Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

REVISTA DE DERECHO

AÑO XXVIII — ABRIL - JUNIO DE 1960 — N.º 112

DIRECTOR: ORLANDO TAPIA SUAREZ

Quintiliano Monsalve Jara
ABOGADO

CONSEJO CONSULTIVO:

HUMBERTO ENRIQUEZ FRODDEN
ALEJANDRO VARELA SANTA MARIA
JUAN BIANCHI BIANCHI
QUINTILIANO MONSALVE JARA
MARIO CERDA MEDINA
ESTEBAN ITURRA PACHECO

* *
*

ESCUELA TIPOGRAFICA SALESIANA — CONCEPCION (CHILE)

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

HUGO TAPIA ARQUEROS
Abogado y
Profesor de Derecho Civil

EL ESTUDIO DE LOS TITULOS DE DOMINIO DE LOS INMUEBLES (*)

1.—En el N.º 60 de la "Revista de Derecho", correspondiente al año 1947, publicamos la charla que dimos en el Consultorio Jurídico del Colegio de Abogados de Concepción y que intitulamos "Algunas observaciones sobre los informes de títulos".

La importancia del tema y el hecho de no estar incluido este estudio en los Programas de las Facultades de Derecho, lo que importa una sensible omisión, nos ha movido a actualizar y completar el trabajo realizado once años atrás, para presentar en estos Cursos de Post-Graduados un sencillo esquema que señale algunos aspectos de más interés y de mayor aplicación práctica en estas materias.

2.—Como Bibliografía General recomendamos dos obras, sin perjuicio, naturalmente, de los estudios especializados que se han hecho sobre las materias incluidas en el tema. En primer término, la obra de don **Neftalí Cruz Ortiz**, publicada en 1956 por la Editorial Jurídica de Chile, "Prontuario Jurídico Bancario" y, en seguida, el "Prontuario para el estudio de títulos de dominio de inmuebles" de don **Hernán Urrutia Honorato**, en su segunda edición, publicada en 1940 por Zamorano y Caperán.

(*) Este trabajo corresponde al curso que, sobre el mismo tema, dictara el autor con ocasión de los Cursos de Post-Graduados realizados durante el año 1958 y organizados por la H. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de Concepción. — **Nota de la Dirección de la Revista.**

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

3.—El informe de títulos es, simplemente, la historia jurídica de un inmueble durante un determinado lapso, para llegar a la conclusión de si los títulos están o no arreglados a derecho.

Este estudio, en Chile, reviste una singular importancia, debido a que la inscripción conservatoria no prueba dominio, con lo cual es insuficiente limitarse al examen de la última inscripción y del título que la motivó y será menester, en todo caso, revisar lo que se conoce con el nombre de la "cadena de inscripciones", esto es, una serie ininterrumpida de ellas durante un determinado tiempo.

4.—Y, justamente, la principal razón por la cual se estudian los títulos es porque solamente la prescripción viene a consolidar los derechos.

De esta manera —y es curioso señalarlo— es muy posible que, en estricto derecho, existan deficiencias o vicios en los títulos y, no obstante, se los encuentre ajustados a derecho, porque se habría extinguido el término dentro del cual debieron alegarse los derechos, o porque desde la adquisición del derecho de que se trata ha transcurrido, asimismo, un determinado plazo dentro del cual, reuniéndose los requisitos legales, ha operado la prescripción adquisitiva.

Es así como, en el fondo, el estudio de los títulos es la aplicación de los principios que gobiernan la prescripción, tanto la adquisitiva como la extintiva, y es por ello que la prescripción, en su doble aspecto de modo de adquirir o de causal de extinción de las obligaciones, tiene tan señalada importancia en nuestro régimen legal.

En la mayoría de los casos, al sostenerse que un título está en orden y sin observaciones que formularle, lo que se está diciendo, en verdad, es que se han extinguido los plazos dentro de los cuales los posibles titulares de derechos podrían hacerlos valer y, a la vez, que el actual titular del derecho de que se trata puede permanecer tranquilo porque, no obstante cualquier deficiencia en su adquisición o en la de alguno de sus antecesores, considerando la fecha inicial de la posesión se han reunido los elementos de la usurpación y el juez, llegado el caso, se vería obligado a formular la pertinente declaración de ella.

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

En conclusión, y salvo casos de excepción, el que un título esté arreglado a derecho significa, pues, dos cosas: que se reúnen los elementos de la prescripción adquisitiva y que se reúnen los elementos de la prescripción extintiva.

El tiempo consolida todos los derechos.

5.—Creemos que para iniciar un estudio de títulos lo primero que debe solicitarse es un **certificado de gravámenes** y otro **de prohibiciones,** ambos con referencia a la actual inscripción vigente de dominio.

Nada se sacará, en efecto, con efectuar un estudio paciente, que puede demorar horas, de ordenamiento y arreglo de antecedentes, si en los certificados aludidos va a aparecer un embargo, una prohibición de enajenar o alguna limitación de dominio que, en definitiva, impedirá la realización de la operación en proyecto.

Los certificados aludidos hay que pedirlos de treinta años, no obstante que el plazo máximo de prescripción es de quince años, porque, como se verá, el inmueble puede estar acogido al régimen de la prescripción de 30 años o al de la de 15 años y porque hay instituciones de previsión que efectuaban operaciones a 30 años plazo, como era el caso de la antigua Caja de Crédito Hipotecario, que hoy en día es una Sección del Banco del Estado de Chile.

Si en los certificados aparecen referencias a gravámenes o a prohibiciones, habrá que solicitar copias de ellas y de los títulos que las motivaron.

6.—Conjuntamente con solicitarse los certificados de gravámenes y prohibiciones, somos de opinión de pedir, también, el **certificado de dominio vigente,** el que, como su nombre lo indica, certifica que el dominio sigue inscrito a nombre de quien dice ser titular del derecho o que éste ha enajenado, en todo o parte, su derecho, eventos en los cuales será de razón solicitar y estudiar las aludidas enajenaciones.

7.—Es, también, una práctica aconsejable pedir, conjuntamente con los certificados de dominio vigente y de gravámenes y prohibiciones de 30 años, el llamado **certificado de litigios** o de no haber anotación con respecto al artículo 2.º transitorio de la Ley

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

N.º 6.162, que redujo los plazos de prescripción, certificado éste que, como lo veremos, es fundamental, ya que si hay anotación el inmueble está acogido al régimen de la prescripción de 30 años, y si no la hay, está, en principio, acogido al sistema corriente de la prescripción extraordinaria de quince años.

Y, además, debe solicitarse el certificado de Repertorio, por los últimos dos meses, por las razones que señalaremos posteriormente.

8.—Estudiados los cinco certificados aludidos —gravámenes, prohibiciones, dominio vigente, litigios y Repertorio—, creemos que llega el momento de iniciar el estudio mismo de los títulos, esto es, el examen detenido de las sucesivas transferencias y transmisiones hasta llegar al último titular.

El estudio importa el análisis de la respectiva inscripción y del título que la motivó. Puede haber defectos en éste o en aquélla, por lo cual, siempre, debe exigirse el título y la inscripción.

Esta parte del estudio es la que se denomina **Orden Cronológico**, porque los títulos se colocan, ordenadamente, desde el más antiguo hasta el más reciente.

Los títulos se individualizan por su fecha, por el nombre de las partes, por la indicación del acto o del hecho jurídico de que se trata, por el nombre del funcionario que interviene y por la mención de los elementos esenciales del acto o de aquéllos de más interés para el estudio que se está haciendo.

Las inscripciones se mencionan siempre por su número, por su foja, por su fecha, por el Registro en que están y por el departamento.

9.—Terminado el Orden Cronológico, si hay observaciones que formular se hacen éstas y se verá si se subsanan o no y en el segundo evento, si son o no de importancia.

Suponiendo que las Observaciones son de gravedad y que no se subsanan, es inoficioso redactar el informe mismo de los títulos, comprendiendo en éste el llamado Orden Cronológico, y será suficiente consignar las consideraciones de hecho y derecho por las cuales se estima que los títulos no están en orden.

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

10.—Si las Observaciones, o reparos —como también se las llama— se subsanan o no revisten mayor importancia, o si, lisa y llanamente, no hay Observaciones que hacer, se procederá a la redacción del informe completo de los títulos.

11.—El **Informe de los Títulos**, en principio, debe constar de cuatro partes: la individualización del inmueble, el Orden Cronológico, las Observaciones y la Conclusión.

12.—El inmueble se individualiza por su ubicación, por su superficie, por sus deslindes, por su inscripción y por el número que lleva en el Rol Comunal de Avalúos.

Si se trata de un predio urbano —en el sentido que corrientemente se toma el término y en el sentido que le da el artículo 1.º de la Ley de Arrendamientos—, la ubicación comprende la mención de la ciudad o pueblo en que se encuentre y de la calle y del número que en ésta tiene.

Si se trata de un predio rústico, se mencionará el nombre de él, el lugar en que se encuentre y, a lo menos, el departamento y la comuna.

Los deslindes deben mencionarse indicando los actuales propietarios de los predios que se encuentren en los puntos cardinales, o los nombres de las calles, ríos o demás denominaciones geográficas que correspondan y que sirvan para la mejor individualización del predio.

Es conveniente ir actualizando estos deslindes para evitar posibles dificultades, especialmente tratándose de inmuebles rurales. Hay —en ocasiones— propiedades que mantienen los mismos deslindes de hace cien años, como si en ese lapso no hubiere ocurrido ningún cambio.

Si existe algún cambio en los deslindes se lo explicará, manifestando que el actual deslinde es el siguiente y que antes era el que también se expresará. Así habrá la debida correlación en los títulos y será fácilmente explicable la razón del cambio.

La superficie se expresa en metros cuadrados si se trata de propiedades urbanas y, en lo posible, se indicarán los metros en cada deslinde.

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

Si se trata de un fundo, la superficie se expresará en cuadras o en hectáreas.

Ya hemos dicho que las inscripciones se detallan por el número, foja, fecha y Registro.

Una costumbre que se va imponiendo es la de mencionar el número que tiene la propiedad en el Rol Comunal de Avalúos y, como consecuencia, solicitar el cambio de nombre en el Rol, siempre que ello sea procedente. El cumplimiento de esta sencilla exigencia habría evitado infinidad de inscripciones practicadas mediante avisos.

También, una costumbre que se va imponiendo es la de levantar un plano o croquis sencillo de la propiedad, con su actual superficie y deslindes, el que se protocoliza al suscribirse la escritura pública de venta o del acto de que se trate.

Hay infinidad de casos en los cuales, al hacerse la determinación de la superficie por personas técnicas y al trasladar esto a un plano o croquis, se encuentran grandes diferencias con los datos consignados en los títulos.

La experiencia profesional aconseja que siempre que se encuentran alusiones en los títulos a varas o fondos correspondientes, es de toda conveniencia actualizar estas expresiones para saber, en realidad, qué es lo que ellas significan.

13.—En seguida viene la redacción del llamado Orden Cronológico, en donde —como dijimos— se mencionan ordenadamente los títulos, desde el más antiguo hasta el más reciente.

Es evidente que ésta es la parte más delicada y la esencial del estudio, como quiera que deberá hacerse un minucioso examen de los títulos y de las inscripciones, incluyendo las transferencias y transmisiones de derechos, una por una, para que en todo momento se mantenga una efectiva coincidencia del inmueble, en cuanto a su superficie, ubicación y deslindes, y las necesarias explicaciones de por qué el derecho va cambiando de titular.

