



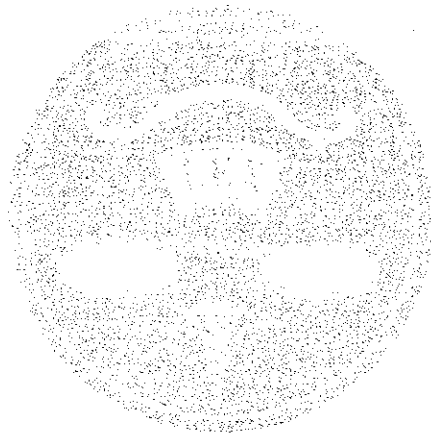
COLEGIO DE ABOGADOS  
DE CHILE A.G.

---

“PAUTAS PARA EL  
ESTUDIO DE  
TÍTULOS DE  
INMUEBLES URBANOS”

---

fol. 412



"PAUTAS PARA EL  
ESTUDIO DE TITULOS  
DE INMUEBLES URBANOS"



Versión 2005

# PAUTAS PARA EL ESTUDIO DE TÍTULOS DE INMUEBLES URBANOS

## INTRODUCCION

*El Colegio de Abogados de Chile A.G., teniendo en cuenta:*

*a- que una de las labores profesionales frecuentes que desarrollan los abogados es el estudio de títulos de inmuebles*

*b- que se trata de una labor compleja, por el sinnúmero de situaciones y figuras jurídicas diversas que pueden presentarse*

*c- que es un aspecto importante del ejercicio profesional, considerando el alto valor que generalmente tiene la propiedad inmueble, de manera que los errores o negligencias en que se incurra en un estudio de títulos pueden provocar perjuicios importantes a los clientes*

*d- que por lo anterior, se hace necesario establecer pautas generales mínimas relativas a los estudios de títulos de manera de aclarar y acotar la responsabilidad profesional de los abogados en esta labor*

*e- que actualmente los abogados aplican criterios diversos tanto respecto de los antecedentes que deben ser examinados para llevar a efecto un estudio de títulos como de los requisitos que deben cumplir los títulos para estimarlos en orden, siendo indispensable fijar criterios comunes de manera de facilitar el ejercicio de la profesión y asimismo la circulación de la propiedad raíz por todo lo anterior, ha estimado necesario dictar las siguientes Pautas para el estudio de títulos de inmuebles urbanos, recomendando a los abogados ajustarse a ellas.*

## 1.- DEFINICIONES

Para los efectos de estas Pautas las siguientes palabras tendrán los significados que a continuación se indican:

1. 1.- Vendedor: es la persona natural o jurídica que tiene la intención de transferir la propiedad de un inmueble

1. 2.- Comprador: es la persona natural o jurídica que tiene la intención de adquirir la propiedad de un inmueble

1. 3.- Anteriores vendedores: son las personas naturales o jurídicas que han antecedido al actual vendedor en la posesión o dominio del inmueble.

1. 4.- Venta: es el contrato que se celebrará sobre la propiedad entre el vendedor y el comprador y que origina el estudio de títulos

1. 5.- Ventas anteriores: son los títulos traslativos de dominio de donde emanan los derechos del actual vendedor sobre el inmueble.

1. 6.- Pautas: son las presentes Pautas

1. 7.- Colegio: es el Colegio de Abogados de Chile A.G.

1. 8.- Consejo: es el Consejo del Colegio de Abogados de Chile S.A.

1. 9.- Títulos en orden: son aquellos que cumplen los requisitos que se señalan en el número 2.4 de estas Pautas.

## 2.- NORMAS GENERALES

### EN QUE CONSISTE EL ESTUDIO DE TITULOS:

2.1.- El estudio de títulos consiste en un examen acucioso de todos los antecedentes de un inmueble para determinar su situación jurídica y la de los derechos que en él recaigan. Es realizado por el abogado del comprador, correspondiendo al abogado del vendedor proporcionar los antecedentes necesarios para ello.

### DEBE SER REALIZADO POR ABOGADOS:

2.2.- Considerando que se trata de una labor profesional compleja, debe necesariamente ser efectuada por abogados titulados.

## OBJETIVO GENERAL:

2.3.- En general, el objetivo principal de un estudio de títulos es comprobar que el actual vendedor de un inmueble se encuentra en condiciones de transferir válidamente el dominio pleno e irrestricto del bien, sin que exista causa que pueda dar lugar a evicción, sea por efectos de haberse declarado extinguidos o encontrarse prescritos los derechos o acciones de terceros o por haberse cumplido las exigencias legales en las anteriores transmisiones de dominio hasta la que acredite el derecho de propiedad del actual vendedor.

