

Bienes raíces

Autor: Carlos López Díaz

Editorial Metropolitana /2022

www.librotecnia.cl

CAPÍTULO 1

EL MARCO LEGAL Y DOCTRINARIO DE LA PROPIEDAD5

1. El derecho de propiedad5

2. La libre circulación de la propiedad6

3. El Código Civil y la propiedad6

4. Acreditación del dominio8

5. Adquisición y transferencia del dominio. El título
y el modo de adquirir8

a) La tradición9

b) La ocupación.....9

c) La accesión10

d) La prescripción adquisitiva11

e) La sucesión por causa de muerte11

f) La ley.....11

www.librotecnia.cl

CAPÍTULO 2

PROBLEMAS QUE PUEDE ACARREAR CONSIGO LA TRANSFERENCIA

DE INMUEBLES13

6. No hubo compraventa, y una persona detenta la propiedad de una vivienda13
7. No se pagó el precio de la compraventa13
8. No se entregó la cosa14
9. No se efectuó la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.....14
10. Que el dueño de la propiedad no era realmente tal14
11. Que el vendedor de la propiedad es comunero con una propiedad hereditaria.....15
12. Que la propiedad está sujeta a expropiación15
13. La propiedad está sujeta a gravamen16
14. La propiedad tiene deudas de contribuciones, de basura, y gastos comunes.....18
15. La cónyuge casada en sociedad conyugal no autorizó la venta.....18

CAPÍTULO 3

LA TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE.

EL REGISTRO DEL CONSERVADOR.....21

16. El Registro del Conservador de Bienes Raíces21
17. Fines de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces22
18. Libros que constituyen el Registro Conservatorio22
 - a) El Repertorio22
 - b) El Registro.....24
 - c) El Índice.....24

www.librotecnia.cl

19. La inscripción de la compraventa. Inscripciones en materia hereditaria. La posesión efectiva	25
---	----

CAPÍTULO 4

PROPIEDADES IRREGULARES. LA REGULARIZACIÓN

DE LA PEQUEÑA PROPIEDAD RAÍZ	27
20. El estudio de títulos como mecanismo preventivo	27
21. Lo que pretendía el Código Civil al regular la inscripción conservatoria	28
22. Lo que terminó resultando en la realidad siglo y medio después.....	29
23. El Decreto Ley N° 2.695, que regulariza la pequeña propiedad raíz	29

CAPÍTULO 5

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE INMUEBLES.....33

24. La extinción del dominio por no uso, y adquisición correlativa del dominio por actuar como dueño.....	33
25. Requisitos para que opere la prescripción adquisitiva.....	34
26. Primer requisito: que la cosa sea susceptible de ganarse por prescripción.....	35
27. Segundo requisito: que no haya interrupción de la prescripción....	35
28. Tercer requisito: que no haya suspensión de la prescripción	36
29. Cuarto requisito: transcurso del tiempo.....	36
30. Quinto requisito: posesión de la cosa.....	36
a) Actos que no implican posesión.....	36
b) Actos que sí implican posesión	37

www.librotecnia.cl

CAPÍTULO 6

TENENCIA ILEGAL DE INMUEBLES: LA USURPACIÓN

Y EL PRECARIO, Y OTROS DELITOS41

31. La arista civil: el precario41

32. La arista penal: la usurpación.....42

33. Otros delitos.....43

CAPÍTULO 7

LA HIPOTECA.....47

34. Algunos antecedentes previos47

35. El préstamo de dinero o mutuo como antecedente de la hipoteca ...48

36. Definiendo la hipoteca48

37. Contenido del contrato de hipoteca e inscripción posterior49

a) Determinación de las partes.....49

b) Determinación de la deuda.....50

c) Determinación de la propiedad.....50

d) Constitución de la hipoteca propiamente tal50

e) Qué comprende la hipoteca50

f) Prohibiciones convencionales al deudor hipotecario.....51

g) Declaración de inexistencia de otros gravámenes.....51

h) Contratación de seguros51

i) Cláusula de aceleración52

j) Otorgamiento de escritura pública de cancelación y alzamiento.... 52

www.librotecnia.cl

k) Mandatos para inscripción en el Registro conservatorio.	
Contenido de la inscripción.....	53
38. Requisitos legales para solicitar el mutuo hipotecario.....	53
39. Hipoteca y mutuo son contratos diferentes pero relacionados.....	54
40. Hipotecas generales y específicas. La cláusula de garantía general hipotecaria	54
41. La autorización del cónyuge en caso de sociedad conyugal.....	54
42. Bienes y obligaciones hipotecables	55
43. ¿Cómo saber que un inmueble tiene una hipoteca?.....	56
44. Efectos de la hipoteca	57
45. Caso en que se enajene la propiedad estando hipotecada	58
46. Caso de hipotecas antiguas cuyo titular ya no existe.....	59
47. Restricciones respecto de la cosa por parte de la persona que constituyó la hipoteca	59
48. Imposibilidad de constituir una hipoteca sobre un bien embargado	59
49. El inmueble hipotecado y cada una de sus partes responde del total de la obligación.....	60
50. Si se extingue parcialmente la deuda, no se extingue proporcionalmente la hipoteca	60
51. La cláusula de garantía general hipotecaria no puede alcanzar deudas que contraiga con posterioridad el deudor principal una vez fallecido éste	60
52. El caso especial de la hipoteca legal en el contexto de la partición de bienes	61
53. Hipoteca sobre bienes futuros, que aún no existen.....	61
54. La purga de la hipoteca.....	61

