega que si la cosa es de aquellas cuya tradición deba hacerse por inscripción en el Registro del Conservador, *nadie* podrá adquirir la posesión de ella sino por este medio.

Estas normas no reconocen excepción.

137. La Ley N° 18.046, de 1981, que estableció el nuevo régimen de las sociedades anónimas, dispuso normas especiales para regular el destino de los bienes de las sociedades que se dividen o se disuelven por fusión o por reunirse todas las acciones en manos de una sola persona.

A juicio del autor, en algunos casos esas normas son mal interpretadas y peor aplicadas, al confundirlas con las que regulan la transformación de la sociedad.

La Ley N° 18.046 terminó con una larga controversia doctrinaria al sancionar en su Art. 96 que *la transformación* es el cambio de especie o tipo social de una sociedad efectuado por reforma de sus estatutos, "*subsistiendo su personalidad jurídica*".

Por consiguiente, cuando una sociedad se transforma sólo es objeto de una modificación estatutaria, en virtud de la cual reviste una nueva forma y se cambian sus elementos tipificadores, entre ellos su nombre o razón social; pero no se ha disuelto la sociedad ni creado una nueva.

Cuando la sociedad se transforma subsiste la misma persona jurídica, y por consiguiente no cambia el titular del dominio ni procede la tradición de sus bienes raíces; por lo cual no corresponde efectuar ninguna inscripción conservatoria.

Sin embargo, aunque no haya cambiado la persona del propietario, sí ha cambiado su nombre, que es una de las menciones esenciales de las inscripciones de dominio, las que sí deben ser modificadas al efecto de este cambio, mediante una subinscripción que se acostumbra hacer al margen derecho, aunque se haga en virtud de un título nuevo.

138. La naturaleza de la división, fusión o disolución de la sociedad es diferente a su transformación y por consiguiente también son distintos sus efectos.

Cuando una sociedad *se divide*, ella subsiste, pero se constituyen otra u otras a las que se transfiere parte de su patrimonio. Si a la nueva sociedad se le asignan bienes raíces, su dominio sólo se le puede transferir mediante inscripción, a la que servirá de título el acta de la junta general de accionistas reducida a escritura pública, de conformidad con el Art. 3° de la Ley N° 18.046.

139. Según el Art. 99 de esa ley, *la fusión* consiste en la reunión de dos o más sociedades en una sola, sea que ésta se constituya al efecto o que una de las existentes absorba a las otras.

Pues bien, de acuerdo con esa disposición, en ambos casos, o sea, en la fusión por creación y en la fusión por incorporación, *la sociedad que absorbe a las otras sucede a éstas* en todos sus derechos y obligaciones y se le incorporan y adquiere todos los activos y pasivos de las sociedades fusionadas, que se disuelven y desaparecen.

En otros términos, la ley de sociedades anónimas estatuye un caso excepcional de sucesión patrimonial a título universal, en el caso de fusión de sociedades.

Ahora bien, cuando en los activos que por la fusión se transmiten se comprenden bienes raíces, la tradición de éstos, de la sociedad que desaparece a la que subsiste o se crea, debe efectuarse mediante la correspondiente inscripción conservatoria, que no es válido substituir por una subinscripción marginal, asimilada al simple cambio de nombre que experimenta la sociedad transformada.

140. De acuerdo con el Art. 110 de la Ley N° 18.046, cuando la sociedad se disuelve por reunirse todas las acciones en manos de una sola persona, "*no será necesaria la liquidación*".

El sentido de esta disposición es claro: cuando todas las acciones se reúnen en manos de una sola persona, no es necesario dividir el caudal social ni imponer la formación de una comisión liquidadora y la venta de los activos para efectuar repartos en dinero.

Mas lo que no es válido es entender que "*no ser necesaria*" la liquidación significa que el dominio de los bienes raíces de la sociedad disuelta se transferirá a la persona, natural o jurídica



ca, a cuyas manos pasaron todas las acciones, mediante una simple nota al margen de las inscripciones de dominio de aquélla.

De acuerdo con el Art. 108 de la Ley N° 18.046, cuando la sociedad se disuelve, el directorio debe consignar el hecho en escritura pública, que debe servir de título para inscribir a nombre de dicha persona todos los bienes raíces de la sociedad disuelta, que en esa escritura deben quedar debidamente identificados.

CAPÍTULO SÉPTIMO

LA PRESCRIPCIÓN

PÁRRAFO 1º

GENERALIDADES

141. El C.C. dice en su Art. 588 que la prescripción es un modo de adquirir el dominio.

Más adelante, en el Art. 1567, enumera la prescripción como uno de los diez modos, además de la rescisión, por los que se puede extinguir una obligación.

Hay, por consiguiente, una prescripción por la cual se adquieren las cosas, llamada *adquisitiva*, y otra llamada *extintiva*, que según el Art. 1567 extingue obligaciones, de acuerdo con el Art. 2492 extingue "acciones y derechos ajenos", y en los Arts. 2514 y siguientes se la reglamenta bajo el epígrafe de "medio de extinguir las acciones judiciales".

Ambas prescripciones tienen importancia y cabida en el estudio de títulos, y por lo que a éste hace, resulta más apropiado hablar de la prescripción extintiva como el medio de extinguir las acciones y derechos que pueda ejercer el reclamante del dominio, que como un modo de extinguir obligaciones.

142. El legislador se ocupó conjuntamente de las dos prescripciones en el último Título del último Libro IV del Código Civil, y allí las definió en un mismo artículo, el 2492, en los términos siguientes: "La prescripción es un *modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos*, por haberse poseído las cosas o no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales". En



el inciso segundo agrega que “una acción o derecho se dice *prescribir* cuando se extingue por la prescripción”.