En este estudio se encuentra normalmente con el contrato de compraventa y con el modo de adquirir denominado sucesión por causa de muerte.

Como en la compraventa los elementos esenciales son la cosa y el precio —artículos 1793 y 1801 del Código Civil—, no basta

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

con la individualización del predio sino que, también, es menester examinar el precio para ver, especialmente, si ha sido cancelado de contado o no.

Debe, pues, cuidarse en el informe de dejar siempre constancia de la forma en que es cancelado el precio.

Si se trata de sucesión por causa de muerte, el examen dice relación con las inscripciones señaladas en el artículo 688 del Código Civil, a todas las cuales se hará expresa referencia, como, también, al inventario de los bienes, para determinar si en él está o no incluido el inmueble de que se trata y al pago o exención del impuesto de herencia, lo que debe mencionarse en todo caso.

Volveremos más adelante sobre estos puntos.

14.—En la parte del informe relativa a las Observaciones, se acostumbra dejar constancia de los hechos que pueden tener importancia en cuanto a la actual situación jurídica del predio.

Es así como, si el informe se ha solicitado como base para llevar a efecto una operación, digamos una compraventa, o si se solicita después de efectuada ésta, se acostumbra dejar constancia en este rubro:

a) Del hecho de estar al día en el pago de la contribución de bienes raíces del último semestre;

b) De estarse también al día, en cuanto a los pagos de pavimentación;

c) En Concepción, y también en otras localidades del país, hay que tener un cuidado extremo en solicitar el **certificado de no haber expropiación.**

Este certificado lo extiende la respectiva Dirección de Obras Municipales y en él deja constancia de si el inmueble está o no afecto, total o parcialmente, a expropiación.

Llamamos la atención sobre la necesidad de este certificado, pues la práctica profesional revela que, en ocasiones, personas que en Concepción han adquirido inmuebles, han hecho examinar los títulos y los respectivos profesionales han manifestado que, en su concepto, todo está en orden, se han encontrado posteriormente con la desagradable sorpresa de saber que el predio adquirido está

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

poco menos que fuera del comercio humano, porque, por ejemplo, según el respectivo Plano Regulador, está destinado a áreas verdes y en él no podrá levantarse construcción alguna;

d) Puede dejarse constancia, en esta parte del informe, del régimen matrimonial de bienes del último adquirente, supuesto que su estado civil sea el de casado.

Para ello será de rigor solicitar una copia autorizada del respectivo certificado de matrimonio y examinar si hay o no subinscripciones.

Creemos que este certificado jamás debe omitirse, que debe solicitarse en copia a la fecha de la operación, que debe quedar materialmente agregado al legajo de antecedentes y hacerse mención a él en el informe;

e) En esta parte del informe se dejará constancia de los gravámenes y de las prohibiciones y de su significación jurídica.

Para deslindar responsabilidades, conviene hacer mención a la fecha exacta de los certificados que han sido examinados;

f) Cualquiera otra mención que se considere de interés conviene colocarla aquí.

Tal sería, v. gr., un saldo insoluto de precio de alguna compraventa, observación que se subsanaría obteniendo la renuncia de la acción resolutoria por parte del vendedor;

g) Recomendamos dejar constancia que se han tenido a la vista los certificados llamados de litigios y Repertorio, los que se señalarán por sus fechas, y si en ellos hay o no anotaciones.

15.—Termina el estudio con la Conclusión, en la que se dejará constancia de si los títulos están o no arreglados a derecho; si hay o no observaciones y si éstas son subsanables o insubsanables.

Se estima, uniformemente, que un título está arreglado a derecho, si él acredita una posesión inscrita continuada superior a quince años.

16.—Habíamos dicho que para iniciar el estudio se solicitaban y estudiaban los certificados de dominio vigente, de gravámenes de 30 años, de prohibiciones de 30 años, de litigios y de Repertorio.

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

Pero el estudio de los títulos puede pedirse con una doble finalidad y, según sea ésta, puede haber otras cuestiones previas.

En efecto, el estudio puede pedirse, o para realizar una determinada operación, digamos para efectuar una compraventa o realizar un préstamo hipotecario, o, simplemente, para saber la actual situación jurídica de un inmueble, sin que se tenga en vista alguna operación.

En el primer evento —informe para una operación que va a efectuarse— deben pedirse, además de los cinco certificados indispensables en todo caso, los certificados de pavimentación, de contribuciones al dia, el comprobante de pago de la respectiva cuota del impuesto global complementario o el certificado de exención, en su caso y acreditar la inscripción en el Rol General de Contribuyentes.

Estos certificados deben solicitarse antes de la proyectada operación, como quiera que deberán insertarse en la escritura pública que se va a otorgar, teniéndose presente que la contribución de bienes raices se paga semestralmente, que el certificado de pavimentación tiene una duración limitada de la que se deja constancia en el mismo certificado y que, según las últimas leyes tributarias, los Notarios no pueden autorizar instrumentos públicos, de la naturaleza de los que estamos examinando, sin que las partes acrediten el pago del impuesto global complementario (artículo 87 de la Ley de la Renta).

El impuesto global complementario puede pagarse, o semestralmente —que es la regla general—, caso en el cual bastará con exhibir el comprobante de pago del último semestre; o por cuotas, mediante el descuento que por planillas puede hacerse al respectivo contribuyente; o mediante un convenio de pago, situación ésta en la que será de rigor obtener un certificado especial que acredite que se está al dia en el cumplimiento del convenio.

Si el o los interesados están exentos del pago del impuesto global complementario, la rspectiva Administración de Impuestos Internos otorgará un certificado que deje constancia de la exención.

Ahora bien, si se trata de un estudio simple de títulos que no irá seguido de alguna enajenación o de la constitución de algún gravamen, no será indispensable solicitar los certificados de contribuciones, de pavimentación, de cumplimiento de las obligaciones

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

tributarias y acreditar la inscripción en el Rol General de Contribuyentes, pero se dejará constancia en el informe que, en su oportunidad, deberán agregarse estos antecedentes.

Tratándose del certificado de no haber expropiación, si se trata de predios urbanos, creemos que él debe obtenerse en todo caso, por las razones que dimos en su lugar. Si hay alguna operación en proyecto, será previo obtener en la respectiva Municipalidad el documento.

También, en todo caso, estimamos que es previo exhibir el certificado de matrimonio, en copia reciente.

Por último, si no se efectuara ninguna operación, en el informe se dejará constancia que, en su oportunidad debe, asimismo, agregarse al legajo el certificado llamado del Repertorio.

Y si se ha efectuado o va a efectuarse alguna operación, realizada ésta, junto con examinar la correspondiente inscripción del derecho inmueble de que se trate, se cuidará de obtener un nuevo certificado del Repertorio.

17.—Hemos aludido en diversas oportunidades a los certificados de litigios y Repertorio, por lo que estimamos procedente dar algunas explicaciones sobre ellos.

Uno de los Libros que debe llevar el Conservador de Bienes Raíces, de acuerdo con el Reglamento Conservatorio, es el Repertorio. En este Libro no se practican inscripciones sino anotaciones y éstas deben cumplir las menciones señaladas en el artículo 24 del Reglamento que se ha citado.

Toda inscripción, antes de ser tal, ha debido pasar, previamente, por el Repertorio para su anotación.

La anotación en el Repertorio es la constancia puesta en él de la recepción de un título por el Conservador. Es el concepto que enuncia Humberto Valenzuela E. en su Memoria publicada en Santiago en 1941, intitulada "La anotación en el Repertorio".

La importancia de la anotación deriva del artículo 17 del Reglamento, conforme al cual "convertida la anotación en inscripción, surte ésta todos los efectos de tal desde la fecha de la anotación, sin embargo de cualesquiera derechos que hayan sido inscritos en el intervalo de la una a la otra".

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

Y la disposición transcrita hay que relacionaria con el artículo 15, inciso segundo, del Reglamento, que señala que las anotaciones caducan a los dos meses de su fecha si no se convirtieren en inscripción.

Puede, entonces, suceder que se soliciten del Conservador certificados de dominio vigente, de gravámenes y prohibiciones y que confiados en ellos se lleve adelante una operación sobre inmuebles, y que, posteriormente a la inscripción del derecho de que se trata, resulte, en definitiva, que la inscripción practicada vaya a quedar de grado posterior a alguna anotación hecha en el Repertorio, si ésta se convirtiere en inscripción dentro del plazo de dos meses, porque, legalmente, los efectos de la inscripción se retrotraen a la fecha de la anotación.

Es, entonces, indispensable solicitar en el Conservador el llamado certificado del Repertorio, para saber, justamente, si en los últimos dos meses hay o no anotaciones que podrían convertirse en inscripción con el efecto retroactivo que se ha indicado.

Sirve, también, el certificado en examen para determinar cuál va a ser la inscripción que prefiere en el evento de dos realizadas en una misma fecha, ya que en el Repertorio ha debido dejarse constancia de la hora de la anotación y las anotaciones llevan un número correlativo que es distinto del número de las inscripciones.

No se trata de una exigencia meramente teórica, si se consideran los arbitrios a que suele recurrir la mala fe y, reiteramos que consideramos indispensable solicitar este certificado para dar a las partes la necesaria seguridad jurídica que ellas requieren en sus transacciones.

18.—El certificado llamado de litigios arranca su origen del artículo 2.º transitorio de la Ley N.º 6.162, que redujo los plazos de prescripción.

Como se sabe, los conflictos que resultaren de la aplicación de leyes dictadas en diversas épocas se decidirán con arreglo a las disposiciones de la Ley Sobre el Efecto Retroactivo de las Leyes, de 7 de Octubre de 1861, fundada en la distinción clásica entre los derechos adquiridos y las meras expectativas.

Según dicha doctrina, una prescripción en curso, vale decir,

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

una prescripción no consumada, es una mera expectativa que, como tal, no forma derecho.

La Ley Sobre Efecto Retroactivo se aparta de los principios de la doctrina clásica y sigue las enseñanzas de Savigny, dando, en el articulo 25, una opción al prescribiente, en el supuesto de existir un cambio de legislación. El prescribiente puede —según ese precepto— elegir entre la ley antigua o la nueva ley para que gobierne a la prescripción, pero si elige la nueva ley pierde el plazo de posesión y ésta se empieza a contar desde la entrada en vigencia de la última ley.

Pero el articulo 25 ha sido complementado con los articulos 1.º y 2.º transitorios de la Ley N.º 6.162, de 28 de Enero de 1938, sobre reducción de los plazos de prescripción.

Según el articulo 1.º transitorio, tratándose de las disposiciones taxativamente mencionadas en él, de los Códigos Civil, de Comercio y de Procedimiento Civil, la Ley N.º 6.162, que empezará a regir el 1.º de Enero de 1939, se aplicará obligatoriamente a las prescripciones en curso y los plazos de prescripción se contarán desde la iniciación de la prescripción.

El nuevo estatuto importa una profunda modificación al régimen del artículo 25 de la Ley de Efecto Retroactivo, toda vez que, ahora, no hay opción para el prescribiente, sino que se aplica obligatoriamente la nueva ley y, no obstante regir la nueva legislación, no se pierde el plazo anterior de posesión —como habría ocurrido de aplicar el articulo 25— sino que los plazos se cuentan desde la iniciación de la prescripción.