---

## OBJETIVOS ESPECIFICOS:

2.4.- Sin perjuicio del objetivo general señalado en el número anterior, el estudio de títulos tendrá por objetivo específico verificar que los títulos de una propiedad se encuentran en orden. Se entenderá que los títulos se encuentran en orden cuando se cumplan los siguientes requisitos copulativos:

2.4.1- que el vendedor sea poseedor regular y dueño de la propiedad y que su dominio se encuentra al abrigo de pretensiones de terceros que pudieran eventualmente tener derecho a deducir acciones rescisorias, resolutorias o reivindicatorias, o acciones o excepciones de inoponibilidad o de inexistencia,

2.4.2- que el vendedor sea propietario pleno del inmueble, y que su dominio no esté limitado por gravámenes fiduciarios, usufructos, derechos de habitación, servidumbres prediales, hipotecas, censos, obligaciones modales, pactos de indivisión u otros similares.

2.4.3- que la propiedad no esté afectada a prohibiciones o restricciones ya sea legales, judiciales o convencionales que impidan o dificulten la venta o transferencia al comprador, o su derecho al libre uso goce y disposición del inmueble,

2.4.4- que se haya cumplido la normativa legal y reglamentaria sobre loteos, urbanizaciones, subdivisiones, copropiedad inmobiliaria, y sobre construcciones en el inmueble

2.4.5.- que el inmueble no esté afecto a eventuales expropiaciones,

2.4.6- que el inmueble no registre deudas impagas por concepto del Impuesto Territorial,

2.4.7- que tratándose de inmuebles sujetos al régimen de copropiedad inmobiliaria, no registren deudas impagas por concepto de gastos comunes.

2.5.- Asimismo, constituirá también un objetivo específico del estudio de títulos verificar:

2.5.1- que se cumplan todos los requisitos legales para que la venta sea válida.

2.5.2- que la propiedad pueda ser inscrita a nombre del comprador en el registro conservatorio apenas se perfeccione la venta.

2.5.3- que el comprador pase a ser dueño pleno e irrestricto del inmueble apenas éste sea inscrito a su nombre en el Registro de Propiedad.

#### **OBJETIVOS ESPECIALES:**

2.6.- El estudio de títulos podrá abarcar otros objetivos adicionales a los señalados en los números anteriores, siempre que el cliente lo solicite expresamente. Así, el cliente podrá requerir que el estudio incluya verificar si una propiedad puede o no destinarse a un uso comercial o industrial, las posibilidades de edificación en altura, etcétera.

2.7.- El estudio de títulos también podrá ser efectuado para un objetivo distinto de la compra de un inmueble, como por ejemplo recibirlo en hipoteca, adquirir derechos sobre él, tomarlo en arrendamiento, etc. En tales casos, el estudio de títulos podrá efectuarse conforme a las presentes Pautas, en la medida en que ellas sean aplicables a la transacción que se pretenda efectuar.

#### **ESTUDIO SOBRE LA BASE DE ANTECEDENTES A PRIMERA VISTA FIDEDIGNOS:**

2.8.- El estudio de títulos se realizará exclusivamente sobre la base de antecedentes escritos que a primera vista tengan la apariencia de ser fidedignos.

concepto del  
copropiedad  
os comunes.  
o del estudio  
la venta sea  
mprador en  
restricto del  
Propiedad.  
dicionales a  
e lo solicite  
a verificar si  
dustrial, las  
un objetivo  
recibirlo en  
etc. En tales  
ntes Pautas,  
se pretenda  
  
RA VISTA  
  
e la base de  
fidedignos.  
  
os

No formará parte de la responsabilidad profesional del abogado cerciorarse si dichos antecedentes o los datos o declaraciones que se contengan en ellos son o no reales, completos o veraces.

El abogado no tendrá responsabilidad si los antecedentes que se le proporcionaren para un estudio de títulos hubieren sido falsificados o enmendados, siempre que a primera vista tengan la apariencia de ser fidedignos.

2.9.- El abogado del vendedor velará para que, dentro de sus posibilidades, los antecedentes que sean proporcionados al abogado del comprador sean fidedignos.

SOLICITAR EL MINIMO DE ANTECEDENTES POSIBLE:

2.10.- El abogado del comprador debe intentar solicitar el mínimo de antecedentes que fuere posible para realizar un estudio de títulos, habida consideración de la importancia del negocio, la situación especial en que se pudieran encontrar las partes, y el prestigio u honorabilidad reconocida del actual o los anteriores vendedores. En todo caso, evitará exigir que se le proporcionen antecedentes manifiestamente innecesarios o que razonablemente puedan ser obviados.