143. Ambas prescripciones están sujetas a dos principios comunes:

1º. La prescripción *puede renunciarse*, expresa o tácitamente, pero sólo después de cumplido el respectivo lapso de tiempo.

Se renuncia expresamente por una declaración explícita y se renuncia tácitamente al reconocer los derechos del verdadero propietario o del acreedor.

2º. La prescripción *debe alegarse*. El juez no puede declararla de oficio.

La prescripción extintiva contra las acciones personales que podría deducir quien pretenda que se le reconozca como el verdadero dueño se debería alegar como excepción. La prescripción adquisitiva del inmueble tendría que alegarse, en subsidio, por la vía reconvenzional.

PÁRRAFO 2º

LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

Sección I

CONCEPTO

144. Coordinando los Arts. 2492 y 2498 del C.C., podemos decir que la prescripción adquisitiva o *usucapion* es un modo de adquirir cosas corporales ajenas, raíces o muebles, que están en el comercio humano y se han poseído durante cierto plazo, concurriendo los demás requisitos legales.

Para adquirir por *prescripción ordinaria* se requiere justo título, buena fe y posesión no interrumpida, por dos años, para los bienes muebles, y cinco para los inmuebles.

Para adquirir por *prescripción extraordinaria* se exige haber poseído durante diez años, pero no se requiere título alguno y la buena fe se presume de derecho, aunque falte un título adquisitivo. Sin embargo, un título de mera tenencia hace presumir mala fe y no da lugar a la prescripción, a menos que quien se preten-

de dueño no pueda probar que en los últimos diez años se le reconoció expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción, y éste pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción, por ese mismo espacio de tiempo.

145. La prescripción adquisitiva, sea ordinaria o extraordinaria, debe ser judicialmente declarada y, de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 2513 del C.C., la sentencia que la declara hace las veces de escritura pública para la propiedad de los bienes raíces, pero no vale contra terceros sin la competente inscripción.

La inscripción de la sentencia no constituye tradición ni transfiere el dominio del inmueble, cuya propiedad se adquiere por prescripción, que es un modo originario de adquirir; pero es necesaria para adquirir su posesión, cancelar la inscripción anterior y hacer cesar la posesión inscrita y la continuidad de poseedores inscritos.

146. El dictamen de estar los títulos ajustados a derecho no se fundamenta ni puede fundamentarse en que el actual poseedor adquirió el dominio del inmueble por prescripción adquisitiva. Para ello se requeriría una sentencia inscrita. La prescripción requiere siempre una sentencia que la declare y el dominio se adquiere por un solo título. El tribunal no podría resolver que el actual poseedor adquirió el inmueble por prescripción si éste no la alega y, para hacerlo, se tendría que declarar nulo el título inscrito y ordenar que se cancele su inscripción.

Además, la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas y los títulos que se estudian son los del titular de una inscripción vigente a quien se le presume dueño y se le debe reconocer y tener por tal, mientras la inscripción se mantenga vigente. Por eso, según explicamos en su oportunidad,¹³ el objeto esencial del estudio es indagar si otro podría lograr que se le reconozca como el verdadero dueño y, en su virtud, obtener que se cancele la inscripción.

Si la inscripción es la de una sentencia que declaró el inmueble adquirido por prescripción, el dominio comenzó en el adquirente y no existe ni puede existir un tercero que pueda justificar que es el verdadero dueño.

¹³ Véase *supra* Nº 36.



El estudio se requiere cuando el dominio se adquirió por un modo derivativo; y su objeto no es investigar si el poseedor es el verdadero dueño —que sería una *probatio diabolica*—, sino comprobar si concurren los requisitos necesarios para que, en el evento de que otro demande serlo, se declaren prescritos sus derechos y acciones.¹⁴

Alegar que el dominio del inmueble se adquirió por prescripción significaría reconocer que es ajeno, que le pertenece al otro, aunque sus acciones y derechos hayan prescrito, porque “*toda acción por la cual se reclama un derecho se extingue por la prescripción adquisitiva del mismo derecho*”, según prescribe el Art. 2517 del C.C., toda vez que los derechos reales no se extinguen por el mero lapso del tiempo.

Al respecto hay que tener presentes las opiniones de que la prescripción adquisitiva no puede oponerse como excepción, porque el juez, al declararla fallaría *ultra petita*. Se entiende que la prescripción adquisitiva debe demandarse o pedirse en la reconvencción.

Sección II

PRESCRIPCIÓN ESPECIAL DE SANEAMIENTO DE LA PEQUEÑA PROPIEDAD RAÍZ

147. El Decreto Ley N° 2.695, publicado en el Diario Oficial del 21 de julio de 1979, reglamentó una prescripción especial de corto tiempo para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución de dominio sobre ella.

Este decreto, que el presidente de la Corte Suprema denominó “el decreto ladrón” al inaugurar el año judicial de 1996, ha sido objeto de dos modificaciones que han consagrado su vigencia: la Ley N° 18.866, de 1989, y la Ley N° 19.455, de 1996. Con todo, recientemente, por mayoría y con votos disidentes, la Excma. Corte Suprema declaró inaplicables para un caso particular, por ser contrarios a la Constitución, los Arts. 2°, 15 y 16 de este D.L. N° 2.695, que permiten privar del derecho de propiedad de un inmueble sin expropiación previa.

¹⁴ Véase *supra* N° 36.

