



**Universidad Miguel De Cervantes**

**Escuela de Derecho**

**LA INSTITUCIONALIDAD DEL ESTUDIO DE TITULOS DE BIENES URBANOS  
Y RURALES**

Tesis para optar al grado de:

**Licenciado en Ciencias Jurídicas**

Autora:

**JENNY ELIZABETH HERNÁNDEZ MORAGA**

Profesor de Cátedra:

**EDMUNDO ENRIQUE VILCHES LUZIO**

**SANTIAGO, CHILE - 2020**

Quiero dedicar este trabajo a Víctor Manuel, a Víctor Hugo Cabezas y a mi familia por estar siempre presentes darme el apoyo, el ánimo, las fuerzas y por demostrarme que puedo continuar esforzándome.

En primer lugar agradezco a Dios por estar siempre conmigo y ayudarme a ser lo que soy, a don Edmundo Vilches por la paciencia como profesor y creer en mí, a don Germán Zacur, por siempre darme los conocimientos necesarios y darme la oportunidad de trabajar en un área tan importante del derecho y nunca darse por vencido al enseñarme, a don Pedro P. Cruz por facilitarme sus libros y a todos mis amigos y compañeros que creyeron en mi trabajo y pusieron su granito de arena para que se pudiera realizar.

## TABLA DE CONTENIDO

	Páginas
RESUMEN.....	6
INTRODUCCIÓN.....	7
<b>CAPÍTULO I</b>	
<b>ANÁLISIS DEL DOMINIO Y SUS LIMITACIONES</b>	
1.1. El Dominio.....	8
1.2. El Título y El Modo de Adquirir.....	12
1.3. Los Modos de Adquirir El Dominio.....	14
1.4. Limitaciones al Dominio.....	17
1.5. Análisis del Artículo 1464 del Código Civil.....	21
1.6. La Expropiación.....	25
<b>CAPÍTULO II</b>	
<b>ANÁLISIS DEL INFORME O ESTUDIO DE TÍTULOS</b>	
2.1. El Informe de Títulos.....	28
2.2. Características, Requisitos, Objetivos y Fundamento.....	30
2.3. Los Documentos Para Formar La Carpeta en Confección.....	36
2.4. Etapas de Redacción del Informe de Títulos.....	37
<b>CAPÍTULO III</b>	
<b>ANÁLISIS DE LAS HERRAMIENTAS PARA PROTEGER EL BIEN RAIZ</b>	
3.1. Herramientas de Protección A un Bien Raíz.....	39
3.1.1. La Seguridad Jurídica.....	40
3.1.2. El Acto Notarial.....	43
3.1.3. La Inscripción y Publicidad en El Conservador de Bienes Raíces.....	45
3.1.4. El Archivo Judicial y Archivo Nacional.....	49

## **CAPÍTULO IV**

### **DETERMINAR LA RELACION DEL DOMINIO Y EL INFORME DE TÍTULOS**

<b>4.1. La Relación del Dominio y El Estudio de Los Títulos</b> .....	<b>53</b>
--	-----------

## **CAPÍTULO V**

### **ANÁLISIS FORMATIVO Y NORMATIVO PARA EL ABOGADO**

<b>5.1. Formación y Normativa del Abogado</b> .....	<b>54</b>
<b>5.2. Sanciones</b> .....	<b>56</b>
<b>5.3. Los Mandamientos del Abogado</b> .....	<b>57</b>

## **CAPÍTULO VI**

### **DETERMINAR LA IMPORTANCIA DE INSTITUCIONALIZAR EL INFORME DE TÍTULOS**

<b>6.1. La Importancia de Institucionalizar El Estudio de Títulos</b> .....	<b>59</b>
---	-----------

<b>CONCLUSIÓN</b> .....	<b>60</b>
-------------------------	-----------

<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....	<b>61</b>
---------------------------	-----------

## **RESUMEN.**

Dentro de la presente investigación, se desarrollará el sistema cualitativo, ya que utiliza y recolecta datos sin medición numérica, ósea sin datos estadísticos, para descubrir o afinar las preguntas que necesitamos investigar e interpretar en áreas o temas significativos para una investigación. Además este método puede desarrollar hipótesis antes, durante o después de la recolección de los datos o de su análisis, todo esto para desarrollar y conocer los objetivos generales que debemos determinar y demostrar, para así poder responder a nuestras hipótesis y definir nuestra investigación, basada en el informe de títulos, para poder determinar su significado, validez, aplicación, normativa y herramientas que nos ofrece nuestro ordenamiento jurídico para establecer la etapa más importante dentro de la seguridad y protección del bien raíz, pero como objetivo específico determinaremos la importancia de institucionalizar el informe de títulos, como una labor organizada y de suma relevancia dentro de las etapas que se requieren para proteger la propiedad como un derecho consagrado en nuestra legislación, para que cada ciudadano pueda usar, gozar y disponer de ella sin vicios y pueda darse sin problemas la libre circulación de los bienes.

Es por esto, que nos guiaremos por el libro de Hernández Sampieri, R., Fernández, C. y Baptista P. (2010). *Metodología de la Investigación* (5° Ed.). México, D.F., México: McGraw Hill Interamericana. Y tener presentes los planteamientos, los objetivos, desarrollo y justificación del problema a investigar.

Todo esto, será elaborado, estudiado, analizado y clasificado, con el material recabado, trabajando con nuestra normativa y citando a prestigiosos autores expertos en la materia, que nos ofrecerán un mayor estudio frente al tema señalado y que será de mucho interés para el lector.

Agregaremos adicionalmente a la investigación aquel material que pueda indicarnos además la formación del abogado y su importancia frente a las consecuencias que puede sufrir, sino mide su actuar como profesional del derecho.

## **INTRODUCCIÓN.**

Existen muchas situaciones al momento de estudiar un bien raíz, y como profesionales debemos estar aptos, preparados y capacitados para enfrentar cada situación que se nos presente, y para esto, debemos reconocer todas las herramientas que nos ofrece nuestro derecho, y capacitarnos constantemente para todos sus ámbitos y dilucidar, determinar, si es válido como informe en derecho el estudio de títulos, dentro de nuestro ordenamiento jurídico, como lo más importante en las etapas de proteger, dar seguridad y publicidad a un bien raíz.

Además, debemos considerar que el realizar un estudio de títulos responsable, requiere de ciertos conocimientos, que no pueden ser aplicados por cualquier persona y debemos tener ciertos parámetros éticos a considerar, para así evitar perjuicios tanto para nosotros mismos y nuestros futuros clientes, cumpliendo estándares establecidos como lo establece el Código de ética profesional para abogados.

Revisar la normativa existente, frente al trabajo que nos enfrentamos, es muy relevante ya que debemos tener un espectro bastante amplio, en esta materia o como se da en cualquier área del derecho que requiere dedicación y entrega para dar un mejor servicio y valorar nuestro trabajo, institucionalizando el informe de títulos como la primera etapa y más esencial para la enajenación de un bien raíz.

## CAPÍTULO I

Con el paso del tiempo, la propiedad ha adquirido mucha relevancia para las personas, debido a que no solo se forma como parte del patrimonio, sino que es un derecho real, que otorga amplias facultades a un sujeto, para tener el poder sobre la cosa que adquiere como suya, y nuestra legislación la regula vastamente, para proteger este derecho en todas sus formas, tal como lo indica nuestra Constitución Política, “El derecho de propiedad en sus diversas especies sobre toda clase de bienes corporales o incorporales. Sólo la ley puede establecer el modo de adquirir la propiedad, de usar, gozar y disponer de ella y las limitaciones y obligaciones que deriven de su función social”.  
<https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=242302>

Para que esto pueda hacerse efectivo, es necesario recurrir a varias etapas, que van dando vida a este derecho y permitirá a la persona que adquiere disponer de aquel derecho real, con el objetivo de dar la libre circulación de los bienes, es por esto, que para adentrarnos a nuestro tema central “El informe de títulos” como una de las etapas de más relevancia al momento de hacer efectivo este derecho, debemos conocer y explicar ciertos conceptos, la forma en cómo se adquieren los bienes inmuebles y las limitaciones que tienen, entre otros puntos significativos para comprender, desarrollar y relacionar dentro de toda nuestra investigación, con el objetivo de demostrar que el informe de títulos, debe ser institucionalizado, por ser el inicio o la primera etapa para dar protección e informar acerca del bien raíz.

### **1.1. El Dominio.**

Para desarrollar el concepto, debemos saber que la propiedad es considerada para algunos como un sinónimo de dominio, pero la doctrina moderna nos indica que es mejor acogerse al sentido que recoge nuestro Código Civil en su



artículo 582, dejando claro que el dominio se llama también propiedad. A. Alessandri R. – M. Somarriva U. – A. Vodanovic H. (1997), en cambio otros le atribuyen diversos significados al vocablo de dominio, que sólo para el derecho real, recae en cosas materiales y para el término de propiedad, se considerará más genérico, ya que se emplea respecto de todo género de derecho susceptible de apreciación pecuniaria, como los créditos, las herencias, las marcas o patentes, la propiedad literaria, científica, artística o industrial, en todos los usos que se dé a la palabra dominio se avocan al poder sobre las cosas materiales (p.35).

Pero la palabra dominio también tiene diferentes puntos de vista, sin hacer diferencias entre su extensión o contenido, es por esto, que se afirma que el dominio será subjetivo cuando implique la potestad o poder que se tiene sobre las cosas que corresponden a su titular, y la propiedad será objetiva cuando se quiera acentuar el hecho de permanencia de la cosa a la persona (A. Alessandri R. – M. Somarriva U. – A. Vodanovic H., 1997, p. 35 y 36).

Una vez aclarada la diferencia entre dominio y propiedad, nos damos cuenta, que además de ser sinónimos, estos dos conceptos van diferencialmente conectados para conocer el poder que se tiene sobre las cosas y la permanencia que se tendrá sobre aquellas, para así hablar de su concepto desde nuestra normativa.

El artículo 582 de nuestro Código Civil indica “El dominio (que se llama también propiedad) es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente; no siendo contra ley o contra derecho ajeno”. - Código Civil, especial para estudiantes, colección 2019, Editorial Jurídica de Chile, (25° Ed. Oficial) Santiago, Chile.

La definición ya detallada también hace una pequeña diferencia, para el dominio, se referirá que será aplicable a las cosas corporales y la propiedad será aplicada para las cosas incorpóreas, pero cabe destacar, que las cosas sean corporales o incorpóreas ambas pueden ser objeto de derecho de dominio, tal como se menciona en el artículo 583, “Sobre las cosas incorpóreas hay también

una especie de propiedad” - Código Civil, especial para estudiantes, colección 2019, Editorial Jurídica de Chile, (25° Ed. Oficial) Santiago, Chile; Esto nos indica que al ser los bienes incorporales objeto de dominio, no solo los derechos reales tendrán esta finalidad sino que también los derechos personales, como aquellos derechos existentes entre las personas.

El dominio además tiene las siguientes características:

- Es un derecho absoluto: Su titular puede ejercer sobre la cosa de que es dueño la mayor amplitud de facultades, de uso, goce y disposición de la cosa a su arbitrio, pero siempre teniendo en cuenta que su limitación será la Ley y el derecho ajeno.

- Es un derecho exclusivo: No puede haber dos o más derechos de propiedad sobre un mismo objeto, siempre debe existir un titular único (aunque sean varias personas) y estará facultado para usar, gozar y disponer de la cosa. Cabe destacar que esto no impedirá que existan otros derechos reales distintos del dominio y que el titular deba respetar, tampoco se opone a la exclusividad, a la copropiedad o condominio, ya que cada comunero tiene una parte del mismo derecho.

- Es un derecho perpetuo: No está sujeto a limitación de tiempo, esto significa que durará hasta que alguien distinto al dueño entra a poseer la cosa y adquiere el dominio de ella, como por ejemplo la prescripción señalada en el artículo 2492, “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”.- Código Civil, especial para estudiantes, colección 2019, Editorial Jurídica de Chile, (25° Ed. Oficial) Santiago, Chile.