BUENA DISPOSICION PARA SOLUCIONES RAZONABLES A PROBLEMAS DE TITULOS:

2.11.- El abogado del comprador debe tener buena disposición para aceptar soluciones razonables a los problemas que pudieran presentar los títulos, teniendo en cuenta que la buena fe se presume y que el plazo de prescripción adquisitiva ordinaria es de 5 años.

BUENA DISPOSICION PARA COLABORAR EN EL ARREGLO DE PROBLEMAS DE TITULOS:

2.12.- Si en una venta se hubiera incurrido en algún error u omisión involuntario que pudiera viciar el título y que constituya una simple formalidad cuyo incumplimiento no haya provocado daño al vendedor o a terceros, quién haya actuado como abogado del vendedor en esa transacción deberá prestar sus buenos oficios con su cliente para enmendar prontamente el error u

omisión. El abogado en ningún caso alentará o recomendará a sus clientes que exijan alguna compensación patrimonial como requisito para ello.

### EL ABOGADO DEL VENDEDOR DEBE ACTUAR DE BUENA FE:

2.13- El abogado del vendedor debe actuar de buena fe y exponer al abogado del comprador cualquier problema que eventualmente pudieran presentar los títulos, siempre que tuviera conocimiento de dicha situación. No obstante, el abogado del vendedor en ningún caso será responsable de la mala fe de su cliente si éste le hubiere ocultado parcial o totalmente información acerca de un eventual problema en los títulos.

### 3- FORMA EN QUE DEBEN PROPORCIONARSE LOS ANTECEDENTES

#### ORIGINALES O FOTOCOPIAS AUTENTIFICADAS POR NOTARIO:

3.1.- Para efectuar un estudio de títulos, se aceptará que los antecedentes sean proporcionados de la siguiente forma:

3.1.1- en original

3.1.2- en fotocopias autenticadas por Notario

#### FOTOCOPIAS SIMPLES:

3.2.- Excepcionalmente, y al libre criterio del abogado del comprador, éste podrá aceptar que los antecedentes le sean proporcionados mediante fotocopias simples. En tal caso, el abogado del vendedor deberá cerciorarse razonablemente que dichas fotocopias sean fidedignas, y en caso de no estar en condiciones de hacerlo, deberá representar esa situación al abogado del comprador.

#### DOCUMENTOS EXTENDIDOS EN EL EXTRANJERO:

3.3.- Tratándose de documentos extendidos en el extranjero, deberán ser presentados debidamente legalizados, traducidos por el Ministerio de Relaciones Exteriores, en su caso, y protocolizados en una Notaría de Chile.

Con todo, las copias de escrituras públicas extendidas ante un cónsul de Chile en el extranjero bastará que hayan sido legalizadas en el Ministerio de Relaciones Exteriores.

#### INSTRUMENTOS PUBLICOS:

3.4.- En general, y salvo excepciones debidamente calificadas, los antecedentes que sirvan de base a un estudio de títulos deben constar en escrituras públicas o instrumentos públicos.

#### DOCUMENTOS INSERTOS EN UNA ESCRITURA PUBLICA

3.5- Cuando se inserte un documento en una escritura pública, se le dará valor en la medida que el Notario deje constancia en la misma escritura que se le ha exhibido el original.

#### 4- ANTECEDENTES GENERALES QUE DEBEN EXAMINARSE

##### ANTECEDENTES GENERALES:

4.1- En general, para efectuar un estudio de títulos, el abogado del comprador examinará siempre los siguientes antecedentes que deben ser proporcionados por elabogado del vendedor:

4.1.1- copia de las escrituras de compraventa y demás títulos traslaticios de dominio hasta enterar el plazo de 10 años,

4.1.2- copia de las inscripciones en el Conservador de Bienes Raíces de los títulos traslaticios de dominio hasta enterar el plazo de 10 años,

4.1.3- copia de la inscripción de dominio del vendedor en el Conservador de Bienes Raíces con certificado de su vigencia, emitida con fecha no anterior a 60 días,

4.1.4- certificado de gravámenes y prohibiciones de 30 años, emitido con una fecha no anterior a 60 días,

4.1.5- certificados de no-expropiación Municipal y del SERVIU emitidos con una fecha no anterior a 60 días,

4.1.6- certificado de recepción final de las construcciones existentes en el inmueble

4.1.7- certificado que apruebe la venta por pisos y departamentos o que la propiedad está acogida al régimen de copropiedad inmobiliaria, en su caso

4.1.8- certificado emitido por la Tesorería acreditando que el inmueble no registra deuda por concepto del Impuesto Territorial, o en caso de que se consigne la existencia de alguna deuda, los documentos que acrediten su pago.