En síntesis, este régimen legal establece un sistema por el cual el poseedor material de un inmueble que no tiene la condición de poseedor inscrito obtiene una resolución administrativa que le reconoce la condición de poseedor regular, con cuyo mérito se inscribe a su nombre el bien raíz, cuyo dominio ganará por una *prescripción especial de un año*.

El inmueble puede ser urbano o rural y estar ubicado en cualquier lugar de la República, pero no puede ser fiscal ni municipal, ni tener un avalúo fiscal superior a 800 unidades tributarias mensuales (UTM) si es rural, ni a 380, si es urbano.

148. El interesado debe presentar una solicitud al Ministerio de Bienes Nacionales pidiendo que se le reconozca como poseedor regular por reunir los requisitos siguientes: a) No tener título inscrito; b) Estar en posesión exclusiva, por sí o por otro a su nombre, sin violencia ni clandestinidad, durante 5 años a lo menos, para cuyo cómputo puede agregar a su posesión la de sus antecesores; c) No existir juicios pendientes en su contra, en los que se discuta el dominio o la posesión del inmueble.

La posesión material se acredita con arreglo al Art. 925 del C.C., esto es, por hechos positivos a los que sólo da derecho el dominio. De acuerdo con la frase agregada por la Ley N° 19.455, al inciso segundo del artículo 4° del D.L. N° 2.695, el pago del impuesto territorial durante los 5 años anteriores a la presentación de la solicitud hace plena prueba de la posesión. Los demás requisitos se acreditan por una declaración jurada, en la que se debe manifestar, además, si se conoce la existencia de inscripciones conservatorias del inmueble y de personas que puedan tener derechos sobre él.

Por consiguiente, el sistema no es para inmuebles no inscritos, y conocer y declarar que existen inscripciones que lo amparan no significa renunciar la prescripción ni expresa ni tácitamente.

149. La resolución que aprueba la solicitud debe publicarse por dos veces en la edición de los días 1 y 15 del periódico que indique el ministerio.

De acuerdo con el Art. 11 del D.L., en los avisos debe prevenirse “que si dentro del plazo de 30 días hábiles contado desde la publicación del último aviso, no se dedujere oposición por terceros, se ordenará la inscripción a nombre del solicitante”.



Si se deduce oposición, los antecedentes se envían a la justicia ordinaria, que debe tramitarla en un procedimiento sumárisimo reglamentado en el Art. 22 del D.L.

150. Una resolución administrativa, si no se dedujo oposición o la sentencia judicial que la rechace, ordenará la inscripción conservatoria, en cuya virtud "el interesado adquirirá la calidad de poseedor regular del inmueble para todos los efectos legales, aunque existieren en favor de otras personas inscripciones que no hubieren sido materialmente canceladas" (Art. 15, inc. 1º).

El inciso segundo precisa: "Transcurrido un año completo de posesión inscrita no interrumpida, contado desde la fecha de la inscripción, *el interesado se hará dueño del inmueble por prescripción, la que no se suspenderá en caso alguno*".

Dentro de ese plazo de un año, los terceros pueden deducir las acciones de dominio que estimen asistírlas, las que se tramitarán en juicio sumario.

Si el tribunal acoge la acción, debe ordenar la cancelación de la inscripción practicada por la resolución administrativa o judicial, "conservando su plena vigencia las inscripciones que existían sobre el inmueble con anterioridad a ella", según lo dispone el Art. 27.

151. Si la inscripción no se cancela y el interesado adquiere el dominio por el mero transcurso del plazo señalado de un año, de conformidad con el Art. 16 se producen de pleno derecho los efectos siguientes: 1) Prescriben las acciones emanadas de los derechos reales de dominio, usufructo, uso o habitación, servidumbres activas y de hipotecas relativas al inmueble inscrito; 2) Se entienden canceladas las inscripciones anteriores de dominio "sin que por ello recobren su vigencia las inscripciones que antecedian a las que se cancelan"; 3) Igualmente se entienden canceladas por el solo ministerio de la ley, las inscripciones de los derechos reales de usufructo, uso, habitación, servidumbres activas y de hipotecas sobre el inmueble; 4) Subsisten los embargos y prohibiciones decretados en contra del solicitante o de alguno de sus antecesores, pero ello no impide ni invalida las inscripciones que se ordenan; 5) También continuarán vigentes los gravámenes que haya podido constituir el mismo solicitante o alguno de sus antecesores.

PÁRRAFO 3º

LA PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA

152. La prescripción que extingue las acciones y derechos personales, *"exige solamente cierto lapso de tiempo, durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones"* (C.C. Art. 2514). El tiempo es de cinco años para las acciones ordinarias y de tres para las ejecutivas, al cabo de los cuales éstas se convierten en ordinarias, calidad en la que subsisten por otros dos años.

Esta prescripción se interrumpe por la demanda judicial debidamente notificada, pero el juicio no afectará la validez de la enajenación o gravamen del inmueble, a menos que se haya decretado prohibición a su respecto y ésta se haya inscrito en el Registro del Conservador.¹⁵

La prescripción extintiva se suspende en favor de los incapaces enumerados en el Nº 1 del Art. 2509 del C.C., pero transcurridos diez años no se tomará en cuenta suspensión alguna.

153. Las acciones reales por las que se reclama una cosa se extinguen por la prescripción adquisitiva de ésta. Así ocurre con la acción de dominio para reivindicar un inmueble, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 2517 del Código Civil.