Ahora bien, entre los articulos taxativamente regidos por el articulo 1.º transitorio, figuran el 2511 del Código Civil, que señala para la usucapión el término de treinta años, que ahora se reduce a quince, y el 2520 del mismo Código, que estudia la suspensión de la prescripción extintiva, y que en su inciso segundo decía que las suspensiones no se tomarían en cuenta después de treinta años, término éste que la Ley N.º 6.162 reduce a quince.

Parecía justo que la ley quisiere cautelar el derecho del dueño y del acreedor. Es cierto que en toda prescripción hay una inactividad, una pasividad, en el titular de un derecho, a quien la ley desea castigar, teniendo en mira el afán de consolidar los derechos; pero, no es menos cierto que en el fondo toda prescripción importa

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

también una injusticia. Don Miguel Luis Valdés enseñaba que es el arma de que se valen los sinvergüenzas y los tramposos para quedarse con lo ajeno.

Este fondo de injusticia aparece, por así decirlo, más patente si hay reducciones en el plazo de prescripción y si ellas van a regir in actum.

El legislador, en defensa del derecho del dueño y del acreedor, adoptó dos medidas. Primeramente, hizo que la nueva ley entrara en vigencia casi un año después de su promulgación, ya que ésta se realizó el 28 de Enero de 1938 y la ley entró a regir el 1.º de Enero de 1939. Y, en seguida, previno en el artículo 2.º transitorio que en los juicios pendientes al 1.º de Enero de 1939 no podrían alegarse los nuevos plazos de prescripción, sino los antiguos. Tratándose de bienes raíces, sería menester anotar, antes del 1.º de Enero de 1939, la circunstancia de haber juicio pendiente al margen de la inscripción de dominio, para que hubiere oponibilidad con respecto a los terceros.

Bastaba, entonces, con que el dueño en contra de quien se estaba prescribiendo hiciere practicar la anotación de juicio pendiente al margen de la inscripción de su título en el Conservador, esto es, al margen de su inscripción vigente de dominio, para que el inmueble pasare a quedar regido por los plazos del Código primitivo, en materia de prescripción, y, por tanto, que el lapso de la prescripción extraordinaria fuere de 30 años, en lugar de 15.

Jurídicamente, esta anotación evidencia una interrupción civil de la prescripción, pero que, en cuanto a la materia en estudio, producirá el efecto señalado en el artículo 2.º transitorio: no podrán alegarse los plazos de prescripción establecidos en la Ley N.º 6.162.

Para hacer practicar la anotación existía un plazo fatal que mediaba entre el 28 de Enero de 1938 y el 1.º de Enero de 1939.

Naturalmente que, si en alguna inscripción de dominio figura la anotación de juicio pendiente, habrá que acreditar el resultado del juicio, exhibiéndose copia ejecutoriada del fallo que se haya pronunciado.

Si el dueño en contra de quien se está prescribiendo despierta de su inacción e inicia juicio en contra del poseedor, ha operado la interrupción civil de la prescripción, desde que ésta es todo recurso judicial intentado por el que se pretende verdadero dueño

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

de la cosa, contra el poseedor, conforme al concepto enunciado en el artículo 2503 del Código Civil.

Vimos antes que para que se produjere la oponibilidad respecto de terceros, tratándose de inmuebles, había que anotar la circunstancia de existir juicio pendiente al margen de la respectiva inscripción de dominio.

Pero como nadie tendrá interés en adquirir algún inmueble si hay controversia judicial sobre él, será de razón que el juicio haya terminado por sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada.

Si en el caso de que se trata figura la anotación en el título y el juicio no está finiquitado, podría decirse que, en principio, el inmueble estará regido por los plazos primitivos de prescripción, entre los que figura la de 30 años, en el carácter de extraordinaria.

Si el juicio ha terminado se estará a la sentencia para determinar la situación de los títulos.

Este certificado de litigios se da con referencia a la inscripción de dominio vigente al 1.º de Enero de 1939, y será menester solicitarlo hasta el 1.º de Enero de 1969.

Después de la fecha señalada no será menester pedir este certificado ya que habría operado la prescripción de 30 años.

Como es lógico, el certificado —con la limitación anterior— podrá pedirse en todo tiempo.

Quienes deseen profundizar la materia pueden consultar, con provecho, el estudio de don Arturo Alessandri Rodríguez, publicado en el Tomo 35, Primera Parte, páginas 135 y siguientes, de la "Revista de Derecho y Jurisprudencia".

19.—Las explicaciones que se han ido dando indican la razón por la cual se piden certificados de gravámenes y prohibiciones de 30 años.

En efecto, era éste el plazo máximo de prescripción en el Código primitivo de 1855 y, después de la reforma de la Ley N.º 6.162, de 1938, subsiste como plazo de 30 años, aún hoy en día, el del usufructo en favor de las personas jurídicas que no persiguen fines de lucro. Dispone al respecto el artículo 770 del Código Civil, que el usufructo constituido en favor de una corporación o fundación cualquiera no podrá pasar de treinta años.

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

Recordaremos que se ha dicho que los títulos están ajustados a derecho si evidencian una posesión continuada de quince años —con las salvedades ya hechas—.

La posesión tiene que ser continuada, porque la interrupción de la prescripción, en general, hace perder el tiempo anterior de posesión, que es el efecto propio y distintivo de la interrupción.

No nos incumbe entrar al estudio detenido de la interrupción civil o natural de la prescripción.

20.—Correspóndenos, ahora, en estas observaciones generales, hacer una breve referencia a la suspensión de la prescripción.

En la usucapión, la suspensión es un beneficio establecido por el legislador en favor de ciertas y determinadas personas y consiste en detener el curso de la prescripción ordinaria. La consagra el artículo 2509 del Código Civil, que menciona quiénes son los favorecidos con ella. Cesando la causa, se le cuenta al poseedor el tiempo anterior, si alguno hubo; son los precisos términos del legislador.

La suspensión tiene aplicación en la prescripción ordinaria —con la salvedad del caso discutido entre cónyuges—, toda vez que el artículo 2511 dice que la prescripción extraordinaria no se suspende en favor de las personas enumeradas en el artículo 2509.

Y en la prescripción extintiva o liberatoria, el artículo 2520 estatuye en el inciso segundo que transcurridos quince años no se toman en cuenta las suspensiones de que trata el primer inciso.

La conclusión que interesa sacar es, entonces, la de que no hay para qué considerar las causales de suspensión después de 15 años, porque ya ellas no podrían alegarse.

21.—El mismo plazo de 15 años antes aludido rige para la nulidad.

La nulidad absoluta se sanea en 15 años —artículo 1683— y en la relativa el cuadrienio se cuenta, en los casos de incapacidad legal, desde que cesa la incapacidad. Para los herederos menores, el cuadrienio se suspende y no empiea a correr, entero o su residuo, sino desde que los herederos menores llegan a edad mayor, pero no pueden pedir la declaración de nulidad pasados 15 años desde la celebración el contrato — artículo 1692 inciso final—.

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

Para los demás incapaces se aplicarán las reglas generales y, entre ellas, la del artículo 2520 que dice que las suspensiones no se cuentan después de 15 años.

22.—No hay duda, entonces, que después de 15 años —salvas las excepciones escasas que puedan presentarse, con motivo, v. gr., de alguna anotación de juicio pendiente, usufructo en favor de personas jurídicas, operaciones hipotecarias de algunos Bancos o Cajas Hipotecarias—, los títulos se reputan saneados y van a poder ser admitidos en toda clase de operaciones.

Se comprende que si existe algún vicio o defecto que pudiera ser constitutivo de alguna causal de nulidad absoluta o si tiene interés algún incapaz, en cuyo favor va a operar la suspensión de la prescripción y quien va a alegar la nulidad cuando cese la incapacidad, el plazo se cuenta desde la fecha del respectivo acto o contrato.

Pero esa misma solución no puede seguirse ante actos aparentemente válidos y perfectos. Sostener lo contrario equivaldría a decir que todo derecho —ante el peligro de alguna posible acción de nulidad o de otra índole— debería esperar el transcurso del plazo máximo de quince años en manos de su titular, lo que es un absurdo, que traería gravísimos problemas.

La solución la viene a dar la útil institución de la agregación de posesiones o de la "accesión de posesiones", como la denominan los autores, utilizando las expresiones que popularizó entre nosotros Jorge Herrera Silva en su buena Memoria sobre el régimen de la posesión inscrita.

El artículo 717 faculta al sucesor para agregar a su posesión la de una serie ininterrumpida de antecedentes, con la limitación de que —lógicamente— hace la apropiación con sus calidades y vicios.

En íntima armonía con esta disposición, el artículo 2500 permite, en la prescripción, que el sucesor pueda añadir el tiempo de sus antecesores al suyo, lo que es una inigualable ventaja.

La accesión de posesiones justifica, pues, plenamente que una posesión continuada de quince años deba ser admitida sin reparos.

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

23.—Hemos visto que los títulos deben aparecer ligados entre ellos, para que exista la debida correspondencia y armonía y se entienda por qué el derecho figura en el patrimonio del actual titular.

En el estudio que se hace hay, entonces, que examinar las inscripciones y los títulos que las motivaron, los que generalmente están constituidos por escrituras públicas.

Es procedente formular algunas consideraciones sobre las inscripciones y los instrumentos que les sirven de antecedente, para estudiar algunos problemas que pueden presentarse.

24.—Las inscripciones arrancan su origen de la institución del Conservador de Bienes Raíces.

En cada departamento hay un funcionario denominado Conservador de Bienes Raíces, el que lleva, aparte del Repertorio, tres libros fundamentales que son: el Registro de Propiedad, el de Hipotecas y Gravámenes y el de Prohibiciones de Enajenar e Interdicciones.

Indica separadamente el Reglamento, en los artículos 52 y 53, los títulos que deben y los que pueden inscribirse.

La inscripción debe efectuarse en el departamento en que está ubicado el inmueble y si éste abarca varios departamentos la inscripción debe hacerse en todos ellos —artículo 54—.

La inscripción de derechos reales debe contener los requisitos del artículo 78: fecha de ella; naturaleza y fecha del título que es materia de la inscripción; oficina que guarda el original del título; nombre y domicilio de las partes; nombre y linderos del fundo, y firma del Conservador. La inscripción lleva un número.

Las inscripciones se practican entre dos márgenes que se reservan para las subinscripciones.

Si se transfiere un derecho antes inscrito, se menciona en la nueva la precedente inscripción —artículo 80—. Así se conserva la historia de la propiedad raíz, por la referencia a la inscripción anterior, que queda cancelada con la nueva que se practica.

25.—Debe existir exacta correlación entre el título anterior y el posterior (1) y si ella no existe o se formulan reparos, habrá que procurar solucionarlos.

(1) **Neftalí Cruz:** Obra citada, N.° 5, página 10.

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

El principio que impera en materia de revisión de títulos es el de la seguridad jurídica. Cerrar la puerta hasta donde sea posible a todo problema, que pudiere traducirse en alguna eventual acción de nulidad.

a) Muchas veces se trata de errores de copia, los que deberán ser enmendados por la misma oficina que otorgó los instrumentos

El artículo 84 hace aplicables a los Conservadores, para salvar enmendaturas, las reglas a que están sujetos los Notarios en el otorgamiento de escrituras públicas y el artículo 411 del Código Orgánico de Tribunales obliga a estos funcionarios a salvar las adiciones, entrerrenglonaduras o enmendaturas, antes de la firma:

b) En otras oportunidades se trata de omisiones que pueden salvarse con alguna subinscripción.