4.1.9- si la propiedad está sujeta al régimen de copropiedad inmobiliaria, certificado del Administrador del condominio respectivo acreditando que el inmueble no registra deuda por concepto de gastos comunes, o en caso de que se consigne la existencia de alguna deuda, los documentos que acrediten su pago.

#### ANTECEDENTES ESPECIALES:

4.2.- Además, deberán examinarse los antecedentes especiales que se indican en el número 5 siguiente siempre que sean pertinentes al caso.

Excepcionalmente podrán solicitarse y examinarse otros antecedentes adicionales, sólo cuando las características especiales de la transacción que se proyecte realizar o las particularidades de los títulos así lo justifiquen.

#### ANTECEDENTES OBLIGATORIOS Y OPCIONALES:

4.3.- Para efectuar un estudio de títulos, el abogado examinará en todo caso aquellos antecedentes que de acuerdo a las reglas es imperativo revisar. Respecto de los antecedentes que según estas reglas sea solamente opcional exigir o examinar, quedará a su criterio profesional exigirlos o revisarlos.

#### ESTUDIOS DE TITULOS BASADOS EN OTROS ESTUDIOS ANTERIORES:

4.4- Un abogado podrá basar su estudio de títulos en otro estudio anterior, siempre que éste haya sido realizado por un abogado conforme a estas reglas. En este caso, su examen se limitará a aquellos antecedentes

correspondientes a hechos o actos posteriores no comprendidos en el estudio de títulos precedente. En sus conclusiones del estudio de títulos, el abogado deberá señalar expresamente que se ha basado en un estudio de títulos anterior.

## 5- ANTECEDENTES ESPECIALES QUE DEBEN EXAMINARSE

### 5.1.- TÍTULOS ANTERIORES A LOS 10 AÑOS

Se examinarán los títulos anteriores a 10 años cuando sea necesario verificar la regularidad de las inscripciones conservatorias, el estado civil de alguna de las partes, o comprobar si ha transcurrido o no el plazo de prescripción extintiva de alguna acción resolutoria por saldos de precio adeudados u obligaciones similares.

### 5.2.- MANDATOS

#### Copia de las escrituras de mandato:

5.2.1.- Si en alguna de las ventas anteriores un vendedor hubiera comparecido representado por un mandatario, deberá acompañarse copia de la escritura de mandato, salvo que éste se hubiera insertado parcial o totalmente en la respectiva escritura.

#### Delegaciones de mandatos:

5.2.2.- En el evento que hubiera comparecido un delegado del mandatario, deberá acompañarse copia tanto de la escritura de delegación del mandato, como de aquella del mandato otorgado al delegante, salvo que se hubieran insertado en la escritura.

#### Antigüedad de los mandatos:

5.2.3.- Dependiendo de las características especiales de la compra que se proyecte realizar y para cuyo efecto se estén estudiando los títulos, el abogado podrá exigir que las escrituras de mandato y delegación no antecedan en más de un año a la fecha de la respectiva transferencia, y en caso contrario, podrá requerir que se le proporcione un certificado del Archivo Judicial

acerca de que a la fecha de la venta no existía constancia al margen de la matriz de la escritura de la revocación del mandato.

### 5.3-PERSONAS JURÍDICAS

#### Personería de los representantes:

5.3.1- Si en alguna de las ventas anteriores hubiera intervenido como vendedora una persona jurídica, se exigirá acreditar mediante copia de la escritura pública respectiva o de la reducción a escritura pública del documento correspondiente, la personería de las personas que hayan comparecido en su representación y sus facultades, salvo que dicho documento se hubiera insertado parcial o totalmente en la respectiva escritura. Si hubiera comparecido un delegado, se exigirá acreditar a su vez el poder del delegante.

#### Antecedentes complementarios:

5.3.2.- Dependiendo de las características de la venta para cuyo efecto se estén estudiando los títulos, el abogado del comprador podrá exigir uno o más de los siguientes requisitos:

5.3.2.a.- que las escrituras de poder y delegación en su caso no antecedan en más de un año a la fecha de la respectiva venta. En caso contrario, podrá requerir un certificado del Archivo Judicial acerca de que no existe constancia al margen de la matriz de la escritura de la revocación del poder. Si el poder hubiere sido inscrito en el Registro de Comercio, podrá exigir también un certificado de que no hay constancia al margen de la inscripción de su revocación.

5.3.2.b.- si se tratara de un poder otorgado por el directorio de una sociedad anónima, podrá exigir que se le acredite que quienes concurrieron a la sesión efectivamente integraban el directorio a esa fecha. Se aceptará como prueba suficiente a ese efecto un certificado notarial que acredite la composición del directorio conforme a los datos consignados en el registro público a que se refiere el Artículo 135 de la Ley de Sociedades Anónimas.