- Es un derecho real: Porque se ejerce sobre una cosa sin respecto a determinada persona y para proteger este derecho, tenemos las acciones reales, a través de acción reivindicatoria o también conocida como acción de dominio, señalada en el artículo 889, “La acción reivindicatoria es la que tiene el dueño de una cosa

singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla”.- Código Civil, especial para estudiantes, colección 2019, Editorial Jurídica de Chile, (25° Ed. Oficial) Santiago, Chile.

El dominio además se clasifica de la siguiente manera:

A.- Según la extensión de facultades de su titular:

- Propiedad Plena: Es aquella que autoriza a su titular para ejercer todas las facultades de dominio.

- Nuda Propiedad: Es aquella en que el titular esta despojado de las facultades de usar y gozar de la cosa, tal como lo indica el artículo 582, inciso segundo, “La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad”.- Código Civil, especial para estudiantes, colección 2019, Editorial Jurídica de Chile, (25° Ed. Oficial) Santiago, Chile.

B.- Según la duración de las facultades del titular:

- Propiedad Absoluta: Es aquella que no está sujeta a condición alguna en cuanto a su término o duración.

- Propiedad Fiduciaria: Es aquella que está sujeta a un gravamen de pasar a otra persona por el hecho de verificarse una condición.

C.- Según su titular:

- Propiedad Individual: Es aquella en que su titular es una sola persona.

- Copropiedad o Condominio: Es aquella en que su titular son varias personas.

D.- Según su objeto:

- Propiedad Civil: Es aquella reglamentada por nuestro Código Civil.

- Propiedad intelectual o industrial: Es aquella constituida por las producciones del talento o del ingenio de sus autores y se encuentra reglamentada por leyes especiales.

Las facultades del dominio son las que se mencionan a continuación:

- Facultad de usar: También denominada “IUS UTENDI” y consiste en servirse de la cosa tal cual es, sin comprender los frutos, y sin que la utilización importe la destrucción de la cosa, tal como la considera y nombra el artículo 582 del Código Civil, ya mencionado anteriormente.

- Facultad de gozar: También denominada “IUS FRUENDI” y es aquella que habilita para que el dueño se apropie de sus frutos y productos, sea que emanen de ella, como los frutos naturales; a que se obtengan con ocasión de ella, como las rentas de arrendamiento de una cosa.

- Facultad de Disponer: También denominada “IUS ABUTENDI” y es aquella que habilita a su titular para toda clase de actos jurídicos o materiales sobre la cosa, así el propietario puede destruir materialmente la cosa, modificarla, consumirla, no utilizarla y puede desprenderse de ella, total o parcialmente y a cualquier título. Y comprendida en un amplio sentido la facultad de disposición se lleva a efecto por medio de actos que agotan la cosa o el derecho del propietario. La disposición jamás se separa del dominio y es considerada como uno de los atributos esenciales de la propiedad, ya que puede suspender o limitar el dominio, el cual trataremos más adelante.

## **1.2. El Título y El Modo de Adquirir.**

Para adquirir el dominio de la cosa, es importante destacar que nuestro sistema jurídico se encuentra basado en el “sistema romano”, que nos indica acerca de “la traslación del dominio”, explicándonos que para adquirir el dominio de un inmueble en nuestro país se requiere de un “Título” y un “Modo”, y estos dos elementos en su conjunto darán como resultado la adquisición del dominio, operando la tradición.

Es por esto, que podemos definir al título como “el hecho o acto jurídico que habilita para la adquisición del dominio” y el Modo como “aquel hecho o acto

jurídico que produce la incorporación actual y efectiva del dominio en el patrimonio de un sujeto.

El artículo 703 de Nuestro Código Civil indica “El justo título es constitutivo o traslativo de dominio. Son constitutivos de dominio la ocupación, la accesión y la prescripción. Son traslativos de dominio los que por su naturaleza sirven para transferirlo, como la venta, la permuta, la donación entre vivos. Pertenecen a esta clase las sentencias de adjudicación en juicios divisorios, y los actos legales de partición. Las sentencias judiciales sobre derechos litigiosos no forman nuevo título para legitimar la posesión. Las transacciones en cuanto se limitan a reconocer o declarar derechos pre-existentes, no forman nuevo título; pero en cuanto transfieren la propiedad de un objeto no disputado, constituyen un título nuevo. - Código Civil, especial para estudiantes, colección 2019, Editorial Jurídica de Chile, (25° Ed. Oficial) Santiago, Chile.

Este artículo nos explica que es indispensable que a la tradición acompañe un título, porque nuestro derecho a la inversa de lo que sucede en el Derecho Francés, de los contratos sólo nacen derechos personales, son fuentes de las obligaciones, y jamás derechos reales. Abraham Kiverstein H. – Síntesis del Derecho Civil. Bienes. En todo contrato, para que pueda cumplirse la obligación de transferir el dominio, debe haber un modo de adquirir, pero en la tradición, por tanto, el título no se pide tanto como un antecedente, sino más bien para cumplir la obligación personal que nace del contrato. (p. 65)

También debemos tener cuidado, ya que este artículo podría conducir a confusiones, si se estudia superficialmente, ya que dice que el justo título puede ser constitutivo o traslativo de dominio, y agrega que son constitutivos la ocupación, la accesión y la prescripción, pero este artículo en realidad se está refiriendo al justo título que se requiere en el caso de la posesión regular, que nada tiene que ver con el título antecedentes de los modos de adquirir y muchas veces el título sólo se requiere tratándose de la tradición, y no de los demás modos de adquirir. Abraham Kiverstein H. – Síntesis del Derecho Civil. Bienes.

Es por esto, que podemos concluir que para adquirir el dominio debe existir necesariamente un título y un modo, y para que estos dos elementos se apliquen debe existir también la tradición (pero dependerá del modo de adquirir, ya que el título en ciertos casos solo requerirá la tradición), lo que generará un título traslativo de dominio.

### **1.3. Los Modos de Adquirir El Dominio.**

No existe un concepto en nuestro Código Civil acerca del modo de adquirir, pero si menciona cuales son en su artículo 588, “Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción”. Código Civil, especial para estudiantes, colección 2019, Editorial Jurídica de Chile, (25° Ed. Oficial) Santiago, Chile. Y al no ser una numeración taxativa, también debemos agregar como un modo de adquirir a la Ley.

Pero como una forma de comprenderlos podemos inferir que los modos de adquirir el dominio son los hechos o actos jurídicos a los cuales la ley atribuye, la virtud de hacer nacer o trasladar el dominio y de acuerdo a nuestra Constitución Política el establecimiento de los modos de adquirir son materia de ley.

Como una forma de ubicarlos en nuestro Código Civil, la ocupación, la accesión y la tradición se encuentran en el Libro II, la prescripción se encuentra tratada en el Título XLII del Libro IV, junto con la prescripción extintiva que es un modo de extinguir las obligaciones y la sucesión por causa de muerte en el Libro III y para lo cual definiremos cada una de ellas:

- **La ocupación:** Es aquella que se adquiere el dominio de las cosas que no pertenecen a nadie y cuya adquisición no es prohibida por las leyes chilenas o por el Derecho Internacional. Artículo 606. Código Civil, especial para estudiantes, colección 2019, Editorial Jurídica de Chile, (25° Ed. Oficial) Santiago, Chile.

- La accesión: Es aquella por el cual el dueño de una cosa pasa a serlo de lo que ella produce, o de lo que se junta a ella. Los productos de las cosas son frutos naturales o civiles. Artículo 643. Código Civil, especial para estudiantes, colección 2019, Editorial Jurídica de Chile, (25° Ed. Oficial) Santiago, Chile.

- La tradición: Es aquella en que consiste en 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. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales. Artículo 670. Código Civil, especial para estudiantes, colección 2019, Editorial Jurídica de Chile, (25° Ed. Oficial) Santiago, Chile.

- La sucesión por causa de muerte: Es aquella por el cual una persona se hace dueño de todos los bienes de un difunto o una cuota de ellos. Abraham Kiverstein H. – Síntesis del Derecho Civil. Bienes (p.60), esta además se encuentra definida como “Aquella que sucede a una persona difunta a título universal y a título singular”. Artículo 951. Código Civil, especial para estudiantes, colección 2019, Editorial Jurídica de Chile, (25° Ed. Oficial) Santiago, Chile.

- 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”. Artículo 2492. Código Civil, especial para estudiantes, colección 2019, Editorial Jurídica de Chile, (25° Ed. Oficial) Santiago, Chile.

- La ley: “Es considerada como un modo de adquirir por este medio el Fisco, en la expropiación por causa de utilidad pública y adquiere los bienes expropiados por medio de una ley”. Abraham Kiverstein H. – Síntesis del Derecho Civil. Bienes (p.60 y 61).

Los modos de adquirir se clasifican de la siguiente manera:

A.- Originarios: Son aquellos modos que hacen adquirir el dominio independientemente, sin tomar en consideración el dominio anterior, esto quiere

decir que el derecho nace en el titular y será aplicable para la ocupación, la accesión, la prescripción y la Ley.

- Derivativos: Son aquellos modos que se adquiere el dominio considerando el dominio anterior, esto quiere decir que, para el dueño de la cosa, el derecho ya existía previamente en manos de otro titular y será aplicable para la tradición y la sucesión por causa de muerte.

B.- A título universal: Son aquellos modos en que se adquiere todo el patrimonio de una persona o una cuota de él.

- A título singular: Son aquellos modos en que se adquiere el dominio de determinados bienes.

Cabe hacer presente que la tradición y la prescripción son generalmente a título singular, salvo cuando se adquiere por estos medios el derecho real de herencia.

C.- Por acto entre vivos: Son aquellos modos en que se adquiere sin requerir del fallecimiento de una persona.

- Por causa de muerte: Son aquellos modos en que para adquirir depende o requiere del fallecimiento de una persona, como por ejemplo la sucesión por causa de muerte.

D.- A título gratuito: Son aquellos en que se adquiere sin un desembolso patrimonial, y serán siempre gratuitos la ocupación y la sucesión por causa de muerte.

- A título oneroso: Son aquellos en que para adquirir debe existir un desembolso patrimonial y serán a título oneroso, la tradición y la ley.

El ámbito de aplicación de los derechos que se pueden adquirir por los diversos modos son los siguientes:



- La ocupación: Sólo se podrán adquirir el dominio de las cosas corporales muebles.
- La accesión: Sólo se podrán adquirir el dominio de las cosas corporales muebles o inmuebles.
- La prescripción: Sólo se podrán adquirir el dominio de las cosas corporales muebles o inmuebles y los derechos reales que no estén expresamente exceptuados.
- La sucesión por causa de muerte, la tradición y la Ley: Sólo se podrán adquirir el dominio de las cosas corporales, los derechos reales, incluida la herencia y toda clase de derechos personales.

#### **1.4. Limitaciones al Dominio.**

Están descritas en el artículo 732 del Código Civil, indicando que “el dominio puede ser limitado de varios modos:

1° Por haber de pasar a otra persona en virtud de una condición;

2° Por el gravamen de un usufructo, uso o habitación, a que una persona tenga derecho en las cosas que pertenecen a otra; y

3° Por las servidumbres”. Código Civil, especial para estudiantes, colección 2019, Editorial Jurídica de Chile, (25° Ed. Oficial) Santiago, Chile.

Es por esto, que es muy necesario tener claro que significa limitar la facultad de dominio de un titular, que es lo que limita y el significado de cada una de las limitaciones:

Así como tenemos facultades de adquirir un bien inmueble, también tendremos limitaciones al momento de ser parte de nuestro patrimonio, y se denominan como “Derechos reales limitados”. Rozas Vial (2004), y son aquellos los que no confieren todas las facultades del dominio. (p.269).

