

CURSO : **ESTUDIO DE TITULOS.**
PROFESOR : **JUAN FELIU SEGOVIA.**

PROGRAMA Y CONTENIDO

OBJETIVOS: Que los alumnos logren comprender y aprender:

1°.- Por qué y para qué se estudian los títulos de dominio de un inmueble del que va a disponer su actual poseedor inscrito

2°.- Cómo se forman, estudian e informan los títulos de los bienes raíces.

3°.- Que el estudio de títulos es un trabajo eminentemente profesional, preventivo y preparatorio, que requiere técnica y conocimientos jurídicos.

4°.- Que el objeto del estudio es indagar si el poseedor inscrito (que es reputado dueño) tiene un derecho de propiedad inatacable, que nadie le podría disputar con fundamento válido.

5°.- Que en el Informe de Títulos, que sirve de base para preparar el contrato por el cual se dispondrá del inmueble, se consignan los antecedentes examinados y las conclusiones del estudio.

6°.- Que cuando se formulan reparos a los títulos es menester informar cómo deben subsanarse.

METODOLOGÍA: El curso está organizado para que los alumnos se adiestren en informar títulos y en la preparación del contrato definitivo. Para ello:

1° Las materias que se exponen o profundizan, se complementan con ejemplos y explicaciones de "casos" prácticos.

2° A cada alumno se le entrega un set de los documentos que ordinariamente forman los títulos; los que se analizan en clase, uno a uno.

3° Los controles y el examen consisten en ordenar, estudiar e informar títulos de dominio de diversos inmuebles; especialmente de algunos que presenten dificultades.

ASISTENCIA: El profesor estima indispensable la asistencia para adiestrarse en el manejo de títulos y aprender a estudiarlos e informarlos.

Se pasa lista en todas las clases y es obligatoria la asistencia, como mínimo, al 75% de las clases.

LAS PRUEBAS Y EL EXAMEN.- Serán escritos y consistirán en ordenar, estudiar e informar títulos de dominio de distintos inmuebles, y en preparar las bases de la correspondiente escritura de compraventa.

PROGRAMA:

✓ El programa del curso es desarrollar y profundizar las materias básicas de la especialidad, siguiendo el esquema siguiente:

✓ **1.- Generalidades.**

- 1.1.- Sentido genérico de la expresión "títulos" de un inmueble.
- 1.2.- Documentos que los forman.
- 1.3.- Los títulos se estudian cuando el actual poseedor inscrito va a disponer del inmueble.
- 1.4.- Carácter estrictamente profesional de este trabajo, que es preventivo y preparatorio.

✓ **2.- El dominio indisputable.-**

- 2.1.- El estudio recae sobre el dominio de bienes raíces inscritos.
- 2.2. La esencia del estudio de títulos: Indagar si el dominio es indisputable.
- 2.3. La "*probatio diabólica*" del dominio.
- 2.4.- El dominio se adquiere por un solo título.
- 2.5. La presunción de dominio que ampara al poseedor inscrito que adquirió por tradición o transmisión.
- 2.6.- La inscripción deja subsistentes los derechos del verdadero dueño, mientras no se extingan por prescripción.
- 2.7.- Quién y cómo podría justificar ser el verdadero dueño.
- 2.8.- Validez del título otorgado por un usurpador.
- 2.9.- Indisputabilidad del dominio cuyo título inscrito tiene más o menos de diez años.
- 2.10.- El Informe de estar los títulos ajustados a derecho.

✓ **3.- Los inmuebles.-**

- 3.1. El dominio del suelo y de las construcciones.
- 3.2.- Inmuebles urbanos y rurales.
 - 3.2.1.- La autorización municipal para construir, lotear y fusionar los urbanos.
 - 3.2.2.- El régimen de la Copropiedad Inmobiliaria – La Ley 19.537: Los condominios A y B y la inscripción de las construcciones.
 - 3.2.3.- Los predios rurales del sector reformado.
 - 3.2.4.- Los predios rurales resultantes de una subdivisión.
- 3.3.- El derecho de aprovechamiento de aguas.