5.3.2.c.- los antecedentes legales ya sea parciales o completos de la persona jurídica de que se trate, incluyendo copia de las escrituras públicas,

inscripciones en el Registro de Comercio y publicaciones en el Diario Oficial en su caso. Sin embargo, el abogado evitará en lo posible solicitar antecedentes legales de personas jurídicas, atendiendo la dificultad que supone recopilar dichos antecedentes.

En todo caso, se entenderá que existen motivos suficientes para solicitar tales antecedentes cuando el inmueble hubiere sido aportado a una sociedad, o cuando fuere indispensable examinar el pacto social para revisar las facultades de los apoderados.

5.3.2.c.- Si el vendedor fuere una sociedad anónima, podrá exigirse que se acredite que el inmueble materia de la venta no representa más del 50% del activo de la sociedad, con el objeto de determinar si se requiere o no que la enajenación sea aprobada por una Junta Extraordinaria de Accionistas. En este último caso, se requerirá una copia de la reducción a escritura pública del acta de dicha Junta.

Esta circunstancia podrá ser acreditada mediante un certificado del Contador o del Gerente General de la sociedad respectiva, o dependiendo de las circunstancias, mediante otros antecedentes alternativos o adicionales, a juicio del abogado del comprador.

Reducción a escritura pública:

5.3.3.- Se aceptarán como escrituras públicas las reducciones a escritura pública de actas de sesiones de directorio o de juntas de accionistas de sociedades anónimas o de sesiones del órgano administrador o asambleas generales de otras personas jurídicas, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

5.3.3.a.- que de acuerdo a la ley el órgano administrador esté integrado por varias personas, las cuales deban tomar sus decisiones colectivamente y en sesiones citadas especialmente al efecto, y que los acuerdos deban escriturarse en un libro de actas.

5.3.3.b.- que al efectuar la reducción a escritura pública el notario deje constancia que el acta se encuentra firmada por todos los que aparecen asistiendo a la sesión. Con todo, tratándose de juntas de accionistas de

sociedades anónimas o de asambleas generales de otras personas jurídicas, dicha constancia deberá estar referida a las personas que fueron designadas en la junta o asamblea para firmar el acta respectiva.

5.3.3.c.- que la reducción a escritura pública sea efectuada por la persona especialmente facultada en la sesión, junta o asamblea respectiva para efectuar tal trámite.

#### 5.4- ESTADO CIVIL

##### Presunción de veracidad:

5.4.1.- En general, se aceptará y presumirá como verídica la declaración de estado civil que las partes declaren en las escrituras públicas que conforman los títulos del inmueble.

##### Forma de acreditarlo cuando se exija:

5.4.2- No obstante lo señalado en el número anterior, y siempre que las características de la venta para cuyo efecto se estén estudiando los títulos así lo justificaren, el abogado del comprador podrá exigir además que se le acredite el estado civil ya sea del actual vendedor o de cualquiera de los anteriores, de la siguiente forma:

5.4.2.a.- Solteros: el estado civil de soltero se podrá acreditar mediante una declaración jurada notarial de 2 personas capaces

5.4.2.b.- Viudos: el estado civil de viudo o viuda se podrá acreditar mediante el certificado de matrimonio anterior y el certificado de defunción del cónyuge respectivo otorgados por el Registro Civil. Adicionalmente podrá exigirse que se acredite que el viudo o viuda no ha contraído nuevo matrimonio, bastando a tal efecto una declaración jurada notarial de 2 personas capaces.

5.4.2.c.- Anulados o divorciados: se acreditará mediante el certificado del matrimonio anterior otorgado por el Registro Civil. el que debe incluir una anotación dando cuenta del divorcio o la declaración de nulidad. Adicionalmente podrá exigirse que se acredite que la persona no ha contraído

nuevo matrimonio, bastando a tal efecto una declaración jurada notarial de 2 personas capaces.

5.4.2.d.- Casados: se acreditará con una copia del certificado de matrimonio respectivo otorgado por el Registro Civil.

Documentos insertos en las escrituras:

5.4.3.- Para los efectos de dar por acreditado el estado civil, se dará también valor a aquellos certificados o declaraciones señaladas en el número anterior que hayan sido insertados en la escritura de venta respectiva, en cuyo caso no se exigirá exhibir los documentos originales.

5.5.- REGIMEN DE BIENES DEL MATRIMONIO

Quando debe ser acreditado:

5.5.1.- El abogado del comprador debe siempre exigir que se le acredite el régimen de bienes del matrimonio del actual vendedor o de los anteriores, cuando su examen sea necesario para determinar si se requiere o hubiera requerido la autorización del cónyuge para la validez de la venta de que se trate.