Las limitaciones se darán en cuanto a dos ámbitos muy importantes:

- Los derechos reales son limitados en cuanto al uso y goce: Son aquellos que dando el uso y goce de la cosa, el titular no tiene todas las facultades que confiere el dominio al titular de este derecho. Rozas Vial (2004 – p.269 y 270)

Los derechos reales que limitan el goce son:

a.- El Usufructo: Es aquel derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y substancia y de restituirla a su dueño, si la cosa es fungible; o con cargo de volver a igual cantidad y calidad del mismo género, o de pagar su valor, si la cosa es fungible, y se encuentra en el artículo 764 del Código Civil. Rozas Vial (2004 – p.299)

Artículo 764, “El derecho de usufructo es un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y substancia, y de restituirla a su dueño, si la cosa no es fungible; o con cargo de volver igual cantidad y calidad del mismo género, o de pagar su valor, si la cosa es fungible”. Código Civil, especial para estudiantes, colección 2019, Editorial Jurídica de Chile, (25° Ed. Oficial) Santiago, Chile.

b.- El uso: Es aquel derecho real que consiste, generalmente en la facultad de gozar de una parte limitada de las utilidades y productos de una cosa y se encuentra en el artículo 811, inciso I, del Código Civil. Rozas Vial (2004 – p.327)

Artículo 811, Inciso I, “El derecho de uso es un derecho real que consiste, generalmente, en la facultad de gozar de una parte limitada de las utilidades y productos de una cosa”. Código Civil, especial para estudiantes, colección 2019, Editorial Jurídica de Chile, (25° Ed. Oficial) Santiago, Chile.

c.- La Habitación: Es aquel derecho de uso sobre una casa y referido a la utilidad de morar en ella y se encuentra en el artículo 811, inciso II del Código Civil. Rozas Vial (2004 – p.327)

Artículo 811, Inciso II, “Si se refiere a una casa, y a la utilidad de morar en ella, se llama derecho de habitación”. Código Civil, especial para estudiantes, colección 2019, Editorial Jurídica de Chile, (25° Ed. Oficial) Santiago, Chile.

d.- Las Servidumbres: Es aquel gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño y se encuentra en el artículo 820 del Código Civil. Rozas Vial (2004 – p.331)

Artículo 820, “Servidumbre predial, o simplemente servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño”. - Código Civil, especial para estudiantes, colección 2019, Editorial Jurídica de Chile, (25° Ed. Oficial) Santiago, Chile.

e.- El fideicomiso: Es aquella denominada propiedad fiduciaria y está sujeta al gravamen de pasar a otra persona, por el hecho de verificarse una condición y se encuentra en el artículo 733, inciso I, del Código Civil. Rozas Vial (2004 – p.273)

Artículo 733, Inciso I y II, “Se llama propiedad fiduciaria la que está sujeta al gravamen de pasar a otra persona, por el hecho de verificarse una condición. La constitución de la propiedad fiduciaria se llama fideicomiso”. Código Civil, especial para estudiantes, colección 2019, Editorial Jurídica de Chile, (25° Ed. Oficial) Santiago, Chile.

- Los derechos reales son limitados en cuanto a su garantía: Son aquellos que sólo dan derecho sobre una cosa, para hacer efectiva en ella una obligación. Rozas Vial (2004 – p. 270).

Los derechos reales que limitan en cuanto a la garantía son:

a.- La hipoteca: Es aquel derecho real que grava un inmueble que no deja de permanecer en poder del constituyente para asegurar el cumplimiento de una obligación principal, otorgando al acreedor el derecho de perseguir la finca en manos de quienquiera que la posea y de pagarse preferentemente con el producto de la realización. Meza Barros (2017 – p. 155), y se encuentra

definida además en el artículo 2407 del Código Civil, que cabe señalar que para el autor Ramón Meza Barros, la definición que nos da el Código Civil es bastante incompleta, para lo cual nos entrega de acuerdo a su criterio un significado más completo, de acuerdo a los caracteres fundamentales de esta institución.

Artículo 2407, “La hipoteca es un derecho de prenda, constituido sobre inmuebles que no dejan por eso de permanecer en poder del deudor”. Código Civil, especial para estudiantes, colección 2019, Editorial Jurídica de Chile, (25° Ed. Oficial) Santiago, Chile.

b.- La prenda: Puede ser definida como un contrato en que se entrega una cosa mueble a un acreedor para seguridad de su crédito, otorgándole la facultad de perseguir la cosa empeñada, retenerla en ciertos casos y pagarse preferentemente con el producto de su realización, si el deudor no cumple la obligación garantizada. Meza Barros (2017 – p. 111) y que para lo cual el autor Ramón Meza Barros, nuevamente construye una definición, debido a que no se tiene una definición propiamente tal en el artículo 2384 del Código Civil, pero lo puntualiza a través de sus principales consecuencias.

Artículo 2384, “Por el contrato de empeño o prenda se entrega una cosa mueble a un acreedor para la seguridad de su crédito. La cosa entregada se llama prenda. El acreedor que la tiene se llama acreedor prendario”. Código Civil, especial para estudiantes, colección 2019, Editorial Jurídica de Chile, (25° Ed. Oficial) Santiago, Chile.

c.- El censo: También conocido como anticresis y su definición la encontramos en el artículo 2435 del Código Civil “La anticresis es un contrato por el que se entrega al acreedor una cosa raíz para que se pague con sus frutos”. Código Civil, especial para estudiantes, colección 2019, Editorial Jurídica de Chile, (25° Ed. Oficial) Santiago, Chile. Para el autor Ramón Meza Barros la definición es completa, pero para interés práctico, este contrato es nulo. Meza Barros (2017 – p. 211 y 212).

## **1.5. Análisis del Artículo 1464 del Código Civil.**

En todas aquellas circunstancias, en que debe existir la enajenación de un bien raíz, es necesario que el objeto que lo provoca deba ser lícito, es por esto, que debemos conocer el concepto de “objeto lícito”, Claro Solar lo define, “como aquel que se conforma con la ley, es reconocido por ella y lo protege y ampara”. Colombo Campbell (1997 – p. 323).

Acá podemos comprender, que el objeto lícito no puede ser contra ley, contrario a las buenas costumbres o al orden público, y para eso debemos aludir al artículo 1445 del Código Civil, que nos indica, que necesita una persona para que pueda obligarse por un acto o declaración de voluntad, y de esta manera el acto jurídico a realizar, pueda tener la validez que se merece.

Artículo 1445, “Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad es necesario:

- 1° que sea legalmente capaz;
- 2° que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio;
- 3° que recaiga sobre un objeto lícito;
- 4° que tenga causa lícita.

La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma, y sin el ministerio o la autorización de otra”. Código Civil, especial para estudiantes, colección 2019, Editorial Jurídica de Chile, (25° Ed. Oficial) Santiago, Chile.

Otro enunciado que es importante destacar, es el artículo 1682 del Código Civil, debido a que nos señala que todo acto ilícito, ya sea, por ser contrario a la Ley o por no contar con algún requisito será aplicable la nulidad absoluta, rescindiendo o dejando sin efecto cualquier acto que lo produzca.

Artículo 1682, “La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que lo ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas. Hay asimismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces. Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa y da derecho a la rescisión del acto o contrato”. Código Civil, especial para estudiantes, colección 2019, Editorial Jurídica de Chile, (25° Ed. Oficial) Santiago, Chile.

Tampoco debemos olvidar nombrar el artículo 1461 del Código Civil, ya que debemos tener presente, que todas aquellas cosas que pueden ser objeto de una declaración de voluntad, generando requisitos adicionales que permitirán que el acto a efectuar sea perfecto y exento de vicios.

Artículo 1461, “No sólo las cosas que existen pueden ser objetos de una declaración de voluntad, sino las que se esperan que existan; pero es menester que las unas y las otras sean comerciables, y que estén determinadas, a lo menos en cuanto a su género. La cantidad puede ser incierta con tal que el acto o contrato fije reglas o contenga datos que sirvan para determinarla. Si el objeto es un hecho, es necesario que sea física y moralmente posible. Es físicamente imposible el que es a la naturaleza, y moralmente imposible el prohibido por las leyes, o contrario a las buenas costumbres o al orden público”. Código Civil, especial para estudiantes, colección 2019, Editorial Jurídica de Chile, (25° Ed. Oficial) Santiago, Chile.

Con todo lo ya mencionado, podemos percatarnos que no solo tenemos un artículo, que mencione todo lo que debemos tener en cuenta a la hora de observar si el objeto que se encuentra a nuestro estudio es lícito, por lo tanto, no tenemos taxativamente un listado de requisitos, sino que debemos fijarnos en la variedad de artículos que se nos presentan y que es básico conocer al momento de estudiar el artículo 1464 del código Civil.

Antes de referirnos al artículo en cuestión, debemos entender que significa objeto ilícito, para Eugenio Velasco señala que “será ilícito el objeto que carece de las calidades que la ley prefija en el artículo 1461, o sea que habrá objeto ilícito si el objeto no es real, comerciable, determinable, determinado y física y moralmente posible. Colombo Campbell (1997), El autor no toma esta definición como un requisito sino más bien como una sanción a falta de los requisitos que nos exige el Código Civil. Además, dependerá del tipo de hecho del que se trate. (p. 324).

Artículo 1464 del Código Civil, “Hay un objeto ilícito en la enajenación:

1° De las cosas que no están en el Comercio;

2° De los derechos o privilegios que no pueden transferirse a otra persona;

3° De las Cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello;

4° De especies cuya propiedad se litiga, sin permiso del juez que conoce en el litigio”. Código Civil, especial para estudiantes, colección 2019, Editorial Jurídica de Chile, (25° Ed. Oficial) Santiago, Chile.

El ya nombrado artículo nos da una serie de objetos que son considerados ilícitos y que es realmente necesario explicar cada uno de ellos de acuerdo a variados autores:

- De las cosas que no están en el comercio: Son aquellas llamadas incomerciables, que no pueden ser objeto de relaciones jurídicas privadas y no pueden ser objeto de derechos personales y reales. Rozas Vial (2004). Hay cosas que son incomerciables por su naturaleza, como las cosas que son comunes a todos los hombres, tal como señala el Artículo 585 del Código Civil, y existen cosas incomerciables por su destino, como los bienes nacionales de uso público, tal como señala el artículo 589 del Código Civil. (p. 63)

Artículo 585, “Las cosas que la naturaleza ha hecho comunes a todos los hombres, como la alta mar, no son susceptibles de dominio, y ninguna nación,

corporación o individuo tiene derecho de apropiárselas. Su uso y goce son determinados entre individuos de una nación por las leyes de ésta, y entre distintas naciones por el derecho internacional”. Código Civil, especial para estudiantes, colección 2019, Editorial Jurídica de Chile, (25° Ed. Oficial) Santiago, Chile.

Artículo 589, “Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la nación toda. Si además su uso pertenece a todos los habitantes de la nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Los bienes nacionales cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes, se llaman bienes del estado o bienes fiscales”. Código Civil, especial para estudiantes, colección 2019, Editorial Jurídica de Chile, (25° Ed. Oficial) Santiago, Chile.

- De los derechos o privilegios que no pueden transferirse a otra persona: Son los derechos personalísimos, es decir, aquéllos que no pueden transferirse a otras personas, por ser inalienables o intransferibles, además son derechos irrenunciables, que se mantienen en un solo titular.

- De las Cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello: De acuerdo a lo detallado por Alsina, define al embargo como la afectación de un bien del deudor al pago de un crédito en ejecución. Colombo Campbell (1997). De acuerdo al autor el embargo debe ser considerado en forma amplia, asimilando a las medidas cautelares, que puede tener el bien raíz. (p. 326).

También debe tener en cuenta que una vez que se autorice o el acreedor consienta en ello, el bien inmueble afecto, debe tener todos sus trámites judiciales resueltos (oposición de excepciones y todo lo accesorio que pueda existir en el juicio).

- De especies cuya propiedad se litiga, sin permiso del juez que conoce en el litigio: Es todo aquel bien inmueble, cuyo dominio o propiedad se discute en juicio, y no se debe confundir entre la cosa litigiosa, que, de acuerdo a Claro Solar, se



refiere a la especie cuya propiedad se litiga. Colombo Campbell (1997), y el derecho litigioso que es aquel conflicto sometido a la decisión jurisdiccional y se entenderá como litigioso una vez notificada la demanda. (p. 327).

## **1.6. La Expropiación**

Antes de comenzar con el concepto debemos explicar que la propiedad tiene una función social, garantizada por nuestra Constitución Política de La República en su artículo 19 N° 24, tal y como lo mencionamos al comienzo de este capítulo, ya que el dominio es importante no solo para el titular, sin que también puede ser importante para la comunidad, o más bien, para nuestra sociedad.

