

ISSN: 0719-871X

AÑO 4 / N° 1 / 2020

REVISTA DE DERECHO INMOBILIARIO

DIRECTOR - MG. MARCO ANTONIO SEPÚLVEDA LARROUCAU

COORDINADOR - MG. BORIS NELSON LALLEMAND MARCHANT



 EDITORIAL
Metropolitana

AÑO 4 / N° 1 / 2020

REVISTA DE DERECHO INMOBILIARIO

DIRECTOR

MG. MARCO ANTONIO SEPÚLVEDA LARROUCAU

COORDINADOR

MG. BORIS NELSON LALLEMAND MARCHANT

Derechos Reservados. Prohibida la reproducción total o parcial de esta obra por cualquier medio, especialmente fotocopia. La infracción se encuentra sancionada como delito contra la propiedad intelectual por la Ley N° 17.336.

REVISTA DE DERECHO INMOBILIARIO

DIRECTOR - MG. MARCO ANTONIO SEPÚLVEDA LARROUCAU

COORDINADOR - MG. BORIS NELSON LALLEMAND MARCHANT

Sociedad Editora Metropolitana Ltda.

San Antonio 418 Oficina 1002 F: 22 638 76 20 Santiago de Chile

www.editorialmetropolitana.cl

correo@editorialmetropolitana.cl

Editor responsable **Milton Pérez Opazo**

I.S.S.N.: 0719-871X

Diseño y Diagramación:

Editorial Metropolitana

Se terminó de imprimir esta obra en el mes de octubre de 2020

Impreso en Chile/Printed in Chile

PRESENTACIÓN

El 2019, durante los días 19 y 20 de septiembre, en el ámbito de la “*Cátedra UC3M-UCEN de Derecho Inmobiliario*”, se realizó en México, en la ciudad de Monterrey, el “*IV Congreso Iberoamericano de Derecho Inmobiliario*”, cuya temática central fue la “*Contratación y financiación inmobiliarias. Estudio internacional y comparado*”. Entre otros ponentes, como ya es una costumbre, asistimos profesores de la Universidad Carlos III de Madrid y de la Universidad Central de Chile.

Al igual que las versiones anteriores del congreso, su organización fue óptima y contó con un excelente marco de público. Su éxito, principalmente, fue fruto de las gestiones del profesor Rafael Ibarra Garza, director del Departamento de Derecho de la Universidad de Monterrey (UDEM), institución en cuyas instalaciones se celebró el congreso, el que también contó con la colaboración de la Universidad Francisco de Vitoria (UFV Madrid) y el Colegio de Registradores de España.

Será difícil olvidar lo exigente que fue ese mes de septiembre, ya que antes debí viajar a Costa Rica al “*Foro Internacional sobre Derecho Registral Iberoamericano. II Asamblea de la Asociación CADRI-aec*”, organizado los días 2 a 6 por el Registro Nacional de ese país con la colaboración de la Universidad Santa Lucía. Sin embargo, debo admitir que fue un mes muy beneficioso en lo académico, profesional y personal.

En el mes de octubre de este año, durante los días 16 y 17, se realizará el “*V Congreso Iberoamericano de Derecho Inmobiliario*” con la colaboración de la Pontificia Universidad Católica del Perú, para lo cual estamos en coordinación con el profesor Gilberto Mendoza Del Maestro. Habida consideración de todos los problemas que sigue ocasionando el COVID-19 en el mundo, se realizará a través de una plataforma digital.

En cuanto a este número de la revista que les presento, me complace confirmar lo señalado recientemente por el profesor de la Universidad Carlos

III de Madrid Ángel Juárez Torrejón, en cuanto a que la Revista de Derecho Inmobiliario es una publicación de gran calidad y de consulta obligada para todos quienes tienen interés teórico y práctico en el derecho inmobiliario, razón por la cual el mismo profesor agregó que esperaba que en el futuro tuviese mayor difusión internacional aún.

En esta edición el lector encontrará artículos escritos por especialistas chilenos, españoles, mexicanos y peruanos que abordan temas relacionados con el arrendamiento, la copropiedad, el *crowdfunding*, el derecho notarial, el derecho registral, el fideicomiso, la hipoteca, el precario, el urbanismo y la construcción, y la vivienda familiar. Entre ellos, se incluyen tres trabajos de ex alumnos de la segunda versión (2018) del Magíster en Derecho Inmobiliario y Registral de la Universidad Central de Chile¹, los que fueron recomendados para su publicación por los profesores que integramos el Tribunal de Tesis.

Finalmente, agradezco muy sinceramente el apoyo de quien ha sido un infatigable colaborador, sin cuya ayuda difícilmente podríamos haber publicado este número y los anteriores; me refiero a Boris Nelson Lallemand Marchant, quien mercedamente ha pasado este año a ocupar el cargo de coordinador de la revista. De la misma manera, sería una injusticia olvidar destacar la valiosa y entusiasta colaboración que nos ha prestado este año el alumno del citado magíster Jorge Ernesto San Martín Garcés.