Forma de acreditar el régimen de bienes:

5.5.2.- En los casos que fuera necesario, el régimen de bienes se acreditará de la siguiente forma:

5.5.2.a.- sociedad conyugal: mediante una copia del correspondiente certificado de matrimonio emitido por el Registro Civil

5.5.2.b.- separación total de bienes: mediante una copia del correspondiente certificado de matrimonio emitido por el Registro Civil con la anotación de la separación de bienes.

5.5.2.c.- participación en los gananciales: mediante una copia del correspondiente certificado de matrimonio emitido por el Registro Civil con la anotación de haber pactado dicho régimen.

Personas jurídicas,  
designadas en  
efectuado por la  
respectiva para

a la declaración  
que conforman

y siempre que  
ndo los títulos  
emás que se le  
quiera de los

litar mediante

odr á acreditar  
de defunción  
licionalmente  
traído nuevo  
notarial de 2

el certificado  
debe incluir  
de nulidad.  
ha contraído

5.5.2.d.- separación de bienes del Art. 150 del Código Civil (patrimonio reservado de la mujer casada): se dará por acreditado siempre que en la compra respectiva la mujer señale que obra dentro de su patrimonio reservado y en ella se hayan insertado dos o más instrumentos públicos o privados distintos que den cuenta de que la mujer ejerce ó ha ejercido recientemente una profesión o empleo separados de los de su marido.

5.5.2.e- situación de los matrimonios celebrados en el extranjero:

5.5.2.e.1.- si los cónyuges se miran como separados de bienes conforme al Art. 135 inc. 2º del Código Civil: se exigirá que los cónyuges así lo señalen en la respectiva venta, y además que se acompañe copia del certificado de matrimonio, debidamente traducida, legalizada y protocolizada en Chile.

Adicionalmente podrá exigirse una declaración jurada notarial de 2 testigos acerca de que no han inscrito su matrimonio en Chile pactando en ese acto sociedad conyugal.

5.5.2.e-2.- si los cónyuges han pactado en Chile sociedad conyugal, separación de bienes o participación en los gananciales: se acreditará mediante una copia de la inscripción del matrimonio en el registro de la Primera Sección de la comuna de Santiago del Registro Civil, en la que deberá existir constancia del régimen de bienes de que se trate.

Documentos insertos en las escrituras:

5.5.3.- Para los efectos de dar por acreditado el régimen de bienes se dará también valor a aquellos certificados o declaraciones señaladas en el número anterior que hayan sido insertados en la escritura de venta respectiva, en cuyo caso no se exigirá exhibir los documentos originales.

Prevención relativa a la declaración de un inmueble como bien familiar

5.5.4.- No obstante haberse acreditado la separación de bienes del vendedor, si se trata de la venta de una vivienda, el abogado del comprador podrá solicitar que el cónyuge del vendedor comparezca en la escritura de venta declarando que no ha solicitado judicialmente que el inmueble sea declarado bien familiar.

## 5.6.-SUCESIÓN POR CAUSA DE MUERTE

### Antecedentes de la sucesión:

5.6.1- Si el actual vendedor o alguno de los anteriores hubiere adquirido el inmueble por sucesión por causa de muerte, se exigirán los siguientes antecedentes:

5.6.1.a.- copia de la inscripción del decreto judicial que otorga la posesión efectiva en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces correspondiente al Departamento en que haya sido pronunciado, y en el lugar de ubicación del inmueble. En dicha inscripción debe contenerse la indicación de que el inmueble se encuentra incluido en el inventario. Si la posesión efectiva hubiera sido tramitada ante el Servicio de Registro Civil e Identificación, se solicitará, en cambio, copia de la resolución administrativa que la otorgue y constancia de su inscripción en el Registro Nacional de Posesiones Efectivas.

5.6.1.b.- constancia de la inscripción del testamento en el registro Nacional de Testamentos, en su caso, y copia de la inscripción del testamento en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces correspondiente al Departamento en que haya sido pronunciado el auto de posesión efectiva, y en el lugar de ubicación del inmueble.

5.6.1.c.- copia de la inscripción especial de herencia a nombre de los herederos

5.6.1.d.- que se haya insertado o se inserte en la escritura respectiva el comprobante de pago del impuesto de herencia o de su exención, o la autorización del Servicio de Impuestos Internos para la enajenación;

### Cesión de derechos hereditarios:

5.6.2.- En caso de haber existido una cesión de derechos hereditarios, se exigirá que el contrato se haya celebrado mediante escritura pública, copia de la cual deberá acompañarse.