Tal sería el caso, por ejemplo, de una referencia incompleta a la o las inscripciones anteriores; no hay inconveniente en completar la referencia con una anotación practicada al margen de la inscripción. Se daría aplicación al artículo 88 del Reglamento, que autoriza rectificar errores u omisiones mediante subinscripciones;

c) Si el defecto anotado fuere de mayor entidad y no pudiere subsanarse con una simple referencia a otra inscripción porque el error deriva del título, creemos que debe otorgarse una escritura de aclaración o de declaración, por los mismos otorgantes del instrumento primitivo, la que se anotará al margen de la matriz de la que aclara o complementa, por aplicación del artículo 1707, y se efectuará después su subinscripción al margen de la inscripción que debe enmendarse.

El Conservador no podría negarse a lo solicitado por las partes y, en caso de negativa, se pedirá la anotación del título en el Repertorio y se ocurrirá al juez de turno en lo civil, en una gestión de jurisdicción voluntaria, pidiendo ordene al funcionario aludido la subinscripción;

d) Por último, pueden utilizarse las llamadas informaciones para perpetua memoria, de que tratan los artículos 909 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, las que, una vez aprobadas por el tribunal, tienen el valor de una presunción legal —artículo 914 del Código de Procedimiento Civil—.

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

La resolución aprobatoria puede anotarse al margen de las inscripciones pertinentes.

26.—En los títulos pueden aparecer embargos o prohibiciones legales o judiciales.

En tales casos hay objeto ilícito en la enajenación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1464 N.º 3.º del Código Civil, cuya sanción va a ser la nulidad absoluta —artículo 1682—.

Afortunadamente, el mismo artículo 1464 N.º 3.º dice que se evita la ilicitud de objeto si se obtiene autorización del juez o consentimiento del acreedor.

Hay unanimidad de pareceres para sostener que el juez que debe dar la autorización es el mismo que decretó el embargo a la prohibición (2), y si hay varios embargos o prohibiciones todos los jueces deben dar la autorización.

También se evita la ilicitud de objeto, si el acreedor en cuyo favor existe el embargo o la prohibición consiente en la enajenación y, lógicamente, si los acreedores son varios todos deben consentir.

Aunque se ha resuelto (3) que el consentimiento del acreedor puede ser expreso o tácito, deberá insistirse —hasta donde sea posible— en obtener el consentimiento expreso para evitar dificultades.

El consentimiento del acreedor tiene que ser anterior a la enajenación; si así no fuere se estaria validando un acto absolutamente nulo, lo que no es posible.

Pero no vemos inconveniente en que con posterioridad a la enajenación el acreedor manifieste que dio el consentimiento previo exigido por la ley.

27.—En los informes de títulos, el estudio dice relación no solamente con inscripciones sino, también, con las escrituras públicas que sirven de antecedente a las ulteriores inscripciones.

Establece el artículo 403 del Código Orgánico de Tribunales que escritura pública es el instrumento público o auténtico otor-

(2) **Revista de Derecho y Jurisprudencia:** Tomo XVII, Sección 1.ª, página 207.

(3) **Revista de Derecho y Jurisprudencia:** Tomo XVIII, Sección 1.ª, página 405.

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

gado con las solemnidades que fija esta ley, por el competente Notario, e incorporado en su protocolo o registro público.

La revisión que se practique dirá relación, especialmente, con los siguientes aspectos:

1) Comparescencia de las partes;

2) Constancia del Notario de que conoce a las partes o que éstas le acreditaron su identidad con sus respectivas cédulas personales o mediante la aserción firmada de dos testigos del lugar, conocidos del Notario.

La omisión de esta exigencia del artículo 405 del Código Orgánico de Tribunales es sancionada con nulidad en el artículo 412;

3) La firma de los otorgantes, que es la constancia de su consentimiento;

4) La comparescencia y firma de dos testigos;

5) La autorización del Notario.

Se ha resuelto que la escritura, hasta la autorización, es un mero proyecto y, por tanto, que las partes pueden retirar su consentimiento mientras el Notario no haya autorizado la escritura (4);

6) Que el Notario actúe dentro de su competencia y, especialmente, dentro del departamento para el que ha sido nombrado —artículo 400, inciso 3.º del Código Orgánico de Tribunales.

Si excepcionalmente, la escritura es autorizada por un Oficial del Registro Civil, debe tenerse presente el artículo 86 de la Ley N.º 4.808, que solamente da competencia a los Oficiales Civiles de las comunas que no son asiento de Notario para autorizar los escasos instrumentos que en la disposición se indican: testamentos abiertos, poderes judiciales, inventarios solemnes, etc.;

7) Tratándose de inmuebles, como es lógico, ellos deben figurar individualizados debidamente en la escritura, pero la práctica revela que los defectos que puedan observarse sobre este par-

---

(4) **Revista de Derecho y Jurisprudencia:** Tomo XXX, Sección 1.ª, página 362; Tomo L, Sección 1.ª, página 1.

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

ticular —errores de deslindes, por ejemplo—, carecen de mayor significación si la inscripción figura con los datos correctos.

28.—Sabemos que la escritura original queda en el protocolo y se llama matriz; a las partes se entregan copias de ellas, que pueden ser primeras copias u originales, como también se las llama, y traslados o segundas copias.

Se entregan tantas primeras copias cuantas sean necesarias, considerando el número de partes que puedan hacer valer derechos derivados de la escritura.

Si se extiende sólo una primera copia, se utiliza la frase sacramental "pasó ante mí, sello y firmo esta primera copia".

Si se otorga más de un original el artículo 423 del Código Orgánico de Tribunales obliga a expresar en cada una el nombre de la parte a quien la diere.

No hay limitación para solicitar y entregar segundas copias.

Lógicamente, las copias deben estar ecordes con la matriz y las copias solamente pueden darse una vez que esté terminada la escritura en el protocolo.

La copia de nada vale si no está conforme con la matriz dice un fallo publicado en la Gaceta de los Tribunales (5).

29.—Si en la escritura se observan errores de entidad que han influido en las inscripciones, para la enmienda pertinente será menester recurrir a las contraescrituras, esto es, a escrituras públicas que modifiquen, alteren o adicionen otra anterior.

Entre las partes, la contraescritura pública vale siempre a virtud del principio contenido en el articulo 1545.

Respecto de terceros, hay oponibilidad si de la contraescritura se tomó razón al margen de la matriz de la escritura que se está complementando o modificando y al margen del traslado en cuya virtud ha obrado el tercero. Así lo dispone el artículo 1707 del Código Civil, de grande aplicación práctica.

30.—En toda escritura pública de compraventa debe insertarse la cláusula sacramental por la cual se autoriza al portador de

(5) **Gaceta de los Tribunales:** Año 1916. Tomo II, sentencia 113, página 375.

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

copia autorizada de la misma para requerir la correspondiente inscripción.

Como pueden existir diversas gestiones, es recomendable que este mandato al portador se extienda en forma amplia, facultándolo para realizar todas las gestiones de legalización procedentes.

Si se omite la cláusula, la inscripción debe ser requerida por las partes.

31.—Si los instrumentos que se estudian han sido otorgados en el extranjero, deben presentarse debidamente legalizados.

En general, los cónsules chilenos están facultados para otorgar escrituras públicas.

La firma del funcionario que interviene se legaliza en la Sección correspondiente del Ministerio de Relaciones Exteriores de Chile.

Si los instrumentos están extendidos en idioma extranjero, el Traductor Oficial del Ministerio de Relaciones Exteriores debe verter al castellano el documento.

Una norma que no siempre se cumple y que puede originar conflictos en la práctica es la del artículo 420 N.º 5.º del Código Orgánico de Tribunales, según la cual, una vez protocolizados, valdrán como instrumentos públicos los que aparezcan otorgados en el extranjero y las traducciones efectuadas por el intérprete oficial. Estos instrumentos, entonces, deben, primeramente legalizarse y, en seguida, protocolizarse.

32.—Dadas las normas generales que creemos deben considerarse en el estudio e informe de los títulos, entraremos al estudio de algunas situaciones especiales de interés.

Empezaremos por la sucesión por causa de muerte.

En este caso, a más de los antecedentes generales, la revisión se dirigirá, especialmente, a lo siguiente:

1) Inscripción del auto de posesión efectiva de la herencia en el Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces del departamento en que fue pronunciada, que es el correspondiente al último domicilio del causante.

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

La posesión efectiva debe individualizar al causante, señalar su domicilio e indicar la fecha de su fallecimiento, e individualizar también a los herederos.

Según el articulo 881 del Código de Procedimiento Civil, se entenderá dada ella a toda la sucesión, aun cuando uno solo de los herederos la pida.

La posesión efectiva se concede a los herederos y no a los legatarios.

En la inscripción se deja constancia de la resolución que ordena practicarla, la que se dicta previo informe de Impuestos Internos; se hace referencia al inventario de los bienes, mencionándose la Notaría en que se hizo la protocolización; y se expresa si en la herencia figuran o no bienes raíces en el departamento.

Si hay bienes raíces, la posesión efectiva debe inscribirse, además, en todos los departamentos en que estén ubicados los inmuebles.

Lo anterior se deduce, a contrario sensu, del articulo 883 del Código de Procedimiento Civil, que estatuye que, cuando entre los bienes hereditarios no haya inmuebles, la inscripción sólo se hará en el departamento en donde se haya concedido.

2) Si la sucesión es testamentaria, se inscribirá "al mismo tiempo el testamento", dice el N.º 2.º del articulo 688 del Código Civil.

Se ha entendido que no es indispensable hacer una sola inscripción de la posesión efectiva y del testamento y que es más conveniente efectuar inscripciones separadas, procurándose que figure en primer término la de la posesión efectiva.

No vemos, con todo, inconveniente legal para que se practique una sola inscripción, por lo que, de ocurrir ello, el título no debería ser reparado.

Si hay inmuebles en otros departamentos, también se inscribirá el testamento en ellos.

La inscripción del testamento debe estar conforme con el articulo 79, inciso 1.º del Reglamento Conservatorio.

Es suficiente que la inscripción individualice al testador y a los herederos y que se señale la cuota de éstos, completado todo

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

con la fecha del otorgamiento del testamento y el nombre del Notario, en su caso.

Como las menciones señaladas son muy escuetas, y han podido existir errores, conviene agregar al legajo copia autorizada del testamento mismo y, naturalmente, si éste es cerrado ha debido, previamente, procederse, en legal forma, a su apertura.

3) Si entre los bienes figuran inmuebles, debe procederse a la llamada inscripción especial de herencia, aludida en el N.º 2.º del artículo 688 del Código Civil, que consiste en colocar los inmuebles, que figuraban inscritos a nombre del difunto, a nombre de su sucesión.

En la inscripción especial de herencia se hace referencia, por una parte a la inscripción de posesión efectiva, y al testamento inscrito, si lo hubiere, y, por otra, a la inscripción de dominio, que aparecia a nombre del difunto, la que viene a quedar cancelada con la especial de herencia.

La inscripción especial de herencia se practica en los departamentos en que existan los inmuebles.

La práctica es efectuar tantas inscripciones especiales de herencia, cuantos sean los inmuebles hereditarios, pero no vemos inconveniente en que se haga una sola inscripción para cubrir todos los inmuebles que existen en el departamento.

El artículo 33 de la Ley sobre Impuesto a las Herencias, Asignaciones y Donaciones, contiene una disposición de mucha aplicación. Ella prescribe que si la sociedad conyugal termina por fallecimiento de uno de los cónyuges, los bienes raíces sociales deberán inscribirse a nombre del cónyuge sobreviviente y de los herederos del difunto.