154. El convencimiento de que concurren los requisitos y lapsos de tiempo necesarios para sanear los vicios de que pudieran adolecer los títulos estudiados, extinguir los derechos y acciones del verdadero dueño, ganar por prescripción el dominio del inmueble y extinguir así el derecho de éste a reivindicarlo, no significa desconocer que los actos y contratos producen plenos efectos mientras no sean invalidados y que su nulidad, y la prescripción de los derechos y acciones que de ellos nacen, requiere ser judicialmente declarada. Tampoco significa olvidar que *el objeto del Estudio de Títulos no es preparar un litigio sino un contrato válido y precaver el riesgo de que un tribunal pueda ordenar que su inscripción se cancele*.

¹⁵ Véase *supra* Nº 113.

ANEXOS
MODELOS DE INFORME DE TÍTULOS
DE DOMINIO

ANEXO N° 1
DE UN INMUEBLE DE LA SOCIEDAD CONYUGAL

INFORME
TÍTULOS DE DOMINIO

Propiedad: El Departamento número 308 del tercer piso y el Estacionamiento número 59 del subterráneo del Edificio "Arturo Prat", ubicado en la calle Portugal número 452, en la comuna de Santiago de la Región Metropolitana, cuyos planos están archivados con los números 3.693 y 3.693 A a la C. El departamento tiene el Rol 1337-321 y el estacionamiento el Rol 1337-406 de la Comuna de Santiago.

Propietario: Don Juan Antonio Valdés Muñoz, casado en sociedad conyugal con doña Rosa Alborno Pérez.

Reglamento de Copropiedad: Se redujo a escritura pública otorgada el 21 de abril de 1992 en la notaría de Santiago de don Víctor Manuel Correa Valenzuela, que se inscribió en el Registro de Hipotecas de ese año, a fs. 28.321, N° 31.418.

DFL 2 de 1959: El departamento goza de los beneficios, exenciones y franquicias establecidos en el DFL 2 de 1959. Al efecto, el Permiso de Edificación se redujo a escritura pública el 14 de mayo de 1991 en la notaría de Santiago de don Eduardo Pinto Peralta, a la que compareció el Tesorero Regional en representación del Fisco.

Inscripciones: Todas las que se citan corresponden al Conservador de Bienes Raíces de Santiago.



ANTECEDENTES:

1. Don Carlos Alberto Urrutia Gómez adquirió el departamento, el estacionamiento y los derechos en los bienes comunes por compraventa que celebró durante la vigencia de la sociedad conyugal que tuvo con doña Patricia Rojas Figueroa y se inscribió en el Registro de Propiedad de 1984, a fs. 13.903, con el número 11.395.

2. Don Carlos Alberto Urrutia Gómez y doña Patricia Rojas Figueroa pactaron separación total de bienes por escritura otorgada el 16 de diciembre de 1997, en la notaría de Santiago de doña Antonieta Mendoza Escalas; en la cual liquidaron la sociedad conyugal y se le adjudicaron al marido Sr. Urrutia, el departamento, el estacionamiento y los derechos materia de este informe.

El pacto de separación de bienes se subinscribió al margen de la inscripción matrimonial el día 23 del mismo mes y año; y la adjudicación se inscribió en el Registro de Propiedad de 1998, a fs. 195, con el N° 121.

3. El Sr. Urrutia aportó estos inmuebles a la sociedad denominada "Carlos Urrutia y Compañía Limitada" en la escritura de la constitución de ésta, que se otorgó el 27 de marzo de 2000 en la notaría de Santiago de don Andrés Rubio Flores. Este aporte se inscribió en el Registro de Propiedad de 2000, a fojas 31.136, con el número 29.587.

4. Dicha sociedad, representada por sus tres únicos socios, le vendió el departamento, el estacionamiento y los correspondientes derechos proporcionales sobre los bienes comunes del Edificio, a Juan Antonio Valdés Muñoz, casado con doña Rosa Albornoz Pérez, por compraventa convenida en la escritura otorgada el 14 de agosto del 2004, en la notaría de Santiago de don Humberto Quezada Moreno, inscrita en el Registro de Propiedad del año 2004, a fs. 47.810 con el N° 36.823.

El precio se declaró pagado y recibido en el acto, en el cual se hizo la entrega material de las dos unidades.

5. Don Carlos Alberto Urrutia Gómez y sus hijas Margarita Patricia y Carmen Lucía Urrutia Rojas eran los únicos socios de la

sociedad "Carlos Urrutia y Compañía Limitada" que se constituyó por la citada escritura que se otorgó el 27 de marzo de 2000 en la notaría Rubio; cuyo extracto se inscribió el 13 de abril de ese año en el Registro de Comercio del Conservador de Santiago, a fs. 19.108, con el N° 18.388, y se publicó en el Diario Oficial del día 8 de abril.

Esta sociedad había sido objeto de las dos modificaciones siguientes: a) La que se convino en la escritura otorgada en esa misma notaría el 24 de diciembre de 2001, cuyo extracto se inscribió el 27 de enero de 2002, a fs. 19; N° 16 y se publicó el día 24 de enero; b) La convenida en la escritura otorgada en la notaría de Santiago de don Enrique Morgan Torres, el 1 de agosto del 2003; cuyo extracto se inscribió el día 8 de septiembre del 2003, a fs. 36.508 con el N° 27.389, y se publicó el 6 de septiembre.

