

# El estudio práctico de los títulos

Autor: Lorenzo de la Maza Rivadeneira

Editorial El Jurista /2024

www.librotecnia.cl

## ÍNDICE

|   | Pág. |
|---|------|
| El estudio práctico de los títulos en el Derecho Civil..                        | 15   |
| 1.- Objeto y materia del estudio .....  | 15   |
| 2.- Porqué es necesario el estudio de títulos.....                              | 16   |
| a) Ocupación .....  | 16   |
| b) Accesión .....   | 17   |
| c) Prescripción.....  | 17   |
| d) Ley .....  | 17   |
| e) Tradición .....  | 18   |
| f) Sucesión por causa de muerte.....  | 18   |
| 3.- Lapso de títulos que se estudian.....                                       | 19   |
| 4.- Resultado del estudio.....  | 19   |
| 5.- Formación de los títulos .....  | 21   |
| 6.- Antecedentes que estudiaremos generalmente ..                               | 21   |
| 1°.- Inscripción de dominio con certificado de<br>vigencia.....                 | 21   |
| 2°.- Inscripción de 15 años.....  | 22   |
| 3°.- Títulos de 15 años .....   | 23   |
| 4°.- Certificado de gravámen y prohibiciones ....                               | 24   |
| 5°.- Otros documentos que hay que solicitar<br>para un estudio de títulos ..... | 25   |
| 6°.- De otros certificados que son necesarios .....                             | 26   |

www.librotecnia.cl

|  | Pág. |
|--|------|
| 1.- Certificado de litigios.....   | 26   |
| 2.- Certificado del repertorio.....  | 26   |
| 3.- Certificado de no existir embargo o prohibiciones a la fecha de una transferencia determinada..... | 26   |
| 4.- Planos de propiedad.....   | 27   |
| 5.- Certificado de contribuciones del semestre correspondiente.....                                    | 27   |
| 6.- Certificado de pavimentación.....  | 28   |
| 7.- Certificado de urbanización.....   | 28   |
| 7º.- De los errores u omisiones en los títulos ...   | 30   |
| Adquisiciones del inmueble por tradición.....  | 30   |
| 1) Compraventa.....  | 31   |
| Diversas clases de compraventa.....  | 31   |
| a) Compraventa privada.....  | 32   |
| 1) Solemnidad.....   | 32   |
| 2) Consentimiento.....   | 33   |
| Personas jurídicas de Derecho Público Chilenas.....  | 36   |
| Bien Municipal.....  | 36   |
| Bienes de la Iglesia Católica y sus organismos.....  | 37   |
| Sociedades colectivas civiles.....   | 38   |
| Sociedad colectiva mercantil.....  | 39   |
| Sociedad de responsabilidad limitada.....  | 40   |
| Sociedad anónima sea civil o comercial.....  | 40   |
| Sociedades en comanditas.....  | 42   |
| 3) Capacidad.....  | 43   |
| 1.- Hombre o mujer soltero mayor de edad.....  | 43   |
| 2.- Hombre o mujer soltero menor de edad.....  | 44   |
| 3.- Hombre casado menor de edad.....   | 45   |
| 4.- Hombre o mujer viudo mayor de edad.....  | 45   |

|  | Pág. |
|--|------|
| 5.- Hombre o mujer viudo menor de edad .....   | 45   |
| 6.- Hombre casado mayor de edad.....   | 45   |
| 7.- Mujer casada mayor de edad.....  | 46   |
| 8.- Mujer casada menor de edad.....  | 47   |
| 9.- Personas bajo guarda por otra razón que<br>lo menor de edad.....   | 48   |
| 4) El Objeto .....   | 49   |
| 1.- Es menester hacer hincapié que el inmue-<br>ble debe estar inscrito en el departamento en<br>el que esté ubicado este..... | 49   |
| 2.- Deslindes .....  | 49   |
| 3.- Diferencias de cabida .....  | 50   |
| 4.- Compraventa de acciones y derechos de un<br>predio .....   | 50   |
| 5.- Pisos o departamentos o locales de un edi-<br>ficio .....  | 51   |
| 6.- Entrega del inmueble .....   | 52   |
| El pago del precio.....  | 54   |
| Objeto lícito en el contrato.....  | 55   |
| 5) Causa Lícita .....  | 58   |
| 6) Obligaciones anexas al contrato de compra-<br>venta.....  | 59   |
| b) Compraventa en remate público voluntario .....  | 60   |
| c) Compraventa en remate judicial consecuencia<br>de un juicio ejecutivo.....  | 61   |
| d) Compraventa en remate judicial consecuencia<br>de un juicio de quiebra.....   | 63   |
| e) Compraventa en remate consecuencia de una<br>sesión de bienes .....   | 64   |
| 1.- Cesión a un acreedor .....   | 64   |
| 2.- Cesión a varios acreedores .....   | 64   |
| 3.- Permuta.....   | 66   |