El significado de expropiación no se encuentra descrito más que por la doctrina, es por esto, que podemos inferir que es definida como “Un acto unilateral del Estado por el cual priva de la propiedad de un bien al titular, con fines de utilidad pública, mediante calificación por la ley e indemnización previa e integral del valor de aquel bien”

Lo más relevante dentro de nuestro Constitución Política de La República y que debemos tener claro, es que nos señala que existe la posibilidad de expropiar, pero, para ello debe tener ciertas causales, y que necesitará de una ley que puede ser general o especial que lo otorgue, además debe existir un procedimiento y una indemnización al propietario.

Cabe señalar que la ley especial será una ley expropiatoria, la cual tendrá por finalidad expropiar o privar de un bien determinado el cual necesariamente debe satisfacer las necesidades sociales que solicita el estado. En cambio, la ley general radicará en la posibilidad de expropiar un bien el cual puede ser una propiedad o un derecho.

Con fecha 09 de Junio de 1978, se publicó en el diario Oficial el Decreto Ley N° 2.186, conocido como Ley Orgánica de Procedimientos de Expropiaciones y por disposición de su artículo 42, la ley comenzó a regir 90 días después de su

publicación en el Diario Oficial. Vidal Domínguez (2001), Esta ley según su artículo transitorio, comenzó a regir 180 días después de la publicación en el Diario Oficial, esto es, desde el 13 de Septiembre de 1976. Y esta Ley en su artículo 1 indica que “Toda expropiación por causa de utilidad pública o de interés social o nacional, cualquiera que sea la ley que la autorice, o la institución que la decreta, se sujetará al procedimiento establecido en el presente texto”. (p.638).

Lo más importante de la ley mencionada, es que indica el procedimiento expropiatorio y las acciones que tienen los titulares o terceros contra ella; Esta es una ley que se utiliza como instrumento y el acto de la expropiación se producirá con las partes involucradas y emanará de un decreto supremo.

Los elementos más importantes de esta ley son:

1.- Los sujetos: Las partes intervinientes en el acto de expropiación.

- Expropiante: Aquel sujeto activo y que por regla general será el Estado, pero también puede ser la Municipalidad.

La mayor parte de la doctrina indica que es imposible que un particular pueda solicitar el acto de expropiación, pero para Peñailillo, puede existir esta posibilidad, siempre y cuando cumpla con los requisitos del acto expropiatorio.

- Expropiado: Aquel sujeto pasivo y que será el titular del bien, un particular o una entidad pública.

- Terceros interesados: Aquellos que, no siendo los dueños del bien, se sienten afectados y que pueden además tener derechos a indemnización.

2.- El objeto: Aquel bien que se quiere expropiar, como por ejemplo la institución del Serviu, Municipalidades entre otras.

Debemos tener en cuenta que se pueden expropiar los derechos reales y personales, a menos que tengan el carácter de extrapatrimonial, sean derechos personalísimos o sean atributos de la personalidad.

3.- La indemnización: Será la suma de dinero que se pagará al titular del derecho antes de producida la expropiación y los perjuicios causados.

Es importante destacar, que, si no existe indemnización, tampoco existe expropiación.

Además, en este acto tampoco es indemnizable el daño moral, debido a que solo es patrimonial y el pago será único, ya que se efectúa solo una vez, y puede ser pagado en dinero en efectivo a menos que las partes acuerden otro modo.

Las causales son aquellas que no sean un acto arbitrario por parte del estado y que puede efectuarse por:

- Utilidad pública, que sirve para la comunidad y será considerada como una causal general.
- Salubridad pública.
- Conservación del patrimonio ambiental.

\*Estas dos últimas serán consideradas como causales específicas.

El procedimiento, que debe existir se puede distinguir en tres etapas:

1.- Procedimiento administrativo: El cual solicita la expropiación y lo analiza para proceder al acto administrativo a través de un decreto supremo.

2.- El Convenio: Aquel donde las partes pueden llegar a un acuerdo para definir el monto y las condiciones de la expropiación y evitar así un procedimiento judicial.

3.- Procedimiento Judicial: Si las partes no llegan a un acuerdo en la etapa anterior se tendrá que llevar a cabo ante los tribunales civiles competentes el procedimiento de solicitud de expropiación.

## CAPÍTULO II

### **2.1. El Informe de Títulos.**

No existe una definición legal frente al concepto de “Informe de títulos”, pero a raíz de esto encontramos definiciones, que nos otorgan instituciones y juristas connotados, los cuales se exponen:

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. Colegio de Abogados de Chile (2005). Pauta para el estudio de Títulos de inmuebles urbanos, pág. 4

Don Juan Feliu Segovia, en su “Manual de estudios de títulos, de dominio de la propiedad inmobiliaria, tercera edición”, nos indica que cuando se habla de estudiar los títulos, debemos ir a la definición de la Real Academia Española, quien la define como “El documento en que consta el derecho de hacienda o de un predio”, para poder dar una definición de Informe de títulos, “Como aquel que examina los documentos en que constan y acreditan el dominio de un bien raíz”. (Feliu Segovia, 2008).

Cabe destacar, que actualmente en la Real Academia Española, se define al Título como “Aquel documento que refleja la existencia de un título de propiedad u otro derecho real”, Real academia española (2019) <https://dle.rae.es/t%C3%ADtulo>

En cambio para don Ignacio Vidal Domínguez, en su manual “El estudio de títulos de dominio, guía práctica, Tomo I, tercera edición”, nos indica, que para hablar del estudio de títulos, se debe ir primeramente a la definición de Títulos como “un instrumento con el cual es posible demostrar el derecho que se tiene sobre alguna cosa o hacia algo”, para lo cual explica que para estudiar aquello, “el informe de

los títulos, debe ser un estudio serio, profundo y exhaustivo de los títulos sobre la propiedad” (Vidal Domínguez, 2001).

Pero si nos referimos al Código Civil, tampoco encontraremos una definición de informe de títulos, pero nos indica en el artículo 582, “El dominio (que también se llama propiedad) es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra ley o contra derecho ajeno”. Código Civil, especial para estudiantes, colección 2019, Editorial Jurídica de Chile, (25° Ed. Oficial) Santiago, Chile.

Si analizamos todo lo ya descrito, podemos darnos cuenta que legalmente no existe una definición acerca del informe de títulos, tenemos autores renombrados quienes tratan el tema y solo una pauta del Colegio de Abogados, como una forma de apoyar a los abogados en un sin fin de situaciones que deben considerarse para el estudio de una propiedad.

Pero cabe destacar, que este tipo de informe no solo requiere de estudio para la enajenación de un bien inmueble, sino que además para acreditar derechos o para solicitar créditos y establecer prohibiciones frente a un bien raíz, cuando el dueño no puede procurarse cierta cantidad de dinero para determinadas situaciones, o en los casos en que, para este último, es imposible cumplir con sus obligaciones de pago y debe hacerse efectiva la hipoteca o algún otro gravamen.

Frente a todo lo ya mencionado podemos inferir, que el informe o estudios de títulos es un análisis realizado de forma escrita por un abogado, para la enajenación o acreditación de los derechos de dominio de una propiedad, todo ello, a través de los antecedentes solicitados para su estudio y que corroboran que la propiedad no mantiene vicios, que puedan causar perjuicios.

Otro punto importante a señalar es que los autores ya mencionados, para hablar de informe de títulos nos indican que es muy relevante saber y conocer el “Título” como concepto de derecho civil, para lo cual se encuentra abordado en el capítulo anterior.

## **2.2. Características:**

De acuerdo a la pauta del Colegio de abogados, se puede inferir las siguientes características: (Colegio de Abogados de Chile (2005). Pauta para el estudio de Títulos de inmuebles urbanos, pág. 3-4)

- 1.- Es una labor que solo debe ser desarrollada por abogados.
- 2.- Es un estudio complejo, debido a que existen diversas figuras jurídicas y un sin número de situaciones las cuales el profesional debe prever.
- 3.- Cada abogado debe aplicar diversos criterios, desde los antecedentes que se deben examinar, requisitos a establecer para su estudio y todo aquel criterio y gestión que permita la libre circulación de los bienes por las partes interesadas.
- 4.- Debido al valor de la propiedad, debe ser un estudio realizado a conciencia y con responsabilidad por parte del abogado, para evitar un perjuicio asimismo y para las partes involucradas.

Además, se deben agregar las siguientes características adicionales, que son tan importantes como las ya mencionadas y que es necesario tener muy presentes, de acuerdo a mi experiencia en la materia:

- 1.- El estudio de los títulos debe ser por escrito, para respaldo.
- 2.- Debe existir una evaluación previa del inmueble, antes de empezar a redactar.
- 3.- Si es necesario, se debe realizar un bosquejo, para aclarar la situación o historia del inmueble.
- 4.- Para cada informe es mejor dejar un resumen con los datos más importantes y los puntos a tratar, para una mayor comprensión y quien tenga que volver a revisar el trabajo ya hecho, le quede claro lo que se está informando.
- 5.- Al revisar los antecedentes, el estudio siempre debe ser dirigido “De lo general a lo particular y de lo particular al más mínimo detalle”, debido a las diversas situaciones que pueden presentar caso a caso.

6.- Un estudio no es igual a otro, solo puede tener similares características, que nos sirvan de pauta para un estudio, debemos tener cuidado.

7.- La descripción del inmueble debe ser textual a la inscripción de dominio, para evitar reparos en el proceso de publicidad.

### **Requisitos:**

1.- El abogado debe tener los conocimientos necesarios en variadas materias, para prever las variadas situaciones que se pueden presentar.

Para don Ignacio Vidal Domínguez, son esenciales los conocimientos de Derecho Civil, Derecho Comercial, Derecho Tributario, Derecho Agrario y Derecho de Procedimiento Civil. Vidal Domínguez (2001), Tercera Edición.

Pero debemos destacar que también puede darse la situación de revisar otras materias, como, por ejemplo, el Derecho Constitucional o el Derecho de Aprovechamiento de Aguas, entre otras.

2.- El estudio debe ser realizado de forma adecuada y diligente, para evitar riesgos a las partes y a su prestigio.

3.- De acuerdo al tipo de negocio que debemos lograr, es el tiempo que se definirá hasta que período debemos revisar el bien inmueble. Pero sin olvidar que la jurisprudencia nos indica guiarnos por los plazos de prescripción, para dilucidar hasta donde debemos revisar la historia del inmueble.

4.- El informe debe ser claro y preciso, ya que será el comienzo o guía para los siguientes pasos para enajenar el bien.

**Objetivos:** Vidal Domínguez (2001), Tercera Edición. (Sus objetivos son generales frente a la revisión y estudio de los títulos)

1.- Debe materializarse el negocio jurídico proyectado.

2.- La revisión debe ser prolija y minuciosa de todos los antecedentes legales sobre el inmueble en estudio.

- 3.- Se debe estudiar un inmueble, aun existiendo un estudio anterior, sobre todo si aquel es efectuado solo por particulares.
- 4.- Siempre pueden existir discrepancias, para lo cual se deben dar posibles soluciones a las observaciones que se formulen en el estudio.
- 5.- Debe entender la real situación jurídica de cada inmueble y los derechos que recaigan sobre él.
- 6.- Siempre deben contar con los antecedentes escriturarios, conservatorios entre otros y se debe tener conocimiento de cuando solicitar copia simple, copia autorizada o copia con vigencia.
- 7.- Al analizar el inmueble siempre pueden surgir nuevos reparos, es por esto, que el cliente debe ser informado, cada vez que se soliciten.
- 8.- Se debe otorgar certeza y seguridad jurídica, no solo en el estudio de la propiedad, sino que en todas las etapas de enajenación del bien.
- 9.- En la conclusión siempre debe indicarse si los títulos fueron o no aprobados.

En cambio, para el Colegio de abogados es mejor dividirlos en objetivos generales, específicos y especiales, para una mejor visión frente al encomiendo de redactar un informe de títulos y que formarán el núcleo de nuestra labor, lo cuales se exponen: Colegio de Abogados de Chile (2005). Pauta para el estudio de Títulos de inmuebles urbanos, p. 5,6 y 7

- Objetivo General: Comprobar que el actual vendedor de un inmueble se encuentra en condiciones de transferir válidamente el dominio pleno y estricto 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 específicos: Sin perjuicio del objetivo general señalado, 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:

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 inexistencias.