OBSERVACIONES:

1ª. Con los certificados correspondientes, todos otorgados en el mes de marzo corriente, se acreditó:

- 1.1. Que la inscripción de dominio se encuentra vigente.
- 1.2. Que a los inmuebles no les afectan hipoteca ni gravámenes, con excepción del Reglamento de Copropiedad del Edificio.
- 1.3. Que no se registran prohibiciones ni interdicciones de enajenar.
- 1.4. Que no existe deuda de contribuciones y están al día los pagos de gastos comunes y servicios domiciliarios.
- 1.5. Que los inmuebles no están afectos a expropiación municipal ni del Serviu.
- 1.6. Que los cónyuges Juan Antonio Valdés y Rosa Albornoz siguen casados en sociedad conyugal.

2ª. La compraventa proyectada debe celebrarla el marido Sr. Valdés autorizado por su mujer doña Rosa Albornoz, en la forma prevista en el Art. 1749 del Código Civil.



DICTAMEN

A juicio del abogado que suscribe, se encuentran en debida forma y ajustados a derecho los títulos de dominio de don Juan Antonio Valdés Muñoz sobre el departamento 308 y el estacionamiento 59 del Edificio "Arturo Prat", ubicado en la calle Portugal número 452, en la comuna de Santiago de la Región Metropolitana; según así se desprende del estudio de los antecedentes reseñados en este informe.

Santiago, 14 marzo del 2006.

JUAN FELIU SEGOVIA
Abogado
Doctor en Derecho

DE UN SITIO DE LA SUBDIVISIÓN DE UN
INMUEBLE ADQUIRIDO DURANTE LA SOCIEDAD
CONYUGAL, LUEGO DISUELTA SIN LIQUIDARLA

INFORME
TÍTULOS DE DOMINIO

Propiedad: La de calle Matías González Nº 669 que, de acuerdo con el respectivo Certificado Municipal de Numeración, corresponde al Lote B de la subdivisión del Sitio 5 de la Manzana E en la comuna de Ñuñoa de la Región Metropolitana.

De acuerdo con el plano de subdivisión archivado en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago con el Nº 37.864, el Lote B tiene los siguientes deslindes particulares: al Norte, con el Lote A del plano de subdivisión; al Sur, con el Sitio 6 de la Manzana E; al Oriente, con Pedro Montenegro; y al Poniente, con la calle Matías González.

Propietarios: Don Juan Carlos Castro Pozo y su mujer doña Inés Ramírez Contreras, quienes pactaron separación total de bienes el 23 de junio de 1996.

Inscripciones: Todas las que se citan corresponden al Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

ANTECEDENTES:

1. Don Diego Castro Cerda y su mujer doña María Pozo Mancilla, casados en sociedad conyugal, adquirieron en común el Sitio 5 de la Manzana E por compraventa que se inscribió en el



Registro de Propiedad de 1989 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, a fs. 652, con el N° 1.436.

2. Al fallecimiento de don Diego Castro, la posesión efectiva de su herencia intestada se le concedió por resolución del Sexto Juzgado Civil de Santiago, a sus hijos Diego Antonio y Juan Carlos Castro Pozo, sin perjuicio de los derechos de la cónyuge sobreviviente doña María Pozo Mancilla. La inscripción se practicó en dicho Registro de Propiedad de 1997, a fs. 8.911, N° 11.620; y al margen se subinscribió la resolución judicial que declaró la herencia exenta de impuesto.

Los derechos que al causante le correspondían en el dominio del inmueble se inscribieron a nombre de sus dos hijos y su mujer, en el mismo Registro de 1997, a fs. 8.912, con el N° 11.621.

3. Por escritura otorgada ante el notario de Santiago don Osvaldo Pereira González el 27 de agosto de 1999, doña María Pozo Mancilla (que permanecía viuda) y don Diego Antonio Castro Pozo le vendieron y cedieron todos los derechos que tenían sobre el Sitio 5 de la Manzana E a don Juan Carlos Castro, casado en sociedad conyugal con doña Inés Ramírez Contreras.

El precio se declaró pagado y recibido en el acto y la transferencia de los derechos cedidos se inscribió en el Registro de Propiedad de 1999, a fs. 21.350, con el N° 24.935.

4. Don Juan Carlos Castro Pozo, como titular del total de los derechos de dominio, subdividió el Sitio 5 en dos Lotes: el A y el B, de acuerdo con el plano aprobado por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Ñuñoa que se archivó en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, en junio del 2000, con el N° 37.864.

El señor Castro transfirió el Lote A por título inscrito en el Registro de Propiedad del 2001, a fs. 10.595, con el N° 11.221.

5. Don Juan Carlos Castro Pozo y su mujer doña Inés Ramírez Contreras pactaron separación total de bienes por escritura pública otorgada el 25 de septiembre del 2002, que se subinscribió, el 10 de agosto de ese año, al margen de la inscripción de su matrimonio; sin que hasta la fecha hayan liquidado la sociedad conyugal.

OBSERVACIONES:

1ª. Está acreditado con los certificados correspondientes, todos emitidos en el mes de marzo corriente:

- 1) Que se encuentran vigentes en parte, las dos inscripciones de dominio: la especial de herencia de 1982, y la de cesión de derechos de 1999.
- 2) Que la I. Municipalidad de Ñuñoa le asignó al Lote B el número 669 de la calle Matías González.
- 3) Que al Lote B no le afectan inscripciones en el Registro de Hipotecas ni en el de Prohibiciones.
- 4) Que no se adeudan contribuciones y está pagada la cuarta cuota de 2005.
- 5) Que el Lote B no está afecto a expropiabilidad municipal ni del Serviu.

2ª. Que entre don Juan Carlos Castro Pozo y su mujer doña Inés Ramírez se creó una comunidad sobre las cuotas de derechos que a él le cedieron, su madre y su hermano, a título oneroso, durante la vigencia de la sociedad conyugal; que ellos disolvieron por el pacto de separación de bienes referido en el numeral 5, sin que hayan hecho la partición de los gananciales.