4) Si existen adjudicaciones en favor de los herederos debe practicarse la inscripción de ellas, según el N.º 3.º del mismo artículo 688.

En virtud de esta inscripción, los inmuebles se colocarán a nombre del heredero a quien le hubieren sido legalmente adjudicados. Hecha esta inscripción de las adjudicaciones queda cancelada la inscripción especial de herencia correspondiente.

5) Aun cuando el artículo 688 solamente hace referencia a las inscripciones que se han examinado, en el estudio de títulos deberá,

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

además, observarse si en el inventario de los bienes, que necesariamente ha debido protocolizarse en alguna Notaría, figura el inmueble materia del estudio. Debe entonces exigirse, también, copia de él.

6) Al estudiar títulos debe examinarse la situación de la sucesión frente al impuesto de herencia, reglamentado en la Ley N.º 5.427, de 28 de Febrero de 1934.

En Chile, la primera Ley de Impuesto a las Herencias es de 15 de Febrero de 1915.

La sucesión puede haber sido declarada exenta de impuesto o afecta a él. En el primer caso bastará con copia de la respectiva resolución judicial, y en el segundo, debe acreditarse la aprobación judicial del pago del impuesto. Así lo exige el artículo 56 de la Ley de Herencias.

El impuesto debe pagarse dentro del plazo de dos años, contados desde la fecha en que la herencia se defiera —artículo 59 de la Ley N.º 5.427—.

El artículo 67 de la Ley de Herencias faculta a la Dirección de Impuestos Internos —si no hay menoscabo del interés fiscal— para autorizar la enajenación de determinados bienes, bajo las condiciones que ella señale y el artículo 64 permite garantizar el pago del impuesto con las cauciones que allí se detallan.

Habrá, entonces, ocasiones en las cuales será suficiente acreditar que Impuestos Internos autorizó la disposición de bienes sin estar previamente pagado o caucionado el pago del tributo, o bien, que se han rendido las cauciones exigidas.

Es conveniente anotar la aprobación judicial del pago del impuesto al margen de la inscripción de posesión efectiva. Tan conveniente es, que en Santiago los Juzgados, de oficio, ordenan efectuar esta subinscripción, acreditado que les sea el pago.

33.—Hemos hecho referencia al artículo 688 del Código Civil, disposición de gran interés teórico y práctico, y juzgamos conveniente aludir a algunos problemas que con relación al mismo pueden presentarse.

Desde luego, el objeto de las inscripciones es que el heredero pueda disponer de los bienes raíces hereditarios, y el heredero dis-

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

pone tanto cuando transfiere todo su derecho como cuando lo limita en todo o parte, como v. gr., si hipoteca el bien.

El heredero ha adquirido la herencia por sucesión por causa de muerte y para que él pueda disponer de este derecho, ya radicado en su patrimonio, es menester que efectúe las inscripciones aludidas en el artículo citado.

Las inscripciones del artículo 688 tienden, entonces, exclusivamente a cumplir con una de las finalidades del Registro: mantener la historia de la propiedad raíz. Por ello, en la segunda inscripción que señala este artículo hay que hacer referencia a la inscripción que tenía el causante, y en la de la adjudicación o acto legal de partición a la inscripción especial de herencia.

El heredero adquiere su derecho por sucesión por causa de muerte y no por tradición.

Si solamente hay bienes muebles, el heredero puede disponer de ellos una vez que efectúe la inscripción de la posesión efectiva, de acuerdo con el artículo 25 de la Ley de Impuesto de Herencias, naturalmente siempre que haya pagado o caucionado el impuesto o que obtenga permiso de Impuestos Internos, según antes se vió.

Efectuada la inscripción especial de herencia, de acuerdo con el artículo 688 los herederos pueden disponer de consuno de los inmuebles hereditarios.

Como la partición no es forzoso efectuarla y puede permanecerse indefinidamente en indivisión, muchas veces la última inscripción que se realiza es la especial de herencia y, después, los herederos, de común acuerdo, disponen del bien raíz enajenándolo a algún tercero. Basta para ello la concurrencia de todos.

Es así como la inscripción de la adjudicación o acto legal de partición puede omitirse y ello no trae ningún trastorno, puesto que esta inscripción supone que se efectúe la partición o que se haga alguna adjudicación, lo que —repetimos— puede perfectamente omitirse.

34.—El problema a que da origen el artículo 688 del Código Civil es que el heredero disponga del bien raíz sin cumplir con las inscripciones, las que se omiten; o efectuando solamente algunas o, por último, sin guardar el orden riguroso señalado por el legislador.

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

Por cierto que no nos incumbe, en esta oportunidad, examinar las diversas soluciones ideadas por la jurisprudencia para determinar cuál es la sanción del artículo 688, en los eventos dichos, pero señalaremos que la solución que podríamos denominar clásica y que dice que la sanción del artículo 688 se encuentra en el artículo 696 del mismo Código, merece objeciones de peso, ya que si no se dará o transferirá la posesión efectiva del respectivo derecho mientras no se cumpla con el artículo 688, el adquirente quedará en condición de mero tenedor, y la posesión no estaría en parte alguna porque el heredero ha tenido la real intención de transferir su derecho y carece de corpus y de animus. Están, pues, en lo cierto los Profesores Somarriva y Stitchkin en las críticas que formulan a la susodicha solución.

Pero a nosotros nos interesa saber cómo solucionar el problema, aunque, por motivos obvios, no nos adentremos en la justificación doctrinal completa de la solución.

Durante años, si se omitían las inscripciones del artículo 688 o no se guardaba el orden legal, se recurría al arbitrio de las reinscripciones.

Esto es, suponiendo que se hubiere omitido la inscripción especial de herencia y se hubiere efectuado a continuación de la inscripción de la posesión efectiva la de la adjudicación y que a ésta siguiere la inscripción en favor del tercero a quien había enajenado el heredero, se practicaba la omitida inscripción especial de herencia y, a continuación de ella, se volvían a inscribir la adjudicación y el acto en favor del tercero, digamos la venta practicada en su favor. Las reinscripciones eran, pues, la manera práctica como se pretendía dar cumplimiento al artículo 688.

Con toda razón, Waldo Otárola, ha criticado este sistema que, naturalmente, no encuentra ningún asidero en el mecanismo del Registro Conservatorio y que no está autorizado en parte alguna de la ley o del Reglamento.

En su Memoria sobre las reinscripciones, Otárola dice, acertadamente, que "si inscribir un título significa hacer la tradición de la cosa objeto de él, reinscribir es volver a transferirla" y, añade, "en la reinscripción el tradente enajena una cosa que no tiene, porque ya se había desprendido de ella y el adquirente obtiene una cosa propia por la misma razón; de todo lo cual se desprende que

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

esta segunda inscripción, como acto jurídico, adolecería de nulidad absoluta" (6).

No podemos entonces recomendar las reinscripciones y, muy por el contrario, estimamos que ellas deben ser rechazadas.

35.—Creemos que la solución, al menos práctica, puede encontrarse en el artículo 728 del Código Civil, que señala que cesa la posesión inscrita por la cancelación, la que puede ocurrir por decreto judicial.

Y así, por ejemplo, en la gestión Rol N.º 8618, que iniciamos en Junio de 1954 en el Segundo Juzgado de Concepción, sobre cancelación de inscripción, caratulada "Jorge Palma Herrera y otros", se procedió de la siguiente manera:

Se había inscrito la posesión efectiva y antes de practicarse la inscripción especial de herencia se efectuó la inscripción en favor de un heredero de una adjudicación hecha por escritura pública de partición.

El título fue reparado antes que el heredero enajenare en favor de un tercero.

Invocándose al Tribunal además del artículo 688 el 728 se solicitó que se ordenara la cancelación de la inscripción de la adjudicación, que se practicara la omitida especial de herencia y después, la inscripción de la partición.

El Juzgado accedió a lo solicitado y se logró recuperar el orden en el Registro y las inscripciones se ajustaron al artículo 688.

Este mismo procedimiento lo hemos vuelto a utilizar en otras oportunidades.

36.—Señalaremos, ahora, algunas consideraciones sobre regímenes matrimoniales.

Los cónyuges pueden contraer matrimonio bajo el régimen de sociedad conyugal, bajo el de separación total de bienes, o bajo el de separación parcial.

Desde la vigencia de la Ley N.º 7.612, de 21 de Octubre de 1943, que modificó, entre otros, el artículo 1723 del Código Civil,

(6) "De las reinscripciones en el Registro Conservatorio de Bienes Raíces". Memoria de Prueba; Concepción, 1947, N.º 110, página 72.

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

los cónyuges pueden sustituir el régimen de sociedad conyugal o el de separación parcial por el de separación total, pero no pueden hacer lo contrario.

Empezaremos por el régimen de sociedad conyugal.

Para los efectos de nuestro estudio debemos dar dos nociones fundamentales:

1) La sociedad conyugal se forma por el hecho del matrimonio, si los cónyuges no han pactado otro régimen matrimonial de bienes. Existe de pleno derecho y sin necesidad de declaración alguna.

Para acreditar su existencia respecto de los terceros es suficiente con el certificado de matrimonio: si no hay subinscripciones se sabe que el régimen es el de sociedad conyugal, sin perjuicio de alguna escasa capitulación matrimonial que haya podido convenirse y que, en el fondo, no diga relación con el régimen de bienes.

2) La sociedad conyugal existe entre marido y mujer y su existencia viene a manifestarse a la época de su disolución.

Entre marido y mujer se distinguen claramente tres patrimonios: el de la sociedad, el del marido y el de la mujer.

Respecto de terceros, la sociedad lisa y llanamente no existe. Dice Alessandri que no hay más que marido y mujer respecto de terceros y que la sociedad y el marido se identifican en forma de constituir una sola persona (7). Repite, pues, las expresiones que figuran en las notas de Bello.

Categóricamente, el artículo 1750 dice que el marido es, respecto de terceros, dueño de los bienes sociales, como si ellos y sus bienes propios formaren un solo patrimonio.

La Ley N.º 10.271, de 2 de Abril de 1952, que empezó a regir sesenta días después de su publicación en el "Diario Oficial", modifica el artículo 1749 del Código haciendo que el marido no pueda enajenar voluntariamente los inmuebles sociales, ni gravarlos, ni arrendarlos por más de cinco u ocho años, según si fueren urbanos o rústicos, y que requiera para todos estos actos autorización de la mujer.

De consiguiente, si en los títulos figuran inmuebles sociales, habrá, antes que nada, que examinar la fecha de su adquisición:

(7) "Capitulaciones Matrimoniales", N.º 157, página 119.

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

hasta Junio de 1952 el marido podía libremente disponer de ellos; después de esa fecha será menester acreditar que la enajenación, gravamen o arriendo contó con la voluntad de la mujer.

La autorización de la mujer puede darse por escritura pública o interviniendo expresa y directamente en el acto. Puede prestarse, también, por mandatario cuyo poder conste de escritura pública.

Si la mujer ha negado sin justo motivo la autorización, lo que se determinará en el juicio que seguirán marido y mujer, puede suplirla el juez.

Si hay algún impedimento de la mujer y de la demora se siguiere perjuicio, dará, subsidiariamente, la autorización el juez.

Este segundo caso es diverso del primero. Si la negativa de la mujer es sin justo motivo, decidirá el juez en juicio contradictorio; y si hay impedimento de ella y perjuicio que se siga de la demora, se tratará de una gestión de jurisdicción voluntaria.