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.

3.- Que la propiedad no esté afecta a prohibiciones o restricciones ya sean 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.

4.- Que se hayan cumplido la normativa legal y reglamentaria sobre loteos, urbanizaciones, subdivisiones, copropiedad inmobiliaria, y sobre construcciones en el inmueble.

5.- Que el inmueble no esté afecto a eventuales expropiaciones. (Esto se refiere tanto a expropiaciones municipales, como expropiaciones Serviu).

6.- Que el inmueble no registre deudas impagas por concepto del impuesto territorial. (También con esto, debemos entender que si la propiedad no paga contribuciones, debemos siempre tener el certificado de avalúo fiscal).

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

8.- Asimismo, constituirá también un objetivo específico del estudio verificar, que se cumplan todos los requisitos legales para que la venta sea válida; Que la propiedad puede ser inscrita a nombre del comprador en el registro conservatorio apenas se perfeccione la venta y que el comprador pase a ser dueño pleno e irrestricto del inmueble apenas éste sea inscrito a su nombre en el Registro de propiedad, el cual se explica más adelante.

- Objetivos especiales: El estudio podrá abarcar otros objetivos adicionales a los señalados y 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.

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 la Pauta para el estudio de Títulos de inmuebles urbanos, confeccionada por el Colegio de abogados.

### **Fundamento del Informe de Títulos:**

El motivo o la razón principal de enviar a confeccionar un “informe o estudio de títulos” a un bien raíz siempre tendrá por fundamento la enajenación y esta a su vez tendrá diversas razones, tanto para sus titulares, como para el abogado redactor:

a.- Las partes (compradora y vendedora): Son quienes estarán, en la necesidad de celebrar una promesa, para poder efectuar un contrato de compraventa, o de mutuo, de arriendo, etc. Estas personas pueden ser naturales o jurídicas, actuar por si mismos o representados, en conjunto o de forma individual, en un sin fin de situaciones, y el letrado será el encargado de señalar la forma de comparecer y solicitarles la documentación pertinente.

b.- El abogado Redactor: Estudiará el 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 la propiedad involucrada. Feliu Segovia (2008). Por consiguiente, será un trabajo meramente:

- Preparatorio: Sobre el contrato proyectado, del que ni siquiera será un elemento accidental y que irá avanzando etapa por etapa.

- Preventivo: Ya que debe precaver y evitar riesgos que podría sufrir el cliente que propone adquirir el dominio u otros derechos sobre el inmueble.

El abogado no puede precaver que nadie, nunca, intentará disputar a su cliente el derecho que se propone a adquirir. En los tribunales se presentan, tramitan y fallan muchas demandas temerarias e infundadas, incluso solo intimidantes. Lo que se 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 al encargo profesional y que no consiste en preparar un juicio, sino un contrato.

- Profesional: No se estudian, ni forman títulos para hacer academia o investigación jurídica, sino para prestar un servicio.

- Requiere ciencia y técnica: Conocimientos para analizar tan numerosas y variadas contingencias jurídicas, destrezas 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 un informe). (p. 22 y 23)

c.- El Banco (solo en ciertos casos): Institución, que estará facultada para estudiar a sus clientes y conocer su estado financiero, en caso de requerir un crédito hipotecario, un mutuo, subsidio habitacional con crédito, convenios, repactaciones, entre otros.

d.- El abogado del cliente (solo en ciertos casos): Cuando las partes vendedoras, son o fueron patrocinadas por un abogado y es quien deberá facilitar la documentación y los informes que haya efectuado en el bien raíz comprometido.

### **2.3. Los Documentos Para Formar La Carpeta en Confección.**

Para saber todo lo que debe solicitar el abogado al momento del estudio de los títulos, debe tener claro que lo primero será formar la carpeta, que constituirá a través de los antecedentes que solicite al cliente, la cual debe tener un orden cronológico de la información reunida y ordenada por fecha y año, de acuerdo a como se fue adquiriendo con el tiempo, además debemos tener ordenados todos aquellos documentos adicionales que indican que la propiedad no tiene deudas por ningún concepto.

Otro detalle, de mucha relevancia es la capacidad de las partes contratadas y la forma de comparecer al momento de enajenar un bien raíz, ya sean personas naturales o jurídicas y saber si debemos solicitar anticipadamente personerías o mandatos, relevantes al momento de informarlo en el estudio de títulos y poder acompañarlos en el borrador de escritura que se envía a notaría si fuese necesario, y conocer cuando solicitar copias simples o copias con vigencia y planos que muchas veces tendremos que consultar en el Conservador de Bienes Raíces.

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. Colegio de Abogados de Chile (2005). Pauta para el estudio de Títulos de inmuebles urbanos, p. 7.

El abogado también debe tener presente que debe de tratar de pedir el mínimo de antecedentes que fuere posible, pero todo dependerá de la importancia que tenga el negocio y si no existiese más posibilidad que solicitarlos, pero si

existen documentos que pueden obviarse se quedarán a criterio del abogado redactor.

## **2.4. Etapas de Redacción del Informe de Títulos.**

No existe una forma taxativa o indicada en la normativa de como confeccionar un informe de títulos, pero a continuación formaremos las etapas que debe tener y lo que se debiera considerar:

- ETAPA 1: Debemos tener una hoja resumen de los datos más importante a considerar, con el objetivo de que, si algún letrado necesita revisarlo, le quede claro lo que tiene en sus manos y conozca cada punto a tratar.
- ETAPA 2: La descripción del inmueble, la cual obtendremos de la inscripción de dominio (no debemos olvidar que debe ser redactado igual a la inscripción) y señalaremos si tiene más derechos y como fue adquirido.
- ETAPA 3: Hablaremos de la historia del inmueble sus poseedores anteriores y de cómo fueron adquiriendo el bien raíz.
- ETAPA 4: Señalaremos los documentos solicitados por el Conservador de Bienes Raíces, indicando vigencia de su actual inscripción y certificados de hipotecas y gravámenes, con el detalle que nos da este último.
- ETAPA 5: Todo aquello que tenga que ver con los antecedentes de construcción ya sea si es una obra nueva o usada y todo aquello que se debe regularizar debe ser revisado con detenimiento.
- ETAPA 6: Todo aquello que tenga que ver por conceptos de deudas de la propiedad o que se encuentre exento de pagar.
- ETAPA 7: Se debe indicar si está o no afecto a expropiación. (Tener cuidado, ya que, si se encuentra expropiado, debemos saber en cuanto afecta a la propiedad).

- ETAPA 8: Si tenemos dentro de las partes personas jurídicas, debemos redactar un acápite que señale todo lo más relevante de ellas y las formas de cómo serán representados y las formas de actuar, frente al negocio inmobiliario.

- ETAPA 9: debemos indicar las comparecencias de las partes, para los efectos de redactar el borrador tipo a notaría y así informar si aprobamos o no los títulos.

Cabe destacar que en la redacción siempre pueden surgir dudas y más documentos que solicitar, y será responsabilidad del abogado el solicitarlos a tiempo o como dijimos anteriormente, ver si es estrictamente necesario solicitarlo.

## CAPÍTULO III

### **3.1. Herramientas de Protección a un Bien Raíz.**

De acuerdo a nuestra normativa, existen garantías constitucionales variadas, para proteger nuestro patrimonio, pero en cuanto a la propiedad raíz, se encuentra consagrado en el artículo 19, N° 20 de la Constitución Política de La República, dando a conocer que tipos de bienes, las formas de adquirir, y las limitaciones que debemos tener frente a nuestro patrimonio.

También como medidas de protección en el artículo 20 de la Constitución Política de La República, consagra el recurso de protección y el recurso de amparo, en caso de vernos afectados en nuestros derechos.

Artículo 19, N° 24, “El derecho de propiedad en sus diversas especies sobre toda clase de bienes corporales o incorporeales. Sólo la ley puede establecer el modo de adquirir la propiedad, de usar, gozar y disponer de ella y las limitaciones y obligaciones que deriven de su función social”.

<https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=242302>

Artículo 20, “El que por causa de actos u omisiones arbitrarios o ilegales sufra privación, perturbación o amenaza en el legítimo ejercicio de los derechos y garantías establecidos en el artículo 19, números 1º, 2º, 3º inciso quinto, 4º, 5º, 6º, 9º inciso final, 11º, 12º, 13º, 15º, 16º en lo relativo a la libertad de trabajo y al derecho a su libre elección y libre contratación, y a lo establecido en el inciso cuarto, 19º, 21º, 22º, 23º, 24º, y 25º podrá ocurrir por sí o por cualquiera a su nombre, a la Corte de Apelaciones respectiva, la que adoptará de inmediato las providencias que juzgue necesarias para restablecer el imperio del derecho y asegurar la debida protección del afectado, sin perjuicio de los demás derechos que pueda hacer valer ante la autoridad o los tribunales correspondientes. Procederá, también, el recurso de protección en el caso del N° 8 del artículo 19, cuando el derecho a vivir en un medio ambiente libre de contaminación sea

afectado por un acto u omisión ilegal imputable a una autoridad o persona determinada.” <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=242302>

Pero, nuestro tema central se basará en desarrollar, otros diversos puntos, como la seguridad jurídica que debe tener el negocio inmobiliario encomendado, sus actos preparatorios, la inscripción del bien raíz y la publicidad, que son consideradas en nuestro sistema como instituciones que no pueden dejar pasar al momento de adquirir un inmueble y los cuales se pasan a exponer:

### **3.1.1. La Seguridad Jurídica.**

Debido, a que no existe una definición legal acerca de seguridad jurídica, abordaremos las opiniones variadas de algunos autores e instituciones:

Para José López, es considerada como un principio conocido en el área del derecho, que representa la certeza del conocimiento de todo lo previsto como prohibido, mandado y permitido por el denominado poder público. La palabra seguridad jurídica proviene de *securitas*, la cual deriva del adjetivo *securus* (de *secura*) que, significa estar seguros de algo y libres de cuidado. En resumen, para Sánchez de La Torre, (1987), citado en el mismo compendio, indica que la seguridad jurídica, es la certeza que tiene el individuo de la permanencia de su situación jurídica y no será modificada sino por procedimientos regulares y conductos establecidos de manera previa y clara por el derecho. Revista Prólogo – 2011 – II - Derechos y Valores – p. 121-134. Bogotá, D.C. Colombia – Volumen XIV, N° 28 – Julio – Diciembre de 2011 – ISSN 0121 – 182X.

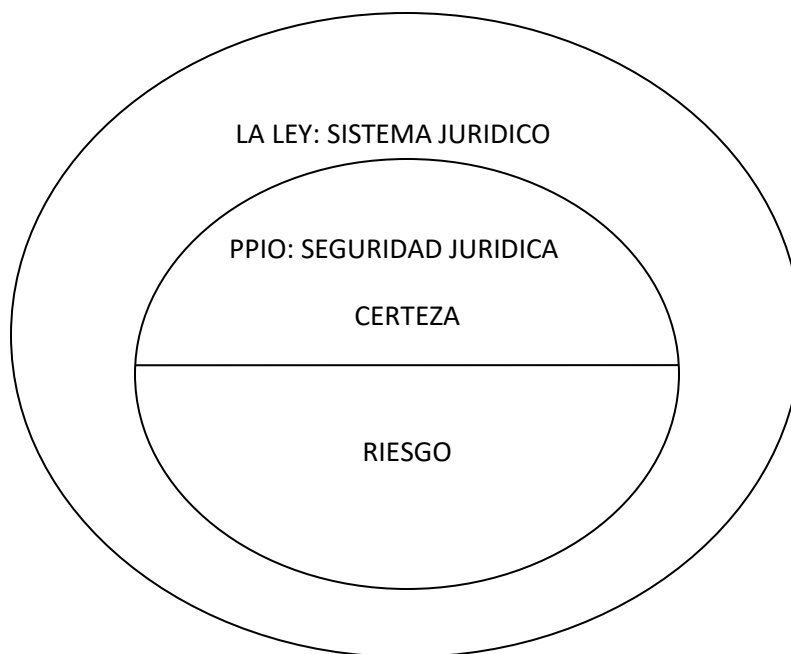
En cambio, para la Universidad Iberoamericana, la seguridad jurídica, implica la determinación, control y minimización de los riesgos presentes y la previsión de los riesgos futuros de un acto jurídico determinado. En la medida en que se pueden prever las consecuencias directas e indirectas de las relaciones jurídicas estaremos en condiciones de afirmar que existe “seguridad jurídica” y en ello juega un papel fundamental la ley, ya que el sistema jurídico brinda seguridad



y su ruptura o alteración nos conduce a la incertidumbre. Universidad Iberoamericana. Pautas XIV, Tema I, [http://www.colescba.org.ar/static/institucional/agenda/2010/xiv\\_jornada\\_notarial\\_iberoamericana/XIV\\_Iberoamericana\\_Tema\\_I\\_Pautas.pdf](http://www.colescba.org.ar/static/institucional/agenda/2010/xiv_jornada_notarial_iberoamericana/XIV_Iberoamericana_Tema_I_Pautas.pdf)

Otro concepto que podemos destacar es el que nos da don José Cea Egaña de la Universidad Católica del Norte, que señala como definición, que la seguridad jurídica es la situación psicológica de la persona que, en cuanto sujeto activo y pasivo de relaciones sociales, conoce el ordenamiento objetivo que debe cumplir, sabe que este sistema normativo es generalmente observador y confía en que así continuará ocurriendo. Revista de derecho – Universidad Católica del Norte – sede Coquimbo – Sección: estudios, año 11 N° 1,2004, p.47-70.