Por consiguiente, doña Inés Ramírez Contreras deberá venir, junto con su marido, la compraventa proyectada, en su condición de comunera de los derechos inscritos en 1999, que se encuentran vigentes en parte, respecto del Lote B.

DICTAMEN

A juicio del abogado que suscribe, se encuentran en debida forma y ajustados a derecho los títulos de dominio de don Juan Carlos Castro Pozo y su mujer doña Inés Ramírez Contreras sobre la propiedad de calle Matías González N° 669 en la comuna de Ñuñoa de la Región Metropolitana, según así se desprende del estudio de los antecedentes reseñados en este informe.

Santiago, 14 de marzo de 2006.

JUAN FELIU SEGOVIA
Abogado
Doctor en Derecho



ANEXO N° 3
DE UN INMUEBLE PERTENECIENTE A CINCO
HEREDEROS

INFORME
TÍTULOS DE DOMINIO

Propiedad: El inmueble ubicado en la calle Sotomayor N° 1256, que corresponde al Lote 1 del plano de subdivisión respectivo, en la comuna de Santiago de la Región Metropolitana, que tiene el Rol N° 71-171 de esa comuna.

Propietarios: Los cinco hermanos
Carmen (casada en sociedad conyugal),
Eduardo,
Beatriz (soltera),
Rodolfo y
Julio Villalobos Aguirre

que adquirieron una cuota del dominio por herencia de su madre doña Adriana Aguirre López, y el resto por herencia de su padre, don José Miguel Villalobos Hernández.

Inscripciones: Todas la que se citan corresponden al Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

ANTECEDENTES:

1. Don José Miguel Villalobos Hernández, casado en sociedad conyugal con doña Adriana Aguirre López, adquirió la propiedad de calle Sotomayor 1256 por compra a doña Lidia Ofelia Rodríguez convenida en la escritura otorgada el 6 de febrero



de 1968, en la notaría de Santiago de don Roberto Arriagada Bruce; que se inscribió en el Registro de Propiedad de 1986, a fs. 2.105, con el N° 2.793.

El precio de la compraventa se declaró pagado y recibido en el acto, en el que se hizo la entrega material del inmueble.

2. Al fallecimiento de la señora Adriana Aguirre López, la posesión efectiva de su herencia intestada se concedió por resolución del Segundo Juzgado Civil de Santiago, a sus hijos Carmen, Eduardo, Beatriz, Rodolfo y Julio Villalobos Aguirre sin perjuicio de los derechos del cónyuge sobreviviente, don José Miguel Villalobos Hernández.

Esa resolución se inscribió en el Registro de Propiedad de 1998, a fs. 14.261, N° 17.067; y al margen se subinscribió la resolución del mismo Juzgado que declaró la herencia exenta de impuesto.

De conformidad con el Art. 30 de la Ley de Impuestos a las Herencias, el inmueble se inscribió a nombre del cónyuge sobreviviente y de los 5 hijos, en el Registro de Propiedad de 1998, a fs. 14.263 con el N° 17.068. Esta inscripción se encuentra vigente en parte, respecto de los derechos de los hijos.

3. Al fallecimiento de don José Miguel Villalobos, la posesión efectiva de su herencia intestada se concedió a sus 5 nombrados hijos por resolución del Vigésimo Tercer Juzgado Civil de Santiago; que se inscribió en el Registro de Propiedad del 2000, a fs. 42.697, con el N° 39.900.

Al margen se subinscribió la resolución de ese mismo Juzgado que aprobó el pago del impuesto a la herencia.

Los derechos que le correspondían al padre se inscribieron a nombre de sus 5 hijos, en el mismo Registro del 2000, a fs. 42.698, N° 39.901; quedando ellos como titulares de la totalidad del dominio.

OBSERVACIONES:

1ª. Que con los certificados correspondientes, todos otorgados en el mes de marzo corriente, se acreditó:

- 1.1. Que las dos inscripciones especiales de herencia se encuentran vigentes. La primera sólo en parte, respecto de los derechos de los cinco hijos.
- 1.2. Que al inmueble no les afectan hipoteca ni gravámenes.
- 1.3. Que no se registran prohibiciones ni interdicciones de enajenar.
- 1.4. Que no existe deuda y está pagada la última cuota de la contribución territorial.
- 1.5. Que los inmuebles no están afectos a expropiación municipal ni del Serviu.
- 1.6. Que la coasignataria doña Carmen Villalobos Aguirre está actualmente casada en sociedad conyugal con don Felipe Poblete Espinoza.

2ª. Que con una Declaración Jurada notarial de dos testigos se acreditó que la coasignataria doña Beatriz Villalobos permanece soltera.

3ª. Que, de conformidad con el Art. 688 del Código Civil, la compraventa proyectada tienen que celebrarla los cinco herederos de consuno; debiendo comparecer el marido, don Felipe Poblete, en representación legal de su mujer doña Carmen Villalobos, quien deberá autorizarlo a enajenar sus derechos, en la forma prevista en el Art. 1749.

DICTAMEN

A juicio del abogado que suscribe, se encuentran en debida forma y ajustados a derecho los títulos de dominio de los hermanos Carmen, Eduardo, Beatriz, Rodolfo y Julio Villalobos Aguirre sobre el inmueble ubicado en la calle Sotomayor N° 1256, en la comuna de Santiago de la Región Metropolitana; según así se desprende del estudio de los antecedentes reseñados en este informe.

