

# ÍNDICE

<b>PRESENTACIÓN</b> .....	11
<b>A. LA COMPRAVENTA COMO CONTRATO CIVIL</b> .....	13
1. Definición de compraventa .....	13
2. Regulación legal.....	13
3. Las tratativas previas no son compraventa, pero pueden generar responsabilidad .....	14
4. Características de la compraventa .....	15
5. La compraventa es un contrato que genera derechos y obligaciones para ambas partes.....	15
6. Una compraventa sin precio no es tal.....	15
7. Las prestaciones en la compraventa se miran como equivalentes.....	16
8. La compraventa de inmuebles es solemne.....	16
9. La compraventa es un título traslativo de dominio .....	17
10. Elementos del contrato .....	17
11. Consentimiento de las partes.....	17
12. Error en la cosa vendida .....	18

13. ¿Hay consentimiento en las ventas forzadas? .....	18
14. ¿Sobre qué recae el consentimiento? .....	18
15. Solemnidad en caso de compraventa por medio de mandatario .....	19
16. Existe compraventa desde que hay acuerdo en la cosa y en el precio .....	19
17. Solo es solemne la compraventa de bienes inmuebles por naturaleza .....	19
18. La compraventa de bienes muebles por anticipación es consensual.....	20
19. La compraventa de los inmuebles por destinación es consensual.....	20
20. Las arras .....	20
21. Gastos del contrato de compraventa.....	21
22. Primer elemento de la compraventa. La cosa vendida.....	21
23. Cosa comerciable y enajenable .....	21
24. La cosa debe ser singular y determinada o determinable .....	22
25. La cosa debe ser singular .....	22
26. La cosa debe existir o esperarse que exista .....	22
27. La cosa no debe pertenecer al comprador. Prohibición de compra de cosa propia.....	23
28. Validez de la venta de cosa ajena. Eventuales delitos que pueden configurarse .....	23
29. El precio.....	24
30. Requisitos de precio .....	24

## LA COMPRAVENTA INMOBILIARIA

31. El precio debe consistir en dinero. Cuándo hay compraventa y cuándo hay permuta .....	25
32. El precio debe ser real y serio .....	25
33. El precio justo y el precio vil .....	25
34. El precio debe ser determinado o determinable.....	25
35. Capacidad para celebrar la compraventa .....	25
36. Compraventa entre cónyuges. Autorización del cónyuge en la sociedad conyugal.....	26
37. Compraventa entre padres e hijos.....	27
38. Incapacidades para vender en general.....	27
39. Incapacidades para comprar.....	27
40. Modalidades de la compraventa.....	28
41. La venta a plazo y la cláusula de aceleración .....	28
42. Multas contractuales (cláusula penal) .....	28
43. Efectos del contrato de compraventa .....	29
44. Entrega de la cosa vendida, tanto jurídica como materialmente.....	29
45. Caso de negativa del vendedor a entregar .....	30
46. Inscripción en el Registro del Conservador. Inscripciones en materia hereditaria. La posesión efectiva .....	30
47. El estudio de títulos.....	31
48. Época de la entrega de la cosa vendida .....	32
49. Derecho de retener la cosa.....	32
50. Lugar de la entrega de la cosa.....	32
51. Gastos de la entrega .....	33

52. Qué comprende la entrega .....	33
53. La venta a la cabida o como especie o cuerpo cierto .....	33
54. Consecuencias de la falta de entrega de la cosa .....	35
55. Obligación de asumir defensa en caso de demandas de terceros.....	35
56. Obligación de responder por defectos ocultos de la cosa.....	36
57. Obligación del comprador de recibir la cosa comprada y de pagar el precio .....	36
58. El pacto comisorio en la compraventa .....	36
59. El pacto de retroventa.....	37
60. El pacto de retracto.....	37
61. La lesión enorme o resolución del contrato por desequilibrio grave de las prestaciones .....	37
62. Compraventa y otros contratos .....	38
63. Domicilios especiales.....	39
64. Mandatos para inscribir.....	39
65. Cláusulas de arbitraje.....	39
<b>B. LA PROMESA DE COMPRAVENTA.....</b>	<b>41</b>
66. Regulación legal de la promesa de compraventa .....	41
67. Fundamento de la promesa.....	41
68. Requisitos de la promesa.....	42
69. a) Que la promesa conste por escrito .....	42
70. b) Que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces .....	42

## LA COMPRAVENTA INMOBILIARIA

71. c) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato.....	42
72. d) Que en la promesa se especifique de tal manera el contrato prometido que solo falten para que sea perfecto la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriben.....	43
73. Limitaciones a inmuebles regidos por ley N° 19.281 .....	43
74. Algunos aspectos regulados en la ley N° 19.281 .....	43
<b>C. EL CORREDOR DE PROPIEDADES Y SU RESPONSABILIDAD ANTE LA COMPRAVENTA.....</b>	<b>45</b>
75. El corretaje de propiedades .....	45
76. Requisitos para ser corredor .....	45
77. Comisión de los corredores .....	46
78. Contratos que celebran los corredores .....	46
79. Responsabilidad de los corredores.....	48
80. Prescripción de las acciones de los corredores.....	48
<b>D. EL MUTUO Y LA HIPOTECA.....</b>	<b>49</b>
81. El mutuo.....	49
82. La hipoteca .....	50
83. Celebración del contrato de hipoteca e inscripción posterior .....	50
84. a) Determinación de las partes .....	50
85. b) Determinación de la deuda .....	51
86. c) Determinación de la propiedad.....	51
87. d) Constitución de la hipoteca propiamente tal .....	51

88. e) Qué comprende la hipoteca .....	51
89. f) Prohibiciones convencionales al deudor hipotecario .....	51
90. g) Declaración de inexistencia de otros gravámenes .....	52
91. h) Contratación de seguros .....	52
92. i) Cláusula de aceleración.....	52
93. j) Otorgamiento de escritura pública de cancelación y alzamiento .....	53
94. k) Mandatos para inscripción en el Registro conservatorio .....	54
95. Requisitos legales para solicitar el mutuo hipotecario .....	54
96. Hipoteca y mutuo son contratos diferentes pero relacionados .....	54
97. Hipotecas generales y específicas. La cláusula de garantía general hipotecaria.....	54
98. La autorización del cónyuge en caso de sociedad conyugal .....	55
99. Alzamiento de la hipoteca.....	55
100. El procedimiento ejecutivo de la Ley de Bancos .....	55
<b>ANEXOS. TEXTOS LEGALES</b> .....	57
A. Código Civil, Libro segundo, De los bienes, y de su dominio, posesión, uso y goce; Título I, De las varias clases de bienes .....	59
B. Código Civil, Título XXIII, De la compraventa.....	65
C. Código Civil, título XXXVIII, De la hipoteca .....	87
D. Ley N° 19.281, establece normas sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, de 1993.....	95
E. Ley General de Bancos, D.F.L. Núm. 3, de 1997 .....	127