De acuerdo a todo lo antes expuesto, podemos deducir como definición que la seguridad jurídica es considerada un principio que otorga certeza, siempre y cuando no existan riesgos frente al acto jurídico que se quiere realizar y para evitar estos riesgos nuestro sistema jurídico a través de la Ley manda, prohíbe o permite, dentro de un rango, de cómo debemos actuar frente a ella.



\* Esquema representativo de la definición.

Con todo lo antes dicho, también podemos proceder a deducir sus características y elementos, para así descubrir su aplicación frente a un acto jurídico:

- Características de la seguridad jurídica:

- 1.- Es considerada un principio fundamental.
- 2.- La certeza es el vínculo existente entre las partes.
- 3.- Depende del poder público y el sistema jurídico que le da la ley para hacerse efectivo.
- 5.- Siempre está presente el riesgo, lo que no significa no poder ofrecer certeza.
- 6.- Necesita un constante cuidado.
- 7.- Siempre debe existir un acto jurídico de por medio, para que pueda existir.

- Elementos de la seguridad jurídica:

- 1.- El acto jurídico debe tener dos partes (en el caso de la enajenación de un bien raíz puede ser por ejemplo el comprador y el vendedor)
- 2.- Debe existir una persona especializada y con conocimiento jurídicos, que pueda otorgar certeza jurídica, el abogado.
- 3.- Debe existir un sistema jurídico (la ley), que proteja el patrimonio de cada persona, ya que en caso de riesgos y algún perjuicio tanto para las partes como para el abogado.

Con lo ya expuesto, podemos decir, que el rol que cumple la seguridad jurídica, frente a un informe de títulos es de gran importancia, debido a que la persona a cargo debe, no solo tener lo necesario para su confección, sino que requiere de variados conocimientos, que permita de forma automática dar solidez al servicio que se encuentra prestando y teniendo constante cuidado frente a cada paso, como su labor inicial.

### **3.1.2. El Acto Notarial.**

Lo primero que debemos abordar es que los notarios se encuentran regulados en el título XI del Código Orgánico de Tribunales y es considerado como un auxiliar de la administración de justicia.

El notario es un profesional del derecho, cuya principal razón radica en la necesidad pública como único medio de dar a los actos jurídicos permanencia y facilitar las relaciones jurídico patrimoniales entre particulares, para cumplir así una función jurídica y social. Vidal Domínguez (2001). El notario, completa y perfecciona el acto jurídico, lo juzga y aprueba, lo legitima, dándole juridicidad y existencia legal, interviene en garantía de la ley, que no puede infringirse en la esfera oficial, y en beneficio de las partes para la facilidad y legitimidad de sus negocios jurídicos evitando las injusticias civiles. Contribuye a las manifestaciones de voluntad, conformándolas con la ley para su eficiencia y fijándolas en la documentación en su expresión exacta. (p. 61) y se encuentra regulado en el artículo 399 del Código Orgánico de Tribunales.

Artículo 399, “Los notarios son ministros de fe pública encargados de autorizar y guardar en su archivo los instrumentos que ante ellos se otorgaren, de dar a las partes interesadas los testimonios que pidieren, y de practicar las demás diligencias que la ley les encomiende”.

<https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=25563>

También debemos recordar que el artículo 400 del Código Orgánico de Tribunales. Nos señala que en cada comuna o una agrupación de comunas y que se constituya territorio jurisdiccional para los jueces de letras, habrá a lo menos un notario, lo que deja en claro que debe existir una notaría, la cual pueda cumplir con las necesidades de todos aquellos ciudadanos que lo requieran.

Artículo 400, “En cada comuna o agrupación de comunas que constituya territorio jurisdiccional de jueces de letras, habrá a lo menos un notario. En aquellos territorios jurisdiccionales formados por una agrupación de comunas, el Presidente de la República, previo informe favorable de la Corte de Apelaciones respectiva,

podrá crear nuevas notarías disponiendo que los titulares establezcan sus oficinas dentro del territorio de una comuna determinada. Estos notarios podrán ejercer funciones dentro de todo el territorio del Juzgado de letras en lo civil que corresponda. En aquellas comunas en que exista más de una notaría, el Presidente de la República asignará a cada una de ellas una numeración correlativa, independiente del nombre de quienes las sirvan. Ningún notario podrá ejercer sus funciones fuera de su respectivo territorio.

<https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=25563>

Una vez aclarado esto, podemos decir, que relación que tiene el acto notarial con el informe de títulos, es muy importante, ya que el abogado será el encargado de confeccionar el borrador de escritura, de acuerdo a lo informado por nosotros mismos, en el estudio de los títulos y se deberá saber y conocer que es lo relevante en la escritura y plasmar la voluntad de las partes en ella, para que el notario dentro de sus facultades pueda extender aquel instrumento público y verificar no solo la capacidad de las partes, sino que también, esté todo conforme a lo descrito por ley y los intervinientes puedan firmar la escritura sin inconvenientes.

Una vez firmada por las partes, la notaría deberá enviar el borrador tipo por vía electrónica para cerciorarse que no existe ningún cambio posterior o simplemente para dar revisión a lo acordado con las partes, y una vez más el protagonista será el abogado, debido a que deberá revisar el borrador para poder dar visto bueno a la notaría y así se pueda efectuar el cierre de esta.

Una vez producido el cierre de la escritura pública, el notario lo incluirá en su repertorio notarial, de acuerdo a la reforma notarial de la Ley N° 18.181, que le exige llevar un control tanto de los documentos protocolizados, como de las escrituras públicas.

Todo notario deberá llevar un libro Repertorio destinado a anotar las escrituras públicas y los documentos protocolizados. Unos y otros estarán sujetos a una numeración común y correlativa determinada por riguroso orden de

presentación. Vidal Domínguez (2001). Se entiende por presentación del documento a protocolizar su entrega material al notario conjuntamente con el pedido o solicitud de protocolización. Respecto de una escritura pública, se entiende por presentación la suscripción de ella por cualquiera de los otorgantes. (p. 127).

También es importante señalar, que el notario siempre se quedará con la escritura original y que los abogados solo se manejarán con copias autorizadas y tendrá la custodia de sólo aquellas que cumplan con el plazo de más de un año desde la fecha de cierre y los índices y escrituras públicas que tengan más de diez años, cumplido ese tiempo serán enviadas al Archivo Judicial, el cual trataremos más adelante, todo lo ya mencionado, de acuerdo a lo indicado por el artículo 433 del Código Orgánico de Tribunales.

Artículo 433 “El notario entregará al archivo judicial que corresponda, los protocolos a su cargo, que tengan más de un año desde la fecha de cierre, y los índices de escrituras públicas que tengan más de diez años”.  
<https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=25563>

### **3.1.3. La Inscripción y Publicidad en El Conservador de Bienes Raíces.**

Antes de abordar en la inscripción y la publicidad, señalaremos que los Conservadores de Bienes Raíces se encuentran regulados desde el artículo 446 del Código Orgánico de Tribunales y donde se detalla también su definición.

Artículo 446, “Son conservadores los ministros de fe encargados de los registros conservatorios de bienes raíces, de comercio, de minas, de accionistas de sociedades propiamente mineras, de asociaciones de Canalistas, de prenda agraria, de prenda industrial, de especial de prenda y demás que les encomienden las leyes”. <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=25563>

Además, el artículo 447, inciso I, del Código Orgánico de Tribunales, señala que habrá un conservador en cada comuna o una agrupación de comunas y que se constituya territorio jurisdiccional para los jueces de letras.

Artículo 447, “Habrá un conservador en cada comuna o agrupación de comunas que constituya el territorio jurisdiccional del juzgado de letras”.  
<https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=25563>

Los libros fundamentales son el Repertorio, el Registro, y el Índice General. Pero es el Registro el que constituye el sistema, siendo los otros dos el complemento de aquél. Creado originalmente para los inmuebles, leyes posteriores han entregado al Conservador el mantenimiento de otros Registros para ciertos bienes o actos, como el Registro de Comercio, el de Prenda Agraria, el de Prenda Industrial, el de Prenda de Cosa Mueble Vendida a Plazo. - Libro de Joel González Castillo, profesor de la Pontificia Universidad Católica, Facultad de Derecho, joelg@entelchile.net

Los cuales detallaremos, y se encuentran regidos por el reglamento contenido en el Decreto Supremo de fecha 24 de Junio de 1857:

1.- Libro de Repertorio: Es un libro en el cual el funcionario anotará los títulos que se le presenten en estricto orden cronológico. De acuerdo al artículo 21 y 27 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces. Vidal Domínguez (2001).

Artículo 21 “Tendrá el Conservador un libro, denominado repertorio, para anotar los libros que se le presenten”. Apéndice del Código Civil, especial para estudiantes, colección 2019, Editorial Jurídica de Chile, (25° Ed. Oficial) Santiago, Chile.

Artículo 27 “Las anotaciones se harán en este libro bajo una serie general de números, siguiendo el orden de la presentación de los títulos”. Apéndice del Código Civil, especial para estudiantes, colección 2019, Editorial Jurídica de Chile, (25° Ed. Oficial) Santiago, Chile.

Es un libro que debe cerrarse diariamente, expresándose la suma de anotaciones hechas en el día con especificación del primero y el último número de la serie general, llevando este certificado de cierre diario la fecha y firma del conservador y este deberá cerrarse a las 16 horas, según detalla el artículo 5, Inciso III, del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces.

2.- El Índice General: Es aquel que obliga al Conservador a llevar un Índice General por orden alfabético y que se va formando a medida que se va efectuando las diversas inscripciones en los tres registros. Vidal Domínguez (2001). En él se abren las mismas partidas que en el índice particular. (p. 269), y se encuentra regulado en el artículo 43, del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces.

Artículo 43, “Se llevará también un libro de Índice General, por orden alfabético, el cual se formará a medida que se vaya haciendo las inscripciones en los tres registros. En él se abrirán las mismas partidas que el índice particular”. Apéndice del Código Civil, especial para estudiantes, colección 2019, Editorial Jurídica de Chile, (25° Ed. Oficial) Santiago, Chile.

3.- El Registro de Propiedad: Es aquel en que se inscribirán las traslaciones de dominio, es decir, todo aquellos actos o contratos que importen un cambio del titular del dominio respecto de un bien inmueble. Vidal Domínguez (2001). Esta inscripción sirve para efectuar la tradición del dominio. Por ello, si se trata, por ejemplo, de una compraventa, mientras ello no se efectúe, el comprador sólo poseerá un título traslativo que lo habilite para adquirir el dominio el que solo se lo otorgara la correspondiente inscripción.