Si el marido no obtiene la autorización de la mujer o la subsidiaria del juez, el acto es relativamente nulo, según el artículo 1757, y el cuadrienio para impetrar la nulidad se contará desde que cese la incapacidad de la mujer.

La ley habla en el artículo 1749 de enajenación voluntaria, por lo que en el evento de enajenación forzada de un inmueble social, como en el caso de una acción ejecutiva de algún acreedor social o del marido, no será menester obtener autorización de la mujer o la subsidiaria del juez.

37.—Se ha discutido el caso de la promesa de compraventa.

El marido, sin consentimiento de la mujer, celebra la promesa de venta de un inmueble social y, posteriormente, el promitente comprador inicia acción ejecutiva en contra del marido demandando el cumplimiento de la promesa.

Lo que se discute es si es válida la enajenación realizada al través de la justicia, como consecuencia de una promesa de venta de un inmueble social, en la cual la mujer no prestó el consentimiento para la enajenación futura.

Los profesores Lorenzo de la Maza y Hernán Larraín sostienen que la enajenación es válida. En el N.º 174, páginas 284 a 286, de su obra sobre las Reformas introducidas en el Código Civil

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

por la Ley N.º 10.271 dan diversas razones que justifican su doctrina.

Así, argumentan que el cumplimiento judicial de las obligaciones emanadas de un contrato de promesa tiene el carácter de ejecución forzada y que la promesa no es acto de enajenación. Añaden que la regla general continúa siendo que el marido dispone libremente de los bienes sociales y que la posibilidad del fraude del marido, que podria estar en connivencia con el promitente comprador, no es un argumento convincente porque evidencia, a lo más, un vacío de la ley.

Don Manuel Somarriva (8), al igual que don Arturo Alessandri R., estima que la promesa es nula, por ser la única manera de que la reforma sea efectiva y no ilusoria, pues de no ser así y celebrando previamente una promesa, al marido le seria fácil eludir el requisito de la autorización de la mujer.

Por nuestra parte, estimamos que la promesa es nula, pero por otro orden de consideraciones.

Como se sabe, la promesa es un contrato que la ley admite excepcionalmente siempre que se cumplan los requisitos del artículo 1554. Entre éstos figura que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces y que en la promesa se especifica de tal manera el contrato prometido que sólo falten para que sea perfecto las solemnidades o la tradición, en su caso (N.os 2.º y 4.º del artículo 1554).

Pues bien, en sentencia publicada en el Tomo 49 de la Revista de Derecho y Jurisprudencia, Sección 1.ª, página 189, la Corte Suprema resolvió que el contrato es ineficaz si no logra producir sus efectos y como la nulidad consiste en eso, quiere decir que la ley al referirse a "ineficaces" alude a los contratos nulos, de modo que si el contrato prometido adolece de nulidad al tiempo de celebrarse la promesa, se omitiría el requisito del N.º 2.º del artículo 1554, y ésta sería nula. Llega así a concluir que la promesa de venta de un inmueble propio de la mujer, otorgada sin obtenerse previamente la autorización judicial habilitante del artículo 1754, es, también, nula por este fundamento.

---

(8) "Evolución del Código Civil Chileno", N.º 201, página 314.

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

Estimamos, por último, que en la especificación del contrato prometido deben estar todos los requisitos de éste, incluso el consentimiento de la mujer, debidamente prestado, por lo que si dicho consentimiento se omite, la promesa será nula por falta de especificación.

Si en el estudio de títulos debe prevalecer el criterio de seguridad jurídica, a que ya se aludió, forzoso será concluir que en el caso de una promesa la mujer deberá concurrir a la escritura de promesa y que si se omite su voluntad hay nulidad. Deberá, pues, exigirse su concurrencia a la promesa.

38.—La mujer debe consentir no solamente en la enajenación de un inmueble social, si es voluntaria, sino también en el gravamen, tomando la expresión en el más amplio sentido, con lo que se abarcaría la hipoteca, el censo, el usufructo, el uso, la habitación, la servidumbre, etc.

Se necesita incluso de su voluntad para la constitución de hipotecas que gravan un inmueble social, cuando la hipoteca cauciona el saldo insoluto de una compraventa.

De esta manera, si el marido compra un inmueble y queda adeudando un saldo de precio con hipoteca, para este saldo insoluto de precio, garantizado con hipoteca, se requiere del consentimiento de la mujer, pero para alzar posteriormente la hipoteca el marido no requiere del consentimiento de su cónyuge. La ley sólo lo requiere para gravar, esto es, para la constitución del gravamen, pero no para ponerle término.

39.—Según la ley, para el arrendamiento de predios sociales, por más de cinco años si son urbanos y por más de ocho si son rústicos, se requiere también del consentimiento de la mujer.

Predio rústico es el destinado al cultivo agrícola y predio urbano es el destinado a la habitación.

Es frecuente en este contrato pactar prórrogas automáticas. Lógicamente, si ellas existen se va a necesitar de la voluntad de la mujer por todo el exceso de los cinco u ocho años, según los casos.

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

40.—Hemos visto que en el régimen de sociedad conyugal se distinguen: el patrimonio de la sociedad conyugal, el de la mujer y el del marido, o sea, que hay bienes propios y bienes sociales.

Ya vimos las limitaciones para la enajenación, gravamen y arriendo de los bienes sociales.

Veamos ahora la enajenación de los bienes propios, empezando por los del marido.

Son propios los inmuebles que los cónyuges tienen al tiempo de contraer matrimonio, los que adquieren durante la vigencia de la sociedad a título gratuito y los que subrogan a inmuebles propios.

Recordaremos el principio fundamental del artículo 1736: la especie adquirida durante la sociedad no pertenece a ella, aunque se haya adquirido a título oneroso, cuando la causa o título de la adquisición ha precedido a ella. Así, si el marido —o la mujer— efectúa una compraventa antes del matrimonio pero la inscripción —tradición— se efectúa después del matrimonio y durante la vigencia de la sociedad, el bien es propio y no social porque su causa o título ha precedido a la sociedad.

Pues bien, tratándose de sus bienes propios el marido puede, con entera libertad, disponer ampliamente de ellos durante la vigencia de la sociedad, sin que requiera del consentimiento de su mujer o de autorización subsidiaria de la justicia.

De esta manera, si durante el matrimonio el marido adquiere, a título de herencia o legado, un inmueble, va a poder con entera libertad disponer de él.

Las únicas salvedades que podríamos hacer sobre bienes propios del marido son las de que los frutos de los bienes propios son bienes sociales —artículo 1725 N.º 2— y que los bienes propios del marido pueden ser perseguidos por los acreedores sociales, según el artículo 1750, ya que a su respecto sólo hay marido y mujer y se confunden los bienes propios del marido con los sociales, "como si ellos y sus bienes propios formasen un solo patrimonio".

41.—Pero los casos de mayor interés y aplicación práctica dicen relación con los bienes propios de la mujer, especialmente si se trata de inmuebles, únicos a los cuales nos referiremos.

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

Estudiaremos, entonces, la situación de los bienes raíces propios de la mujer en el régimen de comunidad de ganancias o sociedad conyugal, recordando que son tales los adquiridos durante la sociedad a título gratuito, los aportados al matrimonio, y los inmuebles adquiridos en virtud de subrogación hecha a otros inmuebles propios o a valores.

La materia está tratada, en lo tocante a la enajenación y gravamen, en el artículo 1754 del Código Civil.

Las exigencias se aplican a los inmuebles que el marido "esté o pueda estar obligado a restituir en especie".

Y ya sabemos que el marido está obligado a restituir en especie: los inmuebles que la mujer tiene al contrar el matrimonio, valer decir, los que aporta; los que ella adquiere a título gratuito durante la vigencia de la sociedad conyugal; y los subrogados a inmuebles propios o a valores.

El marido puede estar obligado a restituir en especie los inmuebles que la mujer aportó al matrimonio debidamente apreciados en las capitulaciones matrimoniales, estipulándose que se restituirán en dinero o en especie a elección de la misma mujer —artículo 1725, inciso final—.

Incluso se aplica el artículo 1754 a aquellos inmuebles propios de la mujer en que ella tenga un derecho cuotidiano con otras personas, que es un caso muy frecuente y que se presenta, v. gr., en la indivisión hereditaria. Así se ha fallado (9).

Se aplica este artículo, lógicamente, a las enajenaciones voluntarias y se excluyen las forzadas.

En cuanto a la promesa de venta de un inmueble propio, estimamos, conforme a lo dispuesto en el artículo 1554 N.º 4.º, que la mujer debe cumplir con el artículo 1754.

42.—Los requisitos que señala el artículo 1754 son tres: 1) voluntad de la mujer; 2) decreto judicial previo; y 3) causa legal que justifique la enajenación o el gravamen.

"La voluntad de la mujer deberá ser otorgada por escritura pública o interviniendo expresa y directamente en el acto. Podrá

(9) **Revista de Derecho y Jurisprudencia:** Tomo XVI, Sección 1.ª, página 365.

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

prestarse, en todo caso, por medio de mandatario cuyo poder conste de escritura pública" —artículo 1754, inciso 2.°—:

Naturalmente, es indiferente que quien venda sea el marido como representante legal de su mujer o ésta con autorización del marido o la subsidiaria del juez que previene el artículo 137.

La voluntad de la mujer, según acabamos de verlo, debe otorgarse por escritura pública o interviniendo expresa y directamente en el acto. Puede también expresarla por mandatario cuyo poder conste de escritura pública.

Si la mujer está imposibilitada de manifestar su voluntad, debe suplirse por el juez el consentimiento de la mujer: artículo 1754, inciso 3.°.

Si la mujer niega su consentimiento, el juez no está autorizado para suplir el consentimiento.

En la imposibilidad de la mujer se comprende su menor edad. Se ha fallado en tal sentido (10).

43.—El segundo requisito es la autorización judicial. Esta debe ser previa y especial y otorgarse con conocimiento de causa.

Si la autorización es para vender o para hipotecar, ella debe indicar el precio de la venta o el monto de la deuda garantizada.

Es frecuente al examinar títulos encontrarse con autorizaciones para enajenar que aluden simplemente al precio y posteriormente ver en la escritura de venta que el precio se paga a plazo. Tal título debe ser reparado.

Si la autorización nada dice en contrario se entiende que el precio es al contado y no a plazo. El plazo es modalidad y las modalidades no se presumen.

El argumento que se pretende esgrimir de contrario, en el sentido de que la autorización nada dice, que no distingue al respecto, carece de validez jurídica, porque —reiteramos— las modalidades no se presumen.

El tribunal debe proceder con conocimiento de causa. Es juez competente el del lugar en que está ubicado el inmueble: artículo

---

(10) **Revista de Derecho y Jurisprudencia**: Tomo XXIX, Sección 1.ª, página 200.

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

153 del Código Orgánico de Tribunales. La tramitación se ciñe al artículo 891 del Código de Procedmiiento Civil.

Es importante tener presente que el juez puede no fijar plazo para la autorización. Así proceden, normalmente, los Juzgados de Concepción. En tal evento, se entenderá caducada la autorización en el tétrmino de seis meses. Así lo dice expresamente el artículo 891 del Código de Procedimiento Civil.

44.—El tercer requisito es la causa legal.

Dicen los incisos finales del artículo 1754 que "las causas que justifiquen la enajenación o gravamen no serán otras que éstas:

1.ª—Facultad concedida para ello en las capitulaciones matrimoniales;

2.ª—Necesidad o utilidad manifiesta de la mujer".

