

## CAPÍTULO 1

<b>EL MARCO LEGAL Y DOCTRINARIO DE LA PROPIEDAD .....</b>	<b>5</b>
1. El derecho de propiedad .....	5
2. La libre circulación de la propiedad .....	6
3. El Código Civil y la propiedad .....	6
4. Acreditación del dominio .....	8
5. Adquisición y transferencia del dominio. El título y el modo de adquirir .....	8
a) La tradición .....	9
b) La ocupación.....	9
c) La accesión .....	10
d) La prescripción adquisitiva .....	11
e) La sucesión por causa de muerte .....	11
f) La ley.....	11

## **CAPÍTULO 2**

### **PROBLEMAS QUE PUEDE ACARREAR CONSIGO LA TRANSFERENCIA**

<b>DE INMUEBLES .....</b>	<b>13</b>
6. No hubo compraventa, y una persona detenta la propiedad de una vivienda .....	13
7. No se pagó el precio de la compraventa .....	13
8. No se entregó la cosa .....	14
9. No se efectuó la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.....	14
10. Que el dueño de la propiedad no era realmente tal .....	14
11. Que el vendedor de la propiedad es comunero con una propiedad hereditaria .....	15
12. Que la propiedad está sujeta a expropiación .....	15
13. La propiedad está sujeta a gravamen .....	16
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.**

<b>EL REGISTRO DEL CONSERVADOR.....</b>	<b>21</b>
16. El Registro del Conservador de Bienes Raíces .....	21
17. Fines de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces .....	22
18. Libros que constituyen el Registro Conservatorio .....	22
a) El Repertorio .....	22
b) El Registro.....	24
c) El Índice.....	24

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

#### **CAPÍTULO 4**

<b>PROPIEDADES IRREGULARES. LA REGULARIZACIÓN DE LA PEQUEÑA PROPIEDAD RAÍZ.....</b>	<b>27</b>
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**

<b>PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE INMUEBLES.....</b>	<b>33</b>
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

## CAPÍTULO 6

### TENENCIA ILEGAL DE INMUEBLES: LA USURPACIÓN

#### Y EL PRECARIO, Y OTROS DELITOS .....41

31. La arista civil: el precario .....41

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

33. Otros delitos.....43

## CAPÍTULO 7

### LA HIPOTECA.....47

34. Algunos antecedentes previos .....47

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

36. Definiendo la hipoteca .....48

37. Contenido del contrato de hipoteca e inscripción posterior .....49

a) Determinación de las partes .....49

b) Determinación de la deuda.....50

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

d) Constitución de la hipoteca propiamente tal .....50

e) Qué comprende la hipoteca .....50

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

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

h) Contratación de seguros .....51

i) Cláusula de aceleración .....52

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

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**

<b>LA EJECUCIÓN INMOBILIARIA .....</b>	<b>65</b>
--	-----------

### **SECCIÓN PRIMERA**

<b>NOCIONES PREVIAS SOBRE EL JUICIO EJECUTIVO.....</b>	<b>65</b>
--	-----------

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**

<b>TRAMITACIÓN DEL JUICIO EJECUTIVO .....</b>	<b>71</b>
---	-----------

62. Los cuadernos del juicio ejecutivo.....	71
---	----

63. El cuaderno ejecutivo o principal.....	72
--	----

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

<b>EL EMBARGO Y LA SUBASTA .....</b>	<b>78</b>
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

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.....**

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

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

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 partidior.....	107
n) Firma del testador, de los testigos, y certificación del notario .....	107

## **SECCIÓN SEGUNDA**

<b>POSESIÓN EFECTIVA E INMUEBLES.....</b>	<b>108</b>
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

**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

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

<b>LA PARTICIÓN DE BIENES .....</b>	<b>123</b>
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

**CAPÍTULO 10****REGÍMENES MATRIMONIALES Y SU REGULACIÓN PATRIMONIAL.....129****PRIMERA PARTE****LOS REGÍMENES PATRIMONIALES MATRIMONIALES .....129****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 conyugal .....130

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

122. Requisitos para que exista patrimonio reservado .....131

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 establece ....135

128. Destino de los bienes una vez concluido el AUC .....137

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**