La inscripción representa la tradición simbólica de los derechos reales. (p.269 y 270) y se encuentra regulado en el artículo 32 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces.

Artículo 32, “Se inscribirán en el primero las traslaciones de dominio; En el segundo, las hipotecas, los censos, los derechos de usufructo, uso y habitación, los fideicomisos, las servidumbres y otros gravámenes semejantes; En el tercero las interdicciones y prohibiciones de enajenar e impedimentos relacionados en el

artículo 53, número 3°. Apéndice del Código Civil, especial para estudiantes, colección 2019, Editorial Jurídica de Chile, (25° Ed. Oficial) Santiago, Chile.

4.- El Registro de Hipotecas y Gravámenes: Es aquel en que se anotarán las hipotecas, los censos, los derechos de usufructo, uso y habitación, los fideicomisos, las servidumbres y otros gravámenes semejantes, tal y como lo señala el artículo 32, Inciso II, del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces, ya mencionado anteriormente.

5.- El Libro de Las Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar: Es aquel en que se anotarán las interdicciones y prohibiciones de enajenar e impedimentos relacionados en el artículo 53, número 3°. Tal y como lo señala el artículo 32, Inciso II, del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces, ya mencionado anteriormente.

6.- El Registro de Aguas: Este registro se regula a través del artículo 112 del Código de Aguas, y que permite llevar este registro como requisito mediante escritura pública para perfeccionar los actos y contratos traslativos de dominio de derecho de aprovechamiento de aguas, como también la constitución de derechos reales sobre ellos y los actos o contratos traslativos de los mismos. Vidal Domínguez (2001).

Artículo 112, “Los Conservadores de Bienes Raíces llevarán un Registro de Aguas, en el cual deberán inscribir los títulos a que se refieren los artículos siguientes. Los deberes y funciones del Conservador, en lo que se refiere al mencionado Registro, los libros que éste deberá llevar y la forma y solemnidad de las inscripciones, se regularán por las disposiciones de este Título, del párrafo 2° del Título precedente y, en lo no previsto, por las normas contenidas en el Código Orgánico de Tribunales y en el Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces”. <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=5605>

Será competente el Conservador de Bienes Raíces de la comuna en que se encuentra ubicada la bocatoma del canal matriz, en el cauce natural.



Tratándose de derechos de aprovechamientos sobre aguas embalsadas o subterráneas, las inscripciones deben acceder en el Conservador que tenga competencia sobre la comuna donde se encuentra ubicado el embalse o pozo respectivo, se inscribirán en aquella donde se encuentra ubicada la hora de entrega. (p.283).

Tal como ya se ha explicado resumidamente, podemos inferir la importancia de la inscripción y publicación ya que es la única manera de demostrar el dominio sobre nuestros bienes, a través de la Inscripción de dominio vigente y el certificado de hipotecas y gravámenes emitido por el Conservador de Bienes Raíces que corresponda de acuerdo a la comuna de donde se ubica el bien inmueble.

Además, es necesario conocer cada libro y departamento por el cual se divide el Conservador, debido a que es la forma de saber dónde encontraremos nuestras inscripciones y donde debemos ordenar que se inscriban.

La forma en como lo relacionamos con el informe de títulos es muy importante, debido a que con la escritura de compraventa firmada y cerrada en el conservador, la notaría o el abogado deberá hacer el ingreso al Conservador respectivo, pero, la tarea no acaba ahí, sino que además, el abogado debe conocer lo que solicita, ya que si existe un error en aquella solicitud, tendremos una carátula rechazada por la entidad y el no actuará dentro de lo que no le pidamos, es por esto que la primera etapa sigue teniendo mayor relevancia y el actuar del letrado lo más importante.

#### **3.1.4. El Archivo Judicial y Archivo Nacional.**

- El archivo judicial: Se encuentra regulado por el artículo 453 del Código Orgánico de Tribunales, y que define a la entidad del Archivero Judicial, como un ministro de fe, encargado de la custodia de ciertos documentos.

Artículo 453, “Los archiveros son ministros de fe pública encargados de la custodia de los documentos expresados en el artículo 455 del Código Orgánico de

Tribunales y de dar a las partes interesadas los testimonios que de ellos pidieren”.  
<https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=25563>

Además, Debemos entender por Archivero Judicial aquel oficio, servido por un auxiliar de la administración de justicia conocido como archivero, en el cual se mantienen en custodia expedientes judiciales de los Tribunales de la jurisdicción, expedientes administrativos de la respectiva Corte de Apelaciones, y los protocolos notariales, de los cuales, cuando corresponde, se pueden otorgar copias a los interesados. Vidal Domínguez, (2001).

Se encuentran oficios destinados solo a la función de Archivo Judicial dentro de la segunda categoría de la Primera serie del Escalafón Secundario del Poder Judicial, y concretamente para Santiago, San Miguel y Valparaíso. En las restantes capitales de provincia con asiento de Corte de Apelaciones el cargo es desempeñado por el Conservador de Bienes Raíces. (p. 199)

También cabe hacer presente que el artículo 439 del Código Orgánico de Tribunales establece un Índice General de disposiciones de última voluntad, que en materia de testamentos estará a cargo el archivero judicial y esto se produce por la reforma de la ley 18.181.

Artículo 439, “El hecho de haberse otorgado un testamento abierto o cerrado ante notario u otros funcionarios públicos que hagan sus veces, deberá figurar, sin perjuicio de su inserción en los índices a que se refiere el artículo 431, en un Registro Nacional de Testamentos, que estará a cargo y bajo la responsabilidad del Servicio de Registro Civil e Identificación. Igualmente, deberán figurar en este Registro todos los testamentos protocolizados ante notario. Los notarios y los referidos funcionarios deberán remitir al Servicio de Registro Civil e Identificación, dentro de los diez primeros días de cada mes, por carta certificada, las nóminas de los testamentos que se hubieren otorgado o protocolizado en sus oficios, durante el mes anterior, indicando su fecha, el nombre y rol único nacional del testador y la clase de testamento de que se trata”.

<https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=25563>

- El archivo Nacional: Se encuentra regulado por el Decreto Supremo 5.200 dictado por el presidente de la República de la época, en uso de las facultades conferidas por la Ley N° 4.659 de fecha 17 de Septiembre de 1929, y que nos define al archivo nacional en su artículo 13 (al día de hoy derogado, ya que es considerado solo como archivo, en común con bibliotecas y museos) y nos indica sus facultades a través del artículo 14 del mismo. Vidal Domínguez (2001).

“El Archivo Nacional tiene por objeto reunir y conservar los archivos de los departamentos del Estado y de todos los documentos relativos a la Historia Nacional y atender a su ordenación y aprovechamiento. (p.200).

Artículo 14, “Ingresarán anualmente al Archivo Nacional:

a) Los documentos de los Departamentos de Estado que hayan cumplido cinco años de antigüedad;

b) Los documentos de las Intendencias y Gobernaciones que hayan cumplido sesenta años de antigüedad;

c) Los libros de actas de las Municipalidades que tengan más de sesenta años de antigüedad;

d) Los protocolos notariales, los registros de hipotecas, los registros conservatorios de bienes raíces, de comercio y de minas, los libros copiadores de sentencias de los Tribunales de Justicia y los expedientes judiciales que hayan cumplido ochenta años de antigüedad;

e) Los protocolos notariales, los registros de hipotecas, los registros conservatorios de bienes raíces, de comercio y de minas, los libros copiadores de sentencias de los Tribunales de Justicia y los expedientes judiciales de las provincias de Tarapacá y Antofagasta y de los Territorios de Aysén y Magallanes, que hayan cumplido treinta años de antigüedad.

En el mes de Marzo de cada año, los Subsecretarios de Estado, los Intendentes, Gobernadores, Alcaldes, Presidentes de Junta de Vecinos, Notarios, Conservadores de Bienes Raíces, Comercio y Minas, Archiveros Judiciales y Jueces dispondrán el envío al Archivo Nacional de los documentos que reúnan las condiciones anteriormente señaladas. Los funcionarios mencionados que no den cumplimiento a esta disposición incurrirán en una multa de diez pesos por cada día de atraso. Esta multa se impondrá por el Presidente de la República, en vista del denuncia de la Dirección General, y su producido incrementará los fondos de la Caja Nacional de Empleados Públicos y Periodistas. No obstante, la documentación del Ministerio de Defensa Nacional, de las Fuerzas Armadas, de Orden y Seguridad Pública, y de los demás organismos dependientes de esa Secretaría de Estado o que se relacionen con el Supremo Gobierno por su intermedio, se archivará y eliminará conforme a lo que disponga la reglamentación ministerial e institucional respectiva. No será aplicable a dicho Ministerio ni a las Instituciones u Organismos referidos en este inciso, el artículo 18 de esta ley. <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=129136>

Tal como se ha podido inferir acerca de ambas instituciones, podemos también relacionarlas con el informe de títulos, especialmente al archivo judicial, debido a que el estudio de los títulos muchas veces requerirá de alguna copia simple o con vigencia de aquellas instituciones, y que deberán ser estudiadas por los abogados para asegurar la información plasmada y para anteponerse a cualquier situación a resolver, en cuanto a los títulos por informar.

## CAPÍTULO IV

### 4.1. La Relación del Dominio y El Estudio de Los Títulos.

Ambas son muy importantes al momento de estar en presencia de un bien raíz ya que no tienen el mismo significado y tampoco son lo mismo, pero deben relacionarse para generar un buen resultado, es por esto, que se mostrará un cuadro comparativo de las funciones e importancias que tiene cada y de cómo se entrelazan para formar un todo.

<b>EL DOMINIO</b>	<b>ESTUDIO DE TITULOS</b>
- Es un derecho real, establecido por nuestro Código Civil.	- Es confeccionado por un abogado habilitado en el ejercicio de la profesión
- El dominio o propiedad es un derecho sobre una cosa corporal	- Es una herramienta para conocer el estado de un bien raíz.
- El titular de la propiedad tiene el uso, goce y disposición del bien.	- Tiene en forma detallada cada inscripción, dependiendo hasta donde se estudiarán los títulos
- El dominio no puede ser ejercido contra la ley, ni contra el derecho ajeno.	- Al momento de redactar, se anotarán las fojas, números y años que correspondan al bien raíz
- Nuestro Código Civil separa a la propiedad de la mera o nuda propiedad, ya que esta última solo tiene el goce de la cosa.	- Se detallará cada modificación de acuerdo a las notas marginales y al pie de cada inscripción
- Es un derecho consagrado por nuestra Constitución Política de la República	- Se debe informar la dirección del bien raíz a enajenar, para saber el Conservador de Bienes Raíces que corresponda.

## CAPÍTULO V

### **5.1. Formación y Normativa del Abogado.**

Considerados como principios y reglas generales, que el abogado debe no solo tener en cuenta a la hora de revisar un informe de títulos, debido a que también es una labor de conciencia, en que debe precaver infinidades de problemáticas, tanto para con sus clientes, como para la historia de los títulos y la redacción del informe.