✓ 4.- **La adquisición del dominio inmobiliario.**

- 4.1. Generalidades sobre los contratos y los modos de adquirir.
- 4.2. La adquisición de inmuebles por accesión.
- 4.3. La tradición de los bienes raíces.-
 - 4.3.1.- Requisitos generales de validez de la tradición.
 - 4.3.2.- Sólo se transfieren los derechos que se tienen.
 - 4.3.3.- Requisitos de la tradición por inscripción conservatoria.
 - 4.3.4. La venta en remate judicial.
 - 4.3.5.- Identificación de los inmuebles urbanos y rurales.
 - 4.3.6. Las solemnidades: La escritura pública y la inscripción conservatoria.-
- 4.4.- Inscripción, posesión y propiedad.
- 4.5.- La inscripción como garantía.

✓ 5.- **La solemnidad de la escritura pública.**

- 5.1.- Reglas generales.
- 5.2.- Los notarios, sus funciones y jurisdicción, y los libros que deben llevar.
- 5.3.- La extensión, firma, fecha y autorización de las escrituras.
- 5.4.- Causas de nulidad de las escrituras y requisitos para que tengan fuerza legal.
- 5.5.- Legalización, traducción y protocolización de las escrituras otorgadas en el extranjero.
- 5.6.- Nulidad del acto o contrato y validez de la escritura y viceversa.

✓ 6.- **La solemnidad de la inscripción conservatoria.**

- 6.1. Reglas Generales: Los conservadores de bienes raíces; sus libros y su jurisdicción territorial. El régimen especial del Registro de Bienes Raíces de Santiago.
- 6.2.- Documentos con los que se requiere la inscripción. Quiénes pueden pedirla. La facultad al portador de la escritura.
- 6.3.- Naturaleza y efectos de la anotación en el Repertorio.
- 6.4.- El rechazo de la inscripción.- El reclamo judicial.
- 6.5.- Los títulos que deben y pueden inscribirse en cada uno de los tres registros parciales.
- 6.6.- Las inscripciones, subinscripciones y notas marginales.
- 6.7.- Las cancelaciones formales y virtuales.

7.- **La transmisión de los inmuebles.**

- 7.1.- Reglas generales de la sucesión por causa de muerte.
- 7.2.- Consecuencias de su carácter derivativo.
- 7.3.- La exigencia de las inscripciones conservatorias para disponer de los inmuebles hereditarios. Situación de los legados. Inscripción especial de los inmuebles de la sociedad conyugal disuelta.
- 7.4.- Facultad de disponer de consuno. La cesión o hipoteca de una cuota de inmuebles determinados. Cesión del derecho a una herencia que comprende inmuebles.
- 7.5.- La posesión efectiva de la herencia.
 - 7.5.1.- Reglas generales.
 - 7.5.2.- Requisitos para ordenar su inscripción conservatoria. Dónde y cómo debe inscribirse.
 - 7.5.3.- Trámites posteriores a su otorgamiento.
- 7.6.- Procedencia de la inscripción especial de herencia. El pago del impuesto a la herencia y de la contribución territorial.-
- 7.7.- Transmisión de los inmuebles de sociedades que se fusionan o disuelven.

8.- **La prescripción.**

- 8.1.- Reglas comunes de ambas prescripciones.
- 8.2.- La prescripción adquisitiva. Debe ser judicialmente declarada. Consecuencias.
 - 8.2.1.- Es modo de adquirir cosas ajenas. Situación del titular del dominio inscrito.
 - 8.2.2.- Interrupción de la posesión inscrita.
 - 8.2.3.- Agregación de la posesión del antecesor con su calidad y vicios.
 - 8.2.4.- Inscripción de la sentencia que la declara.
- 8.3.- Régimen de saneamiento de la pequeña propiedad raíz (D.L. 2695/79).
 - 8.3.1.- Requisitos, tramitación y efectos de la resolución administrativa que reconoce poseedor regular.
 - 8.3.2.- Prescripción adquisitiva especial de un año.
- 8.4.- La prescripción extintiva de los derechos del verdadero dueño del inmueble.