Lógicamente, basta con la facultad concedida en las capitulaciones o con la necesidad o utilidad manifiesta y aún en el segundo caso es suficiente con la necesidad o con la utilidad manifiesta.

La necesidad o utilidad, manifiesta en uno u otro caso, ha de ser de la mujer y no de la sociedad. En tal sentido se han pronunciado nuestros tribunales (11).

Creemos que la necesidad o utilidad manifiesta debe existir al momento de la enajenación, aunque, en definitiva, así no sea.

La autorización judicial debe insertarse en la respectiva escritura. Es la mejor forma de acreditar que se cumplió con la exigencia legal.

45.—Como todo incapaz relativo, la mujer casada en el régimen de sociedad conyugal puede actuar o representada por el marido o autorizada por éste.

Si la que ejecuta el acto es la propia mujer, ella requiere, por aplicación de los principios generales, de la autorización del marido. Cobra todo su imperio el precepto fundamental del artículo 137 del Código Civil.

---

(11) **Revista de Derecho y Jurisprudencia:** Tomo XXXII, Sección 1.ª, página 427.

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

La autorización del marido deberá ser otorgada por escrito, e interviniendo él mismo, expresa y directamente en el acto: artículo 138.

La autorización marital podrá ser suplida por la del juez si el marido la negare sin justo motivo y de ello se siga perjuicio a la mujer, o si existe algún impedimento del marido, cuando de la demora se siguiere perjuicio.

Si existe oposición del marido, el asunto es contencioso o se hace tal y debe tramitarse con arreglo al procedimiento sumario (12).

46.—Para el arrendamiento de inmuebles propios de la mujer, por más de cinco años si son urbanos o por más de ocho si son rústicos, el marido requiere autorización de la mujer.

El artículo 1756 hace aplicables los incisos cuarto y quinto del artículo 1749, a los cuales se remite.

Por lo tanto, la autorización la dará la mujer por escritura pública o interviniendo expresa y directamente en el acto y podrá prestarse en todo caso por mandatario cuyo poder conste de escritura pública.

Si la mujer niega la autorización sin justo motivo o si la mujer está impedida y de la demora se siguiere perjuicio, debe obtenerse autorización subsidiaria de la justicia, previo juicio en un caso y en el correspondiente expediente de jurisdicción voluntaria en el segundo.

Observamos que aquí el juez puede suplir la autorización de la mujer no solamente si ella está impedida de manifestar su voluntad —como en el caso del artículo 1754—, sino aún en el caso de negativa de ella, autorización que en este evento el juez no puede dar en la enajenación o gravamen de un inmueble propio de la mujer.

Somarriva ha observado, con toda razón, que el legislador rompe aquí la armonía que siempre debe existir en los preceptos legales, ya que una misma situación recibe distintos tratamientos jurídicos: si la mujer niega su autorización para la enajenación o

(12) Véase: **Revista de Derecho y Jurisprudencia** Tomo IX, Sección 2.ª, página 46.

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

gravamen de un inmueble propio, el juez no puede dar su autorización subsidiaria y, en cambio, puede darla si la mujer se niega al arrendamiento de un bien propio por más de cinco u ocho años. El legislador —concluye Somarriva— debió aplicar el mismo criterio, pues la situación es la misma (13).

47.—Para terminar esta materia manifestaremos que el artículo 1757 estatuye que si no se cumple con los requisitos de los artículos 1749, 1754, 1755 y 1756, la sanción es la nulidad relativa y el cuadrienio para impetrar la nulidad se cuenta desde que cesa la incapacidad de la mujer.

48.—Analizada la situación de los inmuebles propios y sociales en el régimen de sociedad conyugal, procede estudiar la situación de ellos si hay separación de bienes.

Para los efectos de nuestro estudio, estimamos conveniente hacer la exposición analizando, previamente, las convenciones o capitulaciones matrimoniales.

Las capitulaciones matrimoniales pueden celebrarlas los esposos antes de contraer matrimonio o en el acto de su celebración.

Las solemnidades de las capitulaciones pactadas antes del matrimonio son tres, de acuerdo con el primer inciso del artículo 1716 del Código: escritura pública, subinscripción al margen de la inscripción matrimonial y que la subinscripción se haga al tiempo de la celebración del matrimonio o dentro de los treinta días siguientes.

Si en los títulos figuran capitulaciones matrimoniales habrá, pues, que examinar estas solemnidades, ya que la omisión de cualquiera de ellas produce nulidad absoluta.

El plazo de treinta días para la subinscripción debe exigirse solamente para las capitulaciones convenidas después del 21 de Octubre de 1943, en que se publicó la Ley N.º 7.612, ya que para las capitulaciones de fecha anterior no había plazo para la subinscripción.

Deberá agregarse al legajo de títulos la escritura pública y el certificado de matrimonio con la constancia de la subinscripción.

---

(13) "Evolución del Código Civil Chileno", N.º 210, páginas 324 y 325.

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

49.—Veamos las convenciones celebradas en el momento del matrimonio.

Desde luego, ellas son poco frecuentes, ya que la fórmula más utilizada sigue siendo la de las capitulaciones pactadas antes del matrimonio.

Las capitulaciones que se celebran en el acto del matrimonio tienen un objeto único: en ellas sólo podrá pactarse separación total de bienes. Así lo dice el inciso 2.º del artículo 1715.

La solemnidad aquí es que el pacto de separación total, vale decir, la convención, debe constar en la inscripción matrimonial y "sin este requisito no tendrá valor alguno" —artículo 1716, inciso 1.º—. No hay, pues, en este caso, ni escritura pública ni subinscripción.

Se acredita este pacto con la inscripción matrimonial. La Ley N.º 10.271 modificó el artículo 39 de la Ley N.º 4.808 sobre Registro Civil, señalando entre los requisitos de la inscripción matrimonial el que figura en el N.º 11: "testimonio de haberse pactado separación total de bienes, cuando la hubieren convenido los contrayentes en el acto del matrimonio".

50.—Si el matrimonio se ha celebrado en el extranjero y se pactan, posteriormente, capitulaciones matrimoniales en Chile, debe procederse, previamente, a la inscripción del matrimonio en el Registro Civil de la Primera Sección de la Comuna de Santiago y, en seguida, dentro del plazo fatal de treinta días, proceder a la subinscripción con arreglo al penúltimo inciso del artículo 1716.

51.—El Código Civil primitivo, de 1855, adoptó, sin excepciones, el sistema de la inmutabilidad del régimen matrimonial.

Hoy en día el principio sigue siendo la inmutabilidad, pero desde la vigencia de la Ley N.º 7.612, de 21 de Octubre de 1943, se permite, en el artículo 1723, que los cónyuges mayores de edad durante el matrimonio puedan substituir el régimen de sociedad de bienes o de separación parcial por el de separación total. Es ésta la única excepción.

Celebrada esta convención, ella no puede dejarse sin efecto por mutuo consentimiento de los cónyuges.

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

El pacto de separación total de bienes requiere, como solemnidades —que si se omiten tienen como sanción la nulidad absoluta—, que él conste de escritura pública y que se subinscriba al margen de la respectiva inscripción matrimonial dentro del plazo de treinta días, contados desde el otorgamiento de la escritura.

Durante el matrimonio, entonces, puede pasarse del régimen de sociedad conyugal al de separación total de bienes; puede, asimismo, pasarse del régimen de separación parcial al de separación total, pero no puede hacerse lo contrario, o sea, ir de la separación total a la parcial o de la separación total a la sociedad conyugal

La Ley N.º 10.271 puso término a la duda que había originado la Ley N.º 7.612, en orden a si en la misma escritura en que se pactaba la separación total de bienes podía liquidarse la sociedad conyugal y hacer en ésta las correspondientes adjudicaciones a los cónyuges.

Personalmente, estimamos que ello no era posible. La ley nada decía sobre el particular y podía estimarse —en nuestro concepto— que la mujer adquiría la plena capacidad una vez subinscrita la escritura de separación total y no antes. De esta suerte, la mujer no podría —sin cumplir con otras formalidades— entrar a liquidar la sociedad conyugal, actuando con una capacidad que aún no tenía.

El asunto fue objeto de opiniones encontradas. Don Enrique Rossel Saavedra, enfáticamente, no veía inconveniente. Otros profesores sostenían el parecer contrario.

La Ley N.º 10.271 completó el artículo 1723, disponiendo que en la misma escritura de separación total de bienes pueden los cónyuges liquidar la sociedad conyugal.

Las razones anteriores nos mueven a concluir que respecto de liquidaciones hechas en la misma escritura de separación total habrá que examinar la fecha de ellas y no aceptar las pactadas antes de Junio de 1952 y exigir, antes de esta fecha, dos escrituras: una de separación, debidamente subinscrita, y otra posterior a la subinscripción en que se practica la liquidación de la sociedad conyugal.

52.—No examinaremos, por cierto, todos los casos de separación de bienes, ya que nos hemos limitado a la separación convencional.

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

Pero debe tenerse presente que la mujer totalmente separada de bienes es plenamente capaz con arreglo a los artículos 159 y 173 del Código Civil, salvas algunas excepciones escasas. Así, los cónyuges, ni aunque estén totalmente separados de bienes, no pueden celebrar entre ellos los contratos de compraventa y de permuta — artículos 1796 y 1899 del Código Civil—.

Se acreditará la separación con la subinscripción practicada al margen de la inscripción matrimonial respectiva —artículo 4 N.º 4 de la Ley N.º 4.808—.

En principio, pues, salvo las excepciones legales, será bastante la sola concurrencia de la mujer totalmente separada de bienes y no deberá exigirse la autorización del marido o de la justicia, en subsidio.

La mujer totalmente separada de bienes goza de plena capacidad.

53.—Si hay separación parcial de bienes, deberá exigirse el certificado de matrimonio con la respectiva subinscripción.

Aquí la mujer es incapaz en cuanto a los bienes no comprendidos en la separación y plenamente capaz en cuanto a los otros. En principio, según los casos, se le aplicarán las reglas de la sociedad conyugal o las de la separación total.

54.—Aunque escapa un tanto del marco de estas observaciones, que inciden en las exigencias que han de tenerse presente al estudiar títulos, aprovechamos la oportunidad para hablar de los peligros que encierra para la mujer la separación de bienes.

A los profesionales no siempre se les pide solamente que efectúen determinadas operaciones, sino que, con frecuencia, se los consulta sobre su opinión antes de actuar.

Vienen a nuestra memoria las admirables consideraciones del Profesor Eduardo J. Couture, en su espléndida conferencia "Definición de la profesión de Abogado", cuando nos dice que los elementos esenciales de la profesión son considerar al Abogado como hombre de consejo, como hombre de conciliación y como defensor (14).

(14) **Revista de Derecho y Jurisprudencia:** Tomo LIV, Primera Parte, páginas 1 y siguientes.

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

De las tres funciones, la primera y más importante es la del abogado consejero, y ciertamente que son numerosas las oportunidades que tiene de aconsejar.

Decimos lo anterior, porque hay que meditar bastante antes de aconsejar una separación convencional de bienes entre cónyuges.

Personalmente estimamos que el régimen natural y normal es el de sociedad conyugal.

No es ésta la oportunidad de discutir si es o no el mejor régimen, pero lo que la experiencia profesional indica es que las separaciones convencionales son cada vez más frecuentes y que muchísimo más del cincuenta por ciento de ellas tienen la causa que el Profesor Somarriva recordaba en su última obra: pagar un impuesto global complementario menor.