Marco Antonio Sepúlveda Larroucau
Director
Santiago de Chile, 3 de agosto de 2020

¹ Cabe hacer presente que este programa durante los años 2017 y 2018 se denominó “*Magíster en Derecho Registral e Inmobiliario*”, pasando a llamarse el 2019 “*Magíster en Derecho Inmobiliario y Registral*”.

ÍNDICE

PRESENTACIÓN.....5

ARRENDAMIENTO

*SOSTENIBILIDAD DEL MERCADO ARRENDATICIO DE VIVIENDA
COMO ALTERNATIVA DE INVERSIÓN INMOBILIARIA*
Gloria Díaz Pardo.....9

COPROPIEDAD

*DERECHO DE USO Y GOCE EXCLUSIVO SOBRE BIENES DE
DOMINIO COMÚN EN EL SISTEMA DE COPROPIEDAD
INMOBILIARIA CHILENO*
Álvaro Alejandro Olivares Santiago.....25

CROWFUNDING

*MICROFINANCIACIÓN INMOBILIARIA A TRAVÉS DE PLATAFORMAS
ELECTRÓNICAS DE INTERMEDIACIÓN. ESTUDIO COMPARADO*
Sofía Borgia Sorrosal65

DERECHO NOTARIAL

*LAS INSTRUCCIONES NOTARIALES EN CHILE,
SU NATURALEZA JURÍDICA*

Luis Enrique Fischer Yávar87

DERECHO REGISTRAL

*LA CALIFICACIÓN REGISTRAL PREVISTA EN EL ARTÍCULO 136
DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES*

Marco Antonio Sepúlveda Larroucau127

*LA SENTENCIA QUE ACOGE LA COMPENSACIÓN ECONÓMICA
COMO TÍTULO PARA INSCRIBIR ANTE EL CONSERVADOR
DE BIENES RAÍCES*

Francisco Javier Zamora Estay149

REFLEXIONES SOBRE LA BUENA FE REGISTRAL

Ángel Juárez Torrejón181

*LAS CASAS NÓMADAS Y SU REFLEJO EN EL DERECHO
INMOBILIARIO REGISTRAL. LA ARQUITECTURA
EN MOVIMIENTO Y EL DERECHO*

Mónica Muñoz-Alonso López205

FIDEICOMISO

*EL FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOBRE INMUEBLES
EN EL DERECHO MEXICANO*

Eduardo Rocha Núñez - Rafael Ibarra Garza233

HIPOTECA

*LA HIPOTECA COMO GARANTÍA INMOBILIARIA EN ESPAÑA:
SU METAMORFOSIS COMO CONSECUENCIA DE LA PROTECCIÓN
AL CONSUMIDOR*

María Goñi Rodríguez de Almeida267

*HIPOTECAS ESPECIALES: ESPECIALMENTE LA HIPOTECA
ACUÍCOLA ¿CON LA NUEVA HIPOTECA ACUÍCOLA, ESTAMOS
CAMINANDO HACÍA UNA LEY DE HIPOTECAS?*

Jorge Ortiz Pasco297

PRECARIO

*EVOLUCIÓN JURISPRUDENCIAL DEL PRECARIO
EN MATERIA DE FAMILIA*

Francisco Talep Pardo315

PROPIEDAD INDÍGENA

*EL ESTATUTO ESPECIAL DE LAS TIERRAS INDÍGENAS
EN LA LEY N° 19.253: ¿ESTATUTO REAL O PERSONAL?*

Álvaro Morales Marileo331

URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN

*ANÁLISIS DE LA NORMATIVA VIGENTE SOBRE
LOTEOS IRREGULARES*

Carolina Marchant Miranda387

*EL CONTRATO DE OBRA INMOBILIARIA O DE CONSTRUCCIÓN
EN EL CÓDIGO CIVIL CHILENO*
Santiago Zárate G.413

*SEGURO DE CAUCIÓN Y AVAL BANCARIO
EN LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN*
María Rosario Martín Briceño.....439

VIVIENDA FAMILIAR

*LA EXTINCIÓN DEL DERECHO DE USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR
POR ALTERACIÓN SUSTANCIAL DE LAS CIRCUNSTANCIAS*
Remedios Aranda Rodríguez479

Autores que colaboran:

- Álvaro Alejandro Olivares Santiago
- Álvaro Morales Marileo
- Ángel Juárez Torrejón
- Carolina Marchant Miranda
- Eduardo Rocha Núñez
- Francisco Javier Zamora Estay
- Francisco Talep Pardo
- Gloria Díaz Pardo
- Jorge Ortiz Pasco
- Luis Enrique Fischer Yávar
- Marco Antonio Sepúlveda Larroucau
- María Goñi Rodríguez de Almeida
- María Rosario Martín Briceño
- Mónica Muñoz-Alonso López
- Rafael Ibarra Garza
- Remedios Aranda Rodríguez
- Santiago Zárate G.
- Sofía Borgia Sorrosal



Universidad
Carlos III de Madrid



Universidad
Central