Santiago, 14 de marzo del 2006.

JUAN FELIU SEGOVIA
Abogado
Doctor en Derecho



ANEXO N° 4

DE UN INMUEBLE GRAVADO CON HIPOTECAS Y
PROHIBICIÓN

INFORME
TÍTULOS DE DOMINIO

Propiedad: Ubicada en la Avenida El Corregidor N° 10.449, en la comuna de Lo Barnechea de la Región Metropolitana que, según el correspondiente Certificado Municipal de Numeración, corresponde al Sitio 3B-15 del plano de subdivisión del Lote La Obra, que se archivó en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, en junio de 1981, con el N° 25.483.

De acuerdo con el plano y según sus títulos, tiene una superficie aproximada de 1.033 coma 20 metros cuadrados y los siguientes deslindes particulares: al Norte, en aproximadamente 31 mts. 50 cms. con la Avenida El Corregidor; al Sur, en 31 mts. 50 cms. con parte del sublote o sitio 3B-14-1; al Oriente, en 32 mts. 80 cms. con el deslinde general del loteo destinado a equipamiento comunitario; y al Poniente, en 32 mts. 80 cms. con la Avenida Los Portones de La Dehesa o Central.

Esta propiedad tiene asignado el Rol de Avalúo N° 3697-168 de dicha comuna.

Propietario: La sociedad denominada "SOCIEDAD DE INVERSIONES BARNA LIMITADA", RUT 68.344.210-1.

Inscripciones: Todas las que se citan corresponden al Conservador de Bienes Raíces de Santiago.



ANTECEDENTES:

1. Don José Domingo Torres Ayala, casado en sociedad conyugal con doña María Luisa Herrera Soto, adquirió este inmueble por compra a la "Sociedad Constructora Centenario Limitada"; que se convino en la escritura otorgada el 23 de junio de 1998, en la notaría de Santiago de don Tito Sánchez Gajardo, inscrita en el Registro de Propiedad de 1993, a fojas 20.619, con el número 23.249.

Las partes renunciaron a la acción resolutoria; y el precio se enteró y declaró pagado con una parte al contado y el resto con el producto de un mutuo hipotecario, quedando la propiedad gravada con dos hipotecas y prohibición de gravar y enajenar.

2. Por compraventa otorgada en la escritura suscrita ante el notario de Santiago don Humberto Quezada Moreno el 10 de junio del 2000, don José Domingo Torres Ayala, autorizado por su mujer compareciente al acto, le vendió este inmueble a la "Sociedad de Inversiones Barna Limitada", en cuya representación compró y aceptó el mismo señor José Domingo Torres.

En esta escritura: a) Las partes renunciaron a la acción resolutoria; b) El precio se declaró pagado y enterado con parte en dinero y con el producto de un mutuo hipotecario en letras otorgado en el acto por el Banco de Chile, en cuyo favor se constituyeron dos hipotecas y prohibición de gravar y enajenar sin su consentimiento; c) La compradora declaró haber recibido material y satisfactoriamente la propiedad; d) Se alzaron las dos hipotecas y la prohibición que la afectaban, referidas en el numeral anterior.

Esta compraventa se inscribió en el Registro de Propiedad del 2000, a fojas 39.776 con el número 43.041.

3. La "Sociedad de Inversiones Barna Limitada", que puede usar el nombre de fantasía "Inv. Barna Ltda.", la constituyeron don José Domingo Torres Ayala y su hijo don Juan Francisco Torres Herrera por escritura otorgada el 24 de abril de 1999 ante el notario de Santiago don Humberto Quezada Moreno; cuyo extracto se inscribió el 29 de abril en el Registro de Comercio de 1999, a fs. 28.394, con el N° 26.418, y se publicó en el Diario Oficial del 5 de mayo de ese mismo año.

La administración de esta sociedad y el uso de la razón social le corresponden individualmente al socio don José Domingo Torres Ayala; quien quedó expresamente facultado para comprar, vender y enajenar bienes raíces y para autocontratar y vender de lo suyo a la sociedad.

El plazo de duración de la sociedad se fijó en 5 años a contar de la fecha de la escritura, renovable automáticamente por períodos de 5 años cada uno, salvo aviso de alguno de los socios, anotado al margen de la inscripción registral de la sociedad, con 6 meses de anticipación mínima al respectivo vencimiento. Al respecto, el Conservador certificó que, al 10 de marzo corriente, esa inscripción no tiene nota marginal de que los socios le hayan puesto término a la sociedad.

OBSERVACIONES:

Está debidamente acreditado:

- 1) Que la inscripción de dominio se encuentra vigente.
- 2) Que el sitio se encuentra urbanizado, según consta en el Certificado Municipal que se insertó en la escritura de compraventa otorgada el 23 de junio de 1998 ante Tito Sánchez, citada en el numeral 1,
- 3) Que la Municipalidad le asignó el número 10.449 de la Avenida El Corregidor.
- 4) Que la Municipalidad aceptó la regularización de la propiedad y otorgó simultáneamente el Permiso de Edificación y la Recepción Definitiva de la Construcción, según consta en el Certificado de Regularización N° 115 de fecha 15/06/2002 de la D.O.M. de Lo Barnechea.
- 5) Que la propiedad se encuentra afecta a Declaratoria de Utilidad Pública para la expropiación de una franja de 1,50 metros para ensanche de la Avenida Central, según consta en el Certificado Municipal N° 323 de fecha 28/02/2006.
- 6) Que los planes de expropiación del Serviu Metropolitano no incluyen esta propiedad, según el Informe N° 16.936 de 13/03/06.