### Legados:

5.6.3.- Si el actual vendedor o alguno de los anteriores tuviera la calidad de legatario del inmueble, se exigirán los siguientes antecedentes:

5.6.3.a.- copia autorizada del auto de posesión efectiva o de su inscripción

5.6.3.b.- copia autorizada del testamento o de su inscripción

5.6.3.c.- copia de la escritura pública de entrega del legado en la cual debe haberse insertado el comprobante de pago del impuesto de herencia o de su exención

5.6.3.d.- copia de la inscripción de dicha escritura en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces

### 5.7.- DONACIONES

Si el actual vendedor o alguno de los anteriores hubiere adquirido el inmueble a título de donación se exigirá acompañar copia de la escritura pública de donación, en la cual debe haberse insertado la autorización judicial correspondiente al trámite de la insinuación y el comprobante de pago del impuesto a la donación o su exención.

### 5.8.- PERMUTA ENTRE INMUEBLES

Si el actual vendedor o alguno de los anteriores hubiere adquirido el inmueble a título de permuta por otro bien raíz, se exigirá acompañar también los títulos completos de aquel hasta el momento de su inscripción a nombre del otro permutante, salvo que en la escritura de permuta o por acto posterior la otra parte hubiere renunciado a la acción resolutoria.

### 5.9.- SALDOS DE PRECIO

No se exigirá acompañar escrituras de cancelación de saldos de precio adeudados si se acredita mediante copia de la escritura pública respectiva que el vendedor harenunciado a la acción resolutoria, o que se ha novado la obligación de pagar el saldo de precio por otra obligación dándose aquella por extinguida.

## 6-INFORME DEL ESTUDIO DE TITULOS

### CONTENIDO DEL INFORME:

6.1.- Cada vez que un abogado efectúe un estudio de títulos conforme a estas Pautas, debe emitir un informe escrito que contendrá al menos los siguientes datos:

6.1.1.- individualización de la propiedad, deslindes, cabida del inmueble si apareciere en los títulos, número de rol de contribuciones

6.1.2.- descripción detallada de las transferencias de los últimos 10 años hasta el actual propietario, indicando:

6.1.2.a.- los anteriores vendedores, su estado civil y el régimen de bienes del matrimonio que tenían al momento de la venta o compra respectiva, si alguno de ellos era incapaz, y si actuaron autorizados o representados por terceros;

6.1.2.b.- el título al cual adquirieron los anteriores vendedores, fecha y notaría de las escrituras públicas de las ventas anteriores, si el precio de ellas fue pagado al contado o a plazo y si se renunció o no a la acción resolutoria en su caso, fecha y notaría de la escritura pública de cancelación del saldo de precio,

6.1.2.c.- foja y número de las inscripciones en el Conservador de Bienes Raíces,

6.1.2.d.- fecha y notaría de las escrituras de mandato,

6.1.2.e.- en general toda otra información que se estime relevante para dar fe que se ha efectuado un estudio acucioso de los antecedentes.

6.1.3.- una declaración de que el informe ha sido realizado conforme a estas Pautas, y en caso contrario, detallar las Pautas que no se han observado y las razones tenidas en vista para ello.

6.1.4.- si el informe se ha basado en un estudio de títulos anterior, debe indicarse esta circunstancia acompañando al informe una copia del estudio de títulos anterior.

6.1.5.- una conclusión dando cuenta de que los títulos están en orden, o en su defecto que presentan deficiencias las que deben ser descritas en detalle.

6.1.6.- la fecha, firma y datos personales del abogado que emite el informe.

#### TEXTO ESPECIAL:

6.2- Las declaraciones a que se refieren los números 6.1.3 y 6.1.4 y la conclusión señalada en el número 6.1.5 se ajustarán al texto especial que se contiene en el Anexo.

### 7- DE LA ACTUALIZACION DE ESTAS REGLAS

7.1- Estas reglas serán actualizadas periódicamente, ya sea corrigiéndolas, complementándolas o modificándolas sobre la base de la experiencia y a las sugerencias del Comité y de los abogados.

7.2- Las modificaciones a estas reglas solamente entrarán a regir una vez que sean aprobadas por el Consejo y en la fecha que se fije para su vigencia.