55. Extinción de la hipoteca	62
56. Alzamiento de la hipoteca.....	63

CAPÍTULO 8

LA EJECUCIÓN INMOBILIARIA	65
--	-----------

SECCIÓN PRIMERA

NOCIONES PREVIAS SOBRE EL JUICIO EJECUTIVO.....	65
--	-----------

57. Procedimientos ordinarios y ejecutivos	65
58. La contratación de la deuda y el título ejecutivo	66
59. Requisitos para que pueda intentarse una demanda ejecutiva.....	68
a) La obligación debe constar de un título ejecutivo.....	68
60. Enumeración de los títulos ejecutivos	68
b) La obligación debe ser actualmente exigible.....	69
c) La acción ejecutiva no debe encontrarse prescrita.....	69
d) La obligación debe ser líquida o liquidable y determinada	69
61. Gestiones preparatorias de la vía ejecutiva.....	70
a) Concepto.....	70
b) Enumeración	70
c) Posibilidad de paralizar la iniciación de un juicio ejecutivo	70

SECCIÓN SEGUNDA

TRAMITACIÓN DEL JUICIO EJECUTIVO.....	71
62. Los cuadernos del juicio ejecutivo.....	71
63. El cuaderno ejecutivo o principal.....	72

www.librotecnia.cl

a) La demanda ejecutiva	72
b) La providencia del tribunal.....	72
c) La notificación de la demanda	72
d) La oposición de excepciones	73
e) Cómo se oponen las excepciones.....	74
f) Tramitación de estas excepciones.....	75
g) La prueba	75
h) La sentencia	76
64. El cuaderno de apremio.....	76
a) El mandamiento de ejecución y embargo.....	76
b) Requisitos del mandamiento de ejecución y embargo	76
c) La notificación y el requerimiento.....	77

SECCIÓN TERCERA

EL EMBARGO Y LA SUBASTA	78
65. La importancia de no dejar estar	78
66. El embargo.....	78
67. Bienes inembargables.....	79
68. El embargo mismo	79
69. Forma como se efectúa el embargo.....	79
70. Efectos del embargo. Caso de no existencia de bienes embargables y la prisión por deudas. El depositario alzado	80
71. Cumplimiento de la ejecución.....	81
a) Caso de sentencia de pago	81

www.librotecnia.cl

b) Caso de sentencia de remate	81
72. Tramitación del remate	81
a) Solicitud de remate	81
b) Fijación de las bases del remate	82
c) Fijación de día y hora para la subasta	82
d) Citación de otros acreedores	82
e) Publicación de avisos en diarios	82
f) Incorporación al expediente de los avisos y otros documentos	83
g) Inscripción de postores	83
h) La subasta	83
i) Fracaso de la subasta; subastas posteriores	84
j) Subasta exitosa	84
k) El pago al acreedor	84
73. Posibilidad de paralizar un embargo; caso del adulto mayor	85
74. La transacción	86
75. Caso en que se entable recurso de apelación	86
76. Ejecución de la sentencia de desalojo	87

SECCIÓN CUARTA

CUANDO SE EMBARGAN BIENES AJENOS: LAS TERCERÍAS.....87

77. Las tercerías en el juicio ejecutivo	87
a) La tercería de dominio	88
b) La tercería de posesión	88
c) La tercería de prelación	88

www.librotecnia.cl

d) La tercería de pago	89
78. Diferencia entre tercería de posesión y de dominio	89
79. Cómo acreditar la tercería	89

CAPÍTULO 9

LA PLANIFICACIÓN HEREDITARIA Y LOS INMUEBLES

SECCIÓN PRIMERA

EL SISTEMA SUCESORIO CHILENO. PLANIFICACIÓN HEREDITARIA

Y EL TESTAMENTO

80. El sistema sucesorio en Chile	91
81. Los herederos y los legatarios	92
82. Planificando en vida	93
a) La venta en vida	94
b) La donación en vida	95
c) El testamento	95
d) La herencia anticipada	96
83. Establecimiento en vida de figuras de administración por terceros: mandatos y fideicomisos	96
84. El testamento y qué se puede hacer con él	98
85. Declaraciones y disposiciones en el testamento	100
86. Tipos de testamento	100
a) Testamentos abiertos y cerrados	100
b) El caso excepcional del testamento verbal. Su potencial fraude ...	101
87. Invalidación de un testamento. El certificado de lucidez	102

www.librotecnia.cl

88. Cláusulas de uso común	104
a) Declaración del lugar de nacimiento	104
b) Declaración de ser hijo de tales o cuales personas.....	104
c) Declaración de matrimonios e hijos habidos	104
d) Enumeración y reconocimiento de hijos.....	104
e) Señalamiento de los bienes	104
f) Forma de repartir los bienes (mitad legitimaria)	105
g) Forma de repartir los bienes (cuarta de mejoras)	105
h) Forma de repartir los bienes (cuarta de libre disposición).....	106
i) Nombramiento de un executor testamentario (albacea).....	106
j) Designación de legados	106
k) Designación de asignaciones modales	107
l) Designación de pensiones.....	107
m) Designación de juez partidor.....	107
n) Firma del testador, de los testigos, y certificación del notario	107