Jamás debe basarse a través de expectativas o dichos y no debe prometer aquel hecho incierto del cual no puede saber su resultado, y para esto debe tener en consideración variados elementos, que lo formarán con el tiempo y a través del desempeño que tenga en su labor, la cual nunca será monótona, sino más bien, recorrerá grandes áreas del derecho, las cuales podrá ir descubriendo, aprendiendo, formando una expertiz, que hará aprehender cada conocimiento adquirido:

- El abogado debe cuidar su honor y dignidad como profesional. Artículo 1, Código de Ética Profesional – Colegio de Abogados, Consejo General (2011)
- El cuidado para con las instituciones, porque su actuar irá dirigido en no afectar la confianza y el respeto tanto de las normas como de su eficacia frente a la administración de justicia. Artículo 2, Código de Ética Profesional – Colegio de Abogados, Consejo General (2011)
- Lealtad y respeto para con el cliente, ya que jamás debe olvidar o confundirse a quien representa y las atribuciones que posee. Artículo 3, Código de Ética Profesional – Colegio de Abogados, Consejo General (2011)

- Empeño y calificación profesional, debido a que su trabajo debe ser prolijo y debe estar constantemente adquiriendo nuevos conocimientos, para adaptarse a cada situación que se presente. Artículo 4, Código de Ética Profesional – Colegio de Abogados, Consejo General (2011)
- Honradez, nunca debe olvidar que es un servicio que debe ser prestado con dedicación y paciencia. Artículo 5, Código de Ética Profesional – Colegio de Abogados, Consejo General (2011)
- Independencia en cuanto a los clientes, ya que no debe involucrar los sentimientos, para poder ser un ente imparcial. Artículo 6, Código de Ética Profesional – Colegio de Abogados, Consejo General (2011)
- Los actos son confidenciales y secretos y si es necesario, debe ser autorizado por su cliente. Artículo 7, Código de Ética Profesional – Colegio de Abogados, Consejo General (2011)
- Sus actuaciones deben practicarse personalmente en ciertos casos para evitar que personas no autorizadas ejerzan la abogacía o actúen sin su consentimiento. Artículo 8, Código de Ética Profesional – Colegio de Abogados, Consejo General (2011)
- Debe cuidar del correcto actuar de aquellos terceros que colaboran con el abogado, para evitar perjuicios. Artículo 9, Código de Ética Profesional – Colegio de Abogados, Consejo General (2011)
- Tener cuidado con las faltas a la ética profesional, debido a que el cliente tiene un derecho irrenunciable de denuncia. Artículo 10, Código de Ética Profesional – Colegio de Abogados, Consejo General (2011)
- Siempre debe regirse de acuerdo a las normas y cumplimiento del código de ética para abogados en cuanto a su formación. Artículo 11, Código de Ética Profesional – Colegio de Abogados, Consejo General (2011)

## 5.2. Sanciones.

Tal y como lo señala el artículo 10 del Código de Ética para Abogados todo cliente tiene derecho a denunciar o demandar en su caso, si sus derechos se ven afectados o causan algún perjuicio, es por esto, que para todos aquellos abogados que se encuentran inscritos en el Colegio de abogados, caben distinguir la siguiente sanción:

- Sanción Disciplinaria: El procedimiento disciplinario se iniciará de oficio por el Instructor previo requerimiento del Consejo General, por denuncia presentada por cualquier persona natural o jurídica, en contra de la conducta de un abogado en el ámbito de su ejercicio profesional o por reclamo del personalmente afectado por dicha conducta. Artículo 6 del Nuevo Reglamento Disciplinario Colegio De Abogados De Chile A.G.1 - <https://archivo.colegioabogados.cl/docsup/70292001471909835.pdf>

El procedimiento antes nombrado se formará igual que en un tribunal, tendrá intervinientes (el afectado y el abogado), los cuales serán notificados por vía correo electrónico, cuando sea recepcionado el reclamo, habrá una investigación y un examen de admisibilidad, como una forma de dar inicio, el cual será de oficio y sus plazos serán en días hábiles (sin contar el mes de febrero, los días sábados, domingos y festivos), el cual tendrá una audiencia pública, que de ser aprobada terminará con la publicación del caso en la revista del Colegio de abogados o con una sanción en la suspensión de los derechos asociados al colegio de abogados y si no es aprobado puede quedar en un desistimiento o un archivo provisional que puede ser reabierto.



A continuación, se adjunta una publicación realizada en la página web del Colegio de abogados (dentro de mí investigación no se encontraron sanciones respecto de informes de títulos):

2.- Don PEDRO RODRÍGUEZ PARRA  
Don Gustavo Lozano manifiesta que contrató al profesional para la tramitación de un juicio ejecutivo. El abogado cobró el pagaré y recibió la suma de \$ 3.000.000 que depositó en su cuenta corriente, según le reconoció al propio reclamante. No obstante que éste ha esperado con paciencia la devolución del dinero, el profesional no le ha respondido de manera alguna. Los honorarios ascendentes a \$ 150.000 los pagó y tiene recibo de ello. (Sesión del Consejo de fecha 22.08.05. Ingreso N° 38-05)

Otra forma de sanción será de la demanda que se interponga como indemnización de perjuicios, las cuales quedarán a criterio del juez y de lo que se demuestre en juicio.

### **5.3. Los Mandamientos del Abogado.**

1.- **Estudia:** El derecho se transforma constantemente. Si no sigues sus pasos serás cada día un poco menos abogado.

2.- **Piensa:** El derecho se aprende estudiando, pero se ejerce pensando.

3.- **Trabaja:** La abogacía es una ardua fatiga puesta al servicio de la justicia.

4.- **Lucha:** Tu deber es luchar por el derecho; pero el día que encuentres en conflicto el Derecho con la Justicia, lucha por la "Justicia".

5.- **Sé Leal:** Leal para con tu cliente, al que no debes abandonar hasta que comprendas que es indigno de ti. Leal para con el adversario, aun cuando él sea desleal contigo. Leal para con el Juez, que ignora los hechos y debe confiar en lo que tú dices; y que en cuanto al Derecho alguna que otra vez, debe confiar en el que tú le invocas.

6.- **Tolera:** Tolera la verdad ajena en la misma medida en que quieras que sea tolerada la tuya

7.- **Ten paciencia:** el tiempo se venga de las cosas que se hacen en colaboración.

8.- **Ten Fe:** Ten fe en el Derecho, como el mejor instrumento para la convivencia humana; en la Justicia, como destino normal de Derecho; en la Paz, como sustitutivo bondadoso de la Justicia; y sobre todo, ten fe en la libertad, sin la cual no hay derecho, ni justicia, ni Paz.

9.- **Olvida:** La Abogacía es una lucha de pasiones. Si bien en cada batalla fueras cargando tu alma de rencor, llegará un día en que la vida será imposible para ti. Concluido el combate, olvida tan pronto tu victoria como tu derrota.

10.- **Ama tu profesión:** Trata de considerar la abogacía de tal manera que el día en que tu hijo te pida consejo sobre su destino, consideres un honor para ti proponerle que se haga abogado.

Autor: Eduardo J. Couture.

Vidal Domínguez (2001), p. 308.

## **CAPÍTULO VI**

### **6.1. La Importancia de Institucionalizar El Informe de Títulos.**

Con esta investigación relacionada con el área del derecho, podemos darnos cuenta de la importancia que tiene nuestro sistema jurídico en institucionalizar el informe o estudio de títulos, como una de las etapas más importantes al momento de estudiar un bien inmueble, ya que es la base jurídica que formará los cimientos de una propiedad, la cual ayudará a mejorar la libre circulación de los bienes.

Hemos podido demostrar los conocimientos mínimos que debe tener un abogado y la forma de desarrollar, investigar, recabar información y el cuidado que debe tener para cada informe, dependiendo de cada caso y la forma de llevarlo a cabo, para mejores resultados.

Hemos podido demostrar la aplicación de las herramientas que nos ofrece nuestro derecho y hemos relacionado cada documento, cada etapa, hasta que el inmueble queda inscrito y publicado para mayor seguridad de las partes.

El informe de títulos debe ser considerado como una institución social, la cual tiene una estructura de funcionamiento para cubrir de mejor manera las necesidades de cada ciudadano y como el origen del nacimiento de un derecho.

Para que sea reconocido como una labor que no puede ser ejercida por cualquier persona, debido a la cantidad de conocimientos que debemos conocer y las que iremos aprehendiendo con el paso del tiempo y que, sin lugar a dudas, nos ayudará no solo a mejorar como profesionales, sino que a dar un servicio de calidad y amar nuestra labor.

## **CONCLUSIÓN.**

Con esta investigación, solo me resta decir que la abogacía es una carrera la cual requiere no solo de muchos conocimientos, sino también de la constancia que podamos darle día a día, ya sea para crear cosas nuevas o para mejorar el sistema. El informe de títulos es una herramienta muy versátil que ha llamado mucho mi atención y como toda área del derecho merece un reconocimiento y que sin duda marque la diferencia y la pasión que podamos lograr con paciencia, esfuerzo, entrega y vocación por nuestra carrera.

La idea nos es enseñar lo que ya conocemos, sino más bien con la investigación antes indicada, es darle la importancia que se merece al aplicar nuestras normas y alcance que le podemos dar, como podemos relacionarlo hasta llegar al objetivo por el cual hemos trabajado y estudiado.

Lo principal es no solo entender lo que hacemos y practicamos, sino más bien comprender y aprehender cada conocimiento, para lograr con todo esto, no solo actuar diligentemente, y ser mejores Abogados con el tiempo, sino que debemos mejorar y cambiar todo aquello que pueda cumplir para con las necesidades de nuestra sociedad.

Alcanzar el éxito no se mide solo a través de los que sabemos, es hacer todo lo que está en nuestras manos por mejorarlo y atrevernos y mirar con ansias y valentía cada objetivo planteado y continuar generando propuestas nuevas, como la que presento y que sin duda será un aporte en un área muy importante de nuestro derecho, como sucede con tantas otras.

Finalizo indicando que esta labor no puede ser realizada por cualquier persona, es por esto, que debemos apreciar nuestra labor, comenzando por institucionalizarla para profesionales que verán las necesidades de nuestra sociedad.

## **BIBLIOGRAFÍA.**

- Libro de Hernández Sampieri, R., Fernández, C. y Baptista P. (2010). Metodología de la Investigación (5° Ed.). México, D.F., México: McGraw Hill Interamericana.
- Constitución Política de La república:  
<https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=242302>.
- Libro de A. Alessandri R. – M. Somarriva U. – A. Vodanovic H. (1997). Tratado de los derechos reales, bienes, Tomo I, Editorial Jurídica de Chile (6° Ed.) Santiago, Chile.
- Código Civil, especial para estudiantes, colección 2019, Editorial Jurídica de Chile, (25° Ed. Oficial) Santiago, Chile.
- Abraham Kiverstein H. (2006). Síntesis del Derecho Civil. Bienes (5° Ed.) Santiago, Chile.
- Libro de Fernando Rozas Vial (2004). Los Bienes, Editorial LexisNexis (3° Ed.) Santiago, Chile.
- Libro de Ramón Meza Barros (2017). Manual de derecho civil, de las fuentes de las obligaciones, Editorial Jurídica de Chile (10° Ed.) Santiago, Chile.
- Libro de Juan Colombo Campbell (1997). Los actos procesales, Tomo I, Editorial Jurídica de Chile (1° Ed.) Santiago, Chile.
- Colegio de Abogados de Chile A.G. (2005). Pautas para el estudio de títulos de Inmuebles urbanos (folleto 412) Santiago, Chile.
- Libro de Juan Feliu Segovia (2008). Manual de Estudios de títulos, de dominio de la propiedad Inmobiliaria (3° Ed.) Santiago, Chile.
- Real academia española (2019) <https://dle.rae.es/t%C3%ADtulo>

- Libro de Ignacio Vidal Domínguez (2001). El estudio de los títulos de dominio, guía práctica, Tomo I (3° Ed.) Santiago, Chile.
- Revista Prólogo – 2011 – II - Derechos y Valores – p. 121-134. Bogotá, D.C. Colombia – Volumen XIV, N° 28 – Julio – Diciembre de 2011 – ISSN 0121 – 182X.
- Universidad Iberoamericana. Pautas XIV, Tema I, [http://www.colescba.org.ar/static/institucional/agenda/2010/xiv\\_jornada\\_notarial\\_iberoamericana/XIV\\_Iberoamericana\\_Tema\\_I\\_Pautas.pdf](http://www.colescba.org.ar/static/institucional/agenda/2010/xiv_jornada_notarial_iberoamericana/XIV_Iberoamericana_Tema_I_Pautas.pdf)
- Revista de derecho – Universidad Católica del Norte – sede Coquimbo – Sección: estudios, año 11 N° 1,2004, p.47-70.
- Código Orgánico de Tribunales: <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=25563>
- Libro de Joel González Castillo, profesor de la Pontificia Universidad Católica, facultad de derecho, [joelg@entelchile.net](mailto:joelg@entelchile.net)
- Código de Aguas: <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=5605>
- Decreto Supremo 5.200 dictado por el presidente de la República de la época, en uso de las facultades conferidas por la Ley N° 4.659 de fecha 17 de Septiembre de 1929: <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=129136>
- Reglamento Disciplinario Colegio De Abogados De Chile A.G.1 - <https://archivo.colegioabogados.cl/docsup/70292001471909835.pdf>