El Colegio velará por dar debida publicidad a dichas modificaciones de manera que puedan ser fácilmente conocidas.

tán en orden,  
tas en detalle.

que emite el

3 y 6.1.4 y la  
pecial que se

nte, ya sea  
a base de la

1 a regir una  
1 su vigencia.

ficaciones de

ANEXO

TEXTO DE LAS DECLARACIONES Y CONCLUSION REFERIDAS  
EN LOS Nos. 6.1.3, 6.1.4 y 6.1.5 DE LAS REGLAS

*“El suscrito, en su calidad de Abogado habilitado para el ejercicio de la profesión, y conforme a lo dispuesto en las Pautas para el Estudio de Títulos de Inmuebles Urbanos recomendadas por el Colegio de Abogados de Chile A.G., Revisión 2004, («las Pautas») declara lo siguiente con relación al presente estudio de títulos:*

a.- ANTECEDENTES Y CRITERIOS CONSIDERADOS

*- que salvo las excepciones que se consignan al final, este estudio de títulos ha sido realizado ajustándose a “las Pautas», habiéndose examinado todos los documentos que conforme a tales normas deben ser revisados*

*(sólo para el caso de haberse basado en un estudio de títulos anterior)*

*- que este estudio se ha efectuado sobre la base de un estudio de títulos anterior realizado también conforme a “las Pautas” con fecha.....por el abogado Sr....., aceptándose sus conclusiones como válidas y sin que se haya revisado nuevamente la documentación que debió haberse tenido a la vista para realizar tal estudio. De esta forma, solamente se han examinado los documentos posteriores a dicho estudio.*

b.- CONCLUSION SOBRE LOS TITULOS

*(llenar la alternativa que corresponda)*

- que conforme a los antecedentes que ha examinado, dichos títulos:*
- ( ) cumplen todos los requisitos establecidos por “las Pautas”, para ser considerados en orden, sin que presenten observaciones*
- ( ) cumplen los requisitos establecidos por “las Pautas” para ser considerados en orden, con la sola salvedad de aquellas observaciones que se consignan al final.*
- ( ) no cumplen los requisitos establecidos por “las Pautas” para ser considerados en orden, según se indica en las observaciones que se consignan al final.*

c.- CONCLUSION SOBRE LA TRANSFERIBILIDAD DEL INMUEBLE<sup>1</sup>  
(llenar sólo si fuera procedente, conforme a la alternativa que corresponda)

c.1.- Si el estudio de títulos ha sido efectuado para efectos de una compraventa

( ) que el actual propietario puede vender y transferir válidamente el inmueble, sin que requiera obtener la autorización de terceros o efectuar gestiones judiciales o extrajudiciales con ese objeto, y que salvo hechos posteriores, el inmueble podrá ser inscrito en el registro conservatorio a nombre del comprador apenas se perfeccione la venta

( ) que obtenidas que sean las autorizaciones o efectuadas las gestiones que se detallan al final, en su caso, el actual propietario podrá vender y transferir válidamente el inmueble y éste podrá ser inscrito en el registro conservatorio a nombre del comprador.

c.2.- Si el estudio de títulos ha sido efectuado para efectos de constituir sobre el inmueble una hipoteca

( ) que el actual propietario puede hipotecar válidamente el inmueble, sin que requiera obtener la autorización de terceros o efectuar gestiones judiciales o extrajudiciales con ese objeto, y que salvo hechos posteriores, la hipoteca podrá ser inscrita en el registro conservatorio a nombre del acreedor hipotecario apenas se perfeccione la hipoteca

( ) que obtenidas que sean las autorizaciones o efectuadas las gestiones que se detallan al final, en su caso, el actual propietario podrá hipotecar válidamente el inmueble y la hipoteca podrá ser inscrita en el registro conservatorio a nombre del acreedor hipotecario.

---

<sup>1</sup> Estas conclusiones están referidas solamente a los casos en que el estudio de títulos haya sido efectuado con miras a una eventual compraventa o hipoteca sobre la propiedad. Si el estudio de títulos obedece a otros propósitos, ( ej. el aporte de un inmueble a una sociedad, la constitución de un usufructo, el arriendo etc.) la redacción de estas conclusiones puede ser adaptada a cada situación particular.

MUEBLE <sup>1</sup>

responda)

compraventa

de el inmueble,  
acciones judiciales  
mueble podrá  
valor apenas se

acciones que se  
realizan y transferir  
conservatorio a

valor sobre el

mueble, sin que  
acciones judiciales o  
mueble podrá ser  
valor apenas se

acciones que se  
realizan y transferir  
conservatorio a  
nombre del

estudio de títulos  
de la propiedad.  
mueble a una  
conclusiones

OS

OBSERVACIONES :

1- En el presente estudio no se han seguido las siguientes normas de "las Pautas":

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

2- Los títulos presentan las siguientes observaciones:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

3- Para (vender y transferir) (hipotecar) la propiedad se requiere obtener la autorización de las personas que a continuación se señalan y/o efectuar las gestiones que se indican a continuación:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

4- Otras observaciones:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

En....., a.....de.....de.....

\_\_\_\_\_  
NOMBRE Y FIRMA DEL ABOGADO