SECCIÓN SEGUNDA

POSESIÓN EFECTIVA E INMUEBLES.....	108
---	------------

89. La posesión efectiva y sus alcances	108
90. Algunos problemas que pueden presentarse con la posesión efectiva....	110
a) Problemas que se solucionan ante el Registro Civil	110
b) Problemas que se solucionan ante los Juzgados Civiles.....	111
c) Problemas que se solucionan en el Registro del Conservador de Bienes Raíces	111

www.librotecnia.cl

SECCIÓN TERCERA**DISTRIBUYENDO LOS BIENES.....112**

91. La repartición de los bienes cuando no hay testamento.....112

92. Orden de los herederos.....112

a) Primer orden: de los hijos y del cónyuge.....112

b) Segundo orden: de los ascendientes y del cónyuge.....114

c) Tercer orden: de los hermanos.....114

d) Cuarto orden: de los colaterales.....114

e) Quinto orden: del Fisco.....115

93. Las asignaciones forzosas.....115

94. El desheredamiento y la preterición.....116

SECCIÓN CUARTA**PROBLEMAS CON LOS BIENES HEREDITARIOS.....117**

95. Bienes no incluidos en la posesión efectiva.....117

96. Propiedades que terceras personas han adquirido irregularmente.....117

97. Propiedades heredadas, pero en que terceras personas tienen
derechos hereditarios por haber habido cesión de derechos.....118

98. Herederos excluidos.....118

99. Bienes cuya titularidad no consta en documentos.....118

100. Un heredero alega ser dueño preferente, y usa la cosa.....119

101. Un heredero arrienda la propiedad a un tercero y percibe las rentas... 119

102. Herederos deciden excluir de la propiedad a otro heredero.....119

www.librotecnia.cl

103. Contratos del causante que siguen vigentes.....	120
104. Manejo de cuentas corrientes y documentos valorados	120
105. Un heredero impide la revisión del estado de la propiedad o de la cosa.....	120
106. Sustracción de joyas y recuerdos familiares	120
107. Ocultamiento de información sobre propiedades	121
108. Gastos de mantención de bienes hereditarios por sobre lo normal.....	121
109. Destrucción de bienes y documentación de la herencia.....	121
110. Enajenaciones a espaldas de los demás herederos	121
111. Gastos comunes y básicos acumulados	121
112. Caso en que hay conviviente civil	122
113. Caso que hay un conviviente de hecho	122

SECCIÓN QUINTA

LA PARTICIÓN DE BIENES	123
114. La comunidad	123
115. La terminación de la comunidad	124
116. Tramitación de la partición de bienes.....	124
a) Momento en que se puede pedir la partición	125
b) El árbitro.....	125
c) Tramitación del juicio arbitral.....	126
117. La vivienda familiar en la sucesión del cónyuge. El derecho de adjudicación preferente cuando hay solo una vivienda como herencia.....	127

www.librotecnia.cl

CAPÍTULO 10**REGÍMENES MATRIMONIALES Y SU REGULACIÓN PATRIMONIAL.....129****PRIMERA PARTE****LOS REGÍMENES PATRIMONIALES MATRIMONIALES129****EN EL CASO DEL MATRIMONIO.....129**

118. Tipos de regímenes matrimoniales.....129

119. La sociedad conyugal (régimen general y supletorio).....129

120. Patrimonios que existen en la sociedad conyugal130

121. El patrimonio reservado de la mujer casada en sociedad conyugal 130

122. Requisitos para que exista patrimonio reservado131

123. La separación de bienes (debe siempre pactarse)131

124. Régimen de participación en los gananciales
(debe siempre pactarse).....132**EN EL CASO DEL MATRIMONIO IGUALITARIO.....133****EN EL CASO DEL ACUERDO DE UNIÓN CIVIL.....134**

125. Definición.....134

126. Los bienes en el AUC.134

127. Regulación de los bienes en caso que los convivientes
acuerden someterse a las reglas especiales que la ley establece135

128. Destino de los bienes una vez concluido el AUC137

www.librotecnia.cl

129. Plazo para pedir la partición de bienes en el AUC.....	137
---	-----

EN EL CASO DE LA SIMPLE CONVIVENCIA.....	137
--	-----

SECCIÓN SEGUNDA

EVENTUAL EFECTO DEL DIVORCIO:

LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD CONYUGAL	139
---	-----

130. Liquidación durante la vigencia del matrimonio.....	140
--	-----

131. Liquidación durante el juicio de divorcio.....	140
---	-----

132. Liquidación posterior al divorcio	140
--	-----

ÍNDICE	143
--------------	-----

www.librotecnia.cl