|   | Pág. |
|---|------|
| 4.- La sociedad .....   | 66   |
| 1) Sociedades civiles, excluidas las anónimas,<br>que se rigen por las reglas de las comerciales<br>anónimas .....    | 68   |
| 2) Sociedad Comercial .....   | 69   |
| El problema de la nulidad de la sociedad por<br>la omisión de un requisito de formalidad .....                        | 70   |
| El Mandato .....  | 70   |
| Reglas Esenciales .....   | 71   |
| La transacción .....  | 72   |
| Dación en pago .....  | 74   |
| La novación .....   | 75   |
| La donación revocable .....   | 75   |
| La donación irrevocable .....   | 76   |
| A) Capacidad del donante .....  | 77   |
| B) Capacidad del donatario .....  | 77   |
| Renta Vitalicia .....   | 78   |
| Censo Vitalicio .....   | 79   |
| Enajenaciones de inmueble, en relación con<br>la sociedad conyugal .....  | 79   |
| Situaciones .....   | 79   |
| 1) Inmueble adquirido por el marido antes del<br>matrimonio o durante la sociedad conyugal a<br>título gratuito ..... | 79   |
| 2) Inmueble adquirido por la mujer antes del<br>matrimonio o durante la sociedad conyugal a<br>título gratuito .....  | 80   |
| 3) Inmueble aportado conforme al N° 6 del<br>Art. 1725 .....  | 80   |
| 4) Inmueble adquirido por el marido o la mujer<br>mediante subrogación .....  | 80   |

Pág.

|  |    |
|--|----|
| 5) Inmueble propio del marido, en caso de administración extraordinaria de la sociedad conyugal por la mujer ..... | 80 |
| 6) Inmueble propio de la mujer, ejerciendo este la administración extraordinaria .....                             | 81 |
| 7) Inmueble de la sociedad conyugal.....   | 81 |
| 1) Bien propio del marido o de la mujer .....  | 81 |
| 2) Bienes sociales .....   | 82 |
| Enajenaciones de bienes reservados de la mujer casada .....  | 82 |
| Principales gravámenes que pueden afectar el inmueble .....  | 83 |
| 1) Propiedad fiduciaria .....  | 84 |
| 2) Usufructo, uso y habitación.....  | 84 |
| 3) Censo, y censo vitalicio.....   | 85 |
| 4) Hipoteca.....   | 85 |
| 5) Servidumbre.....  | 86 |
| 6) Arrendamiento .....   | 87 |
| 7) Prohibiciones voluntarias .....   | 88 |
| 8) Condiciones suspensivas o resolutorias .....  | 88 |
| 1.- Propiedad fiduciaria .....   | 88 |
| 2.- Usufructo, uso y habitación .....  | 89 |
| 3.- Censo y censo vitalicio .....  | 89 |
| 4.- Hipoteca .....   | 89 |
| Hipoteca con cláusula de garantía general .....  | 91 |
| Posposición de la hipoteca .....   | 91 |
| Cesión de crédito garantizado con hipoteca.....  | 92 |
| Saldo de precio, que en la misma escritura de compraventa, queda garantizada con hipotecadas del inmueble .....    | 92 |

www.librotecnia.cl

|   | Pág. |
|---|------|
| Pueden presentarse algunos casos especiales que conviene recordar .....                       | 93   |
| Deben recordarse los principios que afectan al arrendamiento de bienes de incapaces .....     | 96   |
| Títulos de la propiedad austral.....  | 96   |
| Propiedad indígena .....  | 99   |
| Ley sobre cooperativas de pequeños agricultores .....   | 100  |
| I.- Inmueble adquiridos por sucesión por causa de muerte.....                                 | 100  |
| A.- Existe un heredero.....   | 100  |
| B.- Existe un heredero y conyugue .....   | 103  |
| C.- Varios Herederos .....  | 103  |
| II.- Inmueble adquirido en una partición realizada de común acuerdo por los interesados ..... | 105  |
| 1.- Comparecencia.....  | 106  |
| 2.- Capacidad.....  | 106  |
| 3.- Requisitos anteriores para que tenga valor ..   | 107  |
| 4.- Requisito coetáneo .....  | 107  |
| 5.- Requisito posterior .....   | 108  |
| III.- Inmueble adquirido en una partición realizada por un partidor.....                      | 109  |
| 1. Individualización del inmueble adjudicado....  | 110  |
| 2. Individualización de los interesados.....  | 110  |
| 3. Ejercicio de la acción de partición.....   | 110  |
| 4. Designación del partidor .....   | 111  |
| 5. Emplazamiento de las partes .....  | 112  |
| 6. Plazo legal, prórrogas y renovaciones.....   | 112  |
| 7. Concurrencia al juicio .....   | 113  |
| 8. El acuerdo de que resulta la adjudicación ...  | 114  |
| 9. Hipoteca legal.....  | 117  |
| 10. El Laudo y la Ordenata.....   | 117  |