7) Que a la propiedad le afectan dos hipotecas a favor del Banco de Chile, para garantizar obligaciones de Inversiones Barna Ltda., que están inscritas a fs. 36.299, N° 28.299 y a fs. 36.300, N° 28.300 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del 2000, y una prohibición de gravar y enajenar sin consentimiento del Banco, que está inscrita a fs. 29.163, N° 25.651 del Registro de Interdicciones y Prohibiciones del mismo año 2000, según Certificados del Conservador de Bienes Raíces de Santiago de fecha 13 de febrero del 2006.

8) Que se adeudan la tercera y la cuarta cuota de la contribución territorial del año 2005, según el Certificado de Deudas de Tesorería de fecha 6 de marzo de este año.

DICTAMEN

A juicio del abogado que suscribe, se encuentran en debida forma y ajustados a derecho los títulos de dominio de la sociedad Inversiones Barna Limitada sobre la propiedad de Av. El Corregidor N° 10.449; que el administrador de ésta, don José Domingo Torres Ayala, está facultado para vender en su representación, según así se desprende del estudio de los antecedentes reseñados en este informe.

Este dictamen de estar los títulos ajustados a derecho debe entenderse sin perjuicio de advertir que la propiedad esta afectada a la expropiación de una franja de terreno de 1,50 mts. de profundidad, y de tener presente que para convenir la compraventa deberá procederse al alzamiento y cancelación de las dos hipotecas y de la prohibición vigentes y al pago de las dos cuotas de contribuciones adeudadas.

Santiago, 14 de marzo del 2006.

JUAN FELIU SEGOVIA
Abogado
Doctor en Derecho

ÍNDICE

Prólogo para la segunda edición	9
---------------------------------------	---

CAPÍTULO PRIMERO

LOS TÍTULOS DE DOMINIO DE LOS INMUEBLES

PÁRRAFO 1º.	Concepto genérico de títulos	11
PÁRRAFO 2º.	Los documentos que forman los títulos	11
PÁRRAFO 3º.	El certificado de litigios	17

CAPÍTULO SEGUNDO

EL ESTUDIO Y EL INFORME DE TÍTULOS

PÁRRAFO 1º.	Naturaleza del estudio	21
PÁRRAFO 2º.	El estudio preventivo	22
	Sección I. Concepto	22
	Sección II. Los títulos ajustados a derecho	23
	1. Concepto	23
	2. Los derechos del verdadero dueño	24
	3. La prescripción de los derechos y acciones del dueño	27
	4. La agregación regular de posesiones	28
	5. Las inscripciones aparentes	30
	6. Las inscripciones paralelas	32
	7. Las inscripciones de papel	33
	8. Resumen y conclusión	34
PÁRRAFO 3º.	El informe de títulos	34



CAPÍTULO TERCERO

LOS INMUEBLES

PÁRRAFO 1º.	Conceptos generales	37
PÁRRAFO 2º.	Los inmuebles urbanos y rurales	38
PÁRRAFO 3º.	Los inmuebles que integran un condominio	40
PÁRRAFO 4º.	Los derechos de aguas	42

CAPÍTULO CUARTO

MODOS DE ADQUIRIR LOS INMUEBLES

PÁRRAFO 1º.	Generalidades	49
PÁRRAFO 2º.	La ocupación	50
PÁRRAFO 3º.	La accesión	50
PÁRRAFO 4º.	Conclusión	51

CAPÍTULO QUINTO

LA TRADICIÓN DE LOS INMUEBLES

PÁRRAFO 1º.	Reglas generales	53
PÁRRAFO 2º.	El título translativo	57
PÁRRAFO 3º.	Las escrituras públicas	59
	1. Reglas generales	59
	2. La extensión, firma y autorización de las escrituras	61
	3. La dación de copias	64
	4. La nulidad y la falta de valor legal de las escrituras	64
	5. Las escrituras otorgadas en el extranjero	65
PÁRRAFO 4º.	La inscripción conservatoria	67
	Sección I. Principios generales	67
	Sección II. El Registro Conservatorio de Bienes Raíces	69
	1. Reglas generales	69
	2. La anotación en el Repertorio	73
	3. Los registros parciales	76
	4. Las inscripciones, subinscripciones y notas marginales	79
	5. Las cancelaciones	81

CAPÍTULO SEXTO

LA TRANSMISIÓN DE LOS INMUEBLES

PÁRRAFO 1º.	Reglas generales	83
PÁRRAFO 2º.	La facultad de disponer de los inmuebles heredados	86
PÁRRAFO 3º.	La facultad de disponer de los inmuebles legados	90
PÁRRAFO 4º.	La transmisión de inmuebles de sociedades disueltas	91

CAPÍTULO SÉPTIMO

LA PRESCRIPCIÓN

PÁRRAFO 1º.	Generalidades	95
PÁRRAFO 2º.	La prescripción adquisitiva	96
	Sección I. Concepto	96
	Sección II. Prescripción especial de saneamiento de la pequeña propiedad raíz	98
PÁRRAFO 3º.	La prescripción extintiva	101

ANEXOS

MODELOS DE INFORME DE TÍTULOS DE DOMINIO

Nº 1.	De un inmueble de la sociedad conyugal	105
Nº 2.	De un sitio de la subdivisión de un inmueble adquirido durante la sociedad conyugal, luego disuelta sin liquidarla	109
Nº 3.	De un inmueble perteneciente a cinco herederos	113
Nº 4.	De un inmueble gravado con hipotecas y prohibición	117