Dice Somarriva que el global complementario "es progresivo y su tasa es más alta mientras mayor es la cuantía de la renta del imponente. A objeto, entonces —añade—, de rebajar y disminuir este impuesto los cónyuges se separan de bienes, pues repartida entre dos la fortuna que antes se encontraba en una sola mano se paga un menor impuesto. Pero lo dicho es un arma de dos filos para la mujer. Producida la separación de bienes ya no habrá más gananciales. De ordinario el patrimonio de la mujer no sigue incrementándose; en cambio el patrimonio del marido con su actividad se robustece produciéndose con ello para la mujer un perjuicio evidente" (15).

La razón más o menos subalterna de pagar un impuesto global complementario menor, esto es, la mayor comodidad del marido en muchos casos, se traduce en una gran desventaja para la mujer, ya que ella no seguirá, después de la separación, participando en los nuevos bienes que vaya adquiriendo el marido, que normalmente es el único que produce, pues se han acabado los gananciales, y todavía con la agravante de que posteriormente el impuesto de herencia será mayor, ya que no se hará la deducción de la mitad de gananciales.

Hemos juzgado de nuestro deber aprovechar esta oportunidad para recordar la advertencia que, ya en Agosto de 1945, hizo el Instituto Chileno de Estudios Legislativos sobre la necesidad de

(15) "Evolución del Código Civil Chileno", N.º 187, página 294.

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

prestar atención al problema que hemos mencionado, el que se agudiza si se considera, además, que esta separación convencional de bienes contribuye inclusive al fomento de las nulidades matrimoniales de común acuerdo, ya que la dificultad que antes se presentaba era el problema económico, que ahora se obvia haciéndose la separación, liquidando la sociedad conyugal y firmándose los escritos del juicio de nulidad junto con la liquidación, como lo recuerda don Manuel Somarriva en su obra ya citada.

55.—Otra situación que puede presentarse en el estudio de títulos es la referente al divorcio.

En Chile el divorcio no disuelve el matrimonio, sino que suspende la vida común de los cónyuges —Artículo 19 de la Ley de Matrimonio Civil—.

No tenemos, pues, divorcio vincular sino la separación de cuerpos canónica.

El divorcio puede ser temporal o perpetuo. El primero no produce efecto sobre los bienes, manteniéndose, por tanto, en su caso, la sociedad conyugal.

En cambio, el divorcio perpetuo produce señalados efectos en los bienes, ya que se disuelve la sociedad conyugal —artículo 1764 N.º 3.º—, y como consecuencia habrá que liquidar la sociedad y proceder a la partición de los gananciales. A virtud de ello la mujer será plenamente capaz —artículo 173—.

La sentencia firme debe anotarse al margen de la inscripción matrimonial y agregarse al legajo el certificado de matrimonio con la constancia de la subinscripción.

56.—Si ha habido nulidad de matrimonio se exhibirá el certificado de matrimonio con la subinscripción de la sentencia que declaró la nulidad.

En sentencia publicada en el Tomo 40 de la Revista de Derecho y Jurisprudencia, Sección 1.ª, página 202, la Corte Suprema prescindió de un fallo que había declarado la nulidad del matrimonio y de la posterior liquidación de la sociedad conyugal en la que se adjudicó un inmueble la mujer y ordenó la cancelación de la inscripción de dominio, fundándose exclusivamente en que se había omitido la subinscripción del fallo. El asunto era delicado, porque

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

se habia seguido una ejecución al marido por un tercero y se le habia embargado el inmueble. La Corte prescindió, como decíamos, de la sentencia porque ella no se subinscribió.

El matrimonio simplemente nulo no origina sociedad conyugal, pero el matrimonio putativo sí la origina.

Deberá acreditarse la liquidación de la sociedad conyugal o de la situación de hecho producida, si hay adquisiciones de inmuebles.

57.—Entre los cónyuges puede mediar una separación de hecho, convenida o no.

Si se considera la definición de matrimonio del artículo 102, debe concluirse que la separación de hecho es absolutamente nula, ya que atenta en contra de la moral, las buenas costumbres y el orden público.

Si la separación consta de algún convenio de los cónyuges, como ser una escritura pública, debe prescindirse de él, porque es absolutamente nulo. El título deberá repararse.

La Corte de Concepción, en sentencia publicada en el N.º 99 de la Revista de Derecho de la Universidad de Concepción, correspondiente a 1957, página 152, declaró absolutamente nula la separación amigable y convencional entre cónyuges pactada en escritura pública por adolecer de objeto ilícito.

58.—El artículo 150 del Código Civil estudia los bienes reservados de la mujer casada.

En materia de títulos, el problema es la prueba de la capacidad de la mujer.

Conviene aprovechar la presunción de derecho del inciso quinto del citado artículo 150, haciendo que en la escritura pública que se otorgará, por ejemplo, para comprar o vender un inmueble, se haga referencia a otros instrumentos públicos o privados de los que conste que la mujer ejerce o ha ejercido un empleo, oficio, profesión o industria separados de los de su marido. Es conveniente insertar estos instrumentos, como ser: el título profesional, la patente municipal, etc.

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

La mujer hará declaración expresa en la escritura que el bien que adquiere es reservado por haberlo adquirido con el producto de su trabajo.

Si la mujer es menor de edad, requiere autorización judicial para enajenar y gravar los bienes raíces reservados.

59.—Es frecuente, en el régimen de sociedad conyugal, encontrarse con adquisiciones sociales hechas a nombre de la mujer. Por ejemplo, vigente la sociedad, aparece comprando un bien raíz una mujer casada, con autorización de su marido, y la inscripción se hace posteriormente a nombre de la mujer.

No hay la menor duda que, tratándose de una adquisición a título oneroso durante la vigencia de la sociedad, el bien adquirido es social y que no pertenece a la mujer: artículo 1725 N.º 5.º.

En estos casos el título debe repararse, para que la inscripción materialmente figure a nombre del marido. Puede utilizarse una escritura de aclaración, suscrita por los mismos otorgantes de la primitiva, que se anotará al margen de la inscripción.

Otras veces se aprovecha una futura enajenación del bien para en la nueva escritura aclarar la anterior, efectuándose posteriormente la subinscripción.

60.—Una situación a la que conviene hacer referencia es al concubinato, simplemente para llamar la atención sobre él.

Una jurisprudencia, que ya puede estimarse uniforme, ha establecido que la situación que se produce entre dos personas por haber hecho vida en común sin estar ligados por vínculo matrimonial, es decir, por existir entre ellos un estado de concubinato o de amancebamiento, si contribuyen con sus aportes recíprocos a adquirir un bien, es dar origen a una comunidad.

Son abundantes los fallos que asi lo han declarado y vale la pena mencionar entre ellos el de la Corte Suprema, de 3 de Mayo de 1957, publicado en la Revista de Derecho y Jurisprudencia, Tomo LIV, Sección 1.ª, página 71.

Por lo tanto, estando frente a una posible enajenación de un inmueble adquirido por alguno de los concubinos, especialmente si se trata de las figuras jurídicas del concubinato perfecto —que es

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

un verdadero matrimonio aparente— o del concubinato notorio, o sea, de situaciones en las cuales los terceros tienen noticia cierta del concubinato, consideramos que, a lo menos en el caso de que ninguno de los concubinos sea casado, debe exigirse la concurrencia de ambos a la proyectada enajenación.

61.—Otra situación de gran aplicación práctica es la referente a las inscripciones practicadas mediante avisos.

En principio, éstas son inscripciones sumamente peligrosas y deben ser admitidas solamente una vez transcurridos quince años.

Cumple recordar que, con arreglo a los artículos 693 del Código Civil y 58 del Reglamento Conservatorio de Bienes Raíces, la inscripción por avisos debe reunir tres requisitos:

1.º) Debe tratarse de una finca que no ha sido antes inscrita, valer decir, la inscripción por avisos tiene que ser una primera inscripción;

2.º) Debe inscribirse un contrato entre vivos; y

3.º) Debe cumplirse con las formalidades prevenidas en la ley y en el Reglamento.

Estas formalidades son: tres avisos que se publican en un periódico del departamento, o de la capital de provincia si en aquél no lo hubiere; un cartel que se fija durante quince días, a lo menos, en la oficina del Conservador de Bienes Raíces; certificarse en el cartel por el Conservador que se hicieron las publicaciones y la fijación y, por último, la protocolización del cartel. La inscripción no puede hacerse sino una vez transcurridos treinta días desde la fecha del certificado.

Debemos insistir en que la inscripción mediante avisos procede respecto de fincas que no se encuentran inscritas y, en conclusión, que es improcedente ella, con arreglo a las disposiciones legales citadas, tratándose de una propiedad ya inscrita, y que si la inscripción se efectúa contraviniendo esos preceptos, es procedente solicitar su cancelación.

En innumerables fallos, la Excelentísima Corte Suprema se ha pronunciado en el sentido expuesto. De un modo especial recomendamos la consulta del fallo de 4 de Mayo de 1948 publicado

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

en el Tomo XLV, Sección 1.ª, página 545 de la Revista de Derecho y Jurisprudencia.

Según se ha visto anteriormente, lo que se inscribe es un contrato entre vivos, de manera que, por regla general, las llamadas "minutas", o declaraciones unilaterales de una persona que solicita una inscripción diciendo que la finca no está inscrita, deben rechazarse sin contemplaciones.

Pero, lógicamente, quedan excluidas las inscripciones que no derivan de contratos entre vivos y que aparentemente tienen justificación. El caso más importante lo proporcionan las inscripciones en materia de sucesión por causa de muerte.

Se ha resuelto que los adjudicatarios no están obligados a cumplir con las formalidades del artículo 693, entre otras sentencias en una que se publicó en la Gaceta de los Tribunales de 1943, 1.er Semestre, N.º 70, página 336.

Sin embargo, es aconsejable que aún en el evento dicho se sigan las formalidades indicadas en el Código y en el Reglamento, pero si así no se hubiere hecho consideramos que no podría objetarse el título. No se trata de un contrato entre vivos.

Sostenemos que el único caso en que pueden admitirse las llamadas minutas es el señalado en el artículo 101 del Reglamento, o sea, cuando no hay título y se invoca una posesión de fecha anterior a la época en que el Reglamento Conservatorio empezó a regir —1.º de Enero de 1859—.

Se trata aquí de inmuebles poseídos inmemorialmente y en la minuta debe hacerse expresa referencia al artículo 101 del Reglamento.

Como la posesión supone el corpus y el animus, siguiendo la opinión de José Claro Vial consideramos que la primera inscripción debe hacerse en favor del poseedor material. Acreditar esto es difícil.

Los Tribunales, especialmente en los últimos años, dan mucha importancia al hecho de que los recibos que acreditan el pago de la contribución de bienes raíces aparezcan extendidos a nombre de quien está solicitando la primera inscripción.

Parece evidente que si no se cumplen los requisitos de la inscripción por avisos, como, por ejemplo, si no se llenan las solem-

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

nidades, la inscripción será absolutamente nula. Así se ha resuelto (15)

El problema de las llamadas "minutas" y, en general, de las inscripciones practicadas mediante avisos es serio, particularmente en esta zona. Baste considerar que en la Memoria de José Claro Vial, publicada hace bastantes años, se mencionan sesenta y tres sentencias referentes al tema, de las cuales cuarenta y tres son fallos de la Corte de Apelaciones de Concepción.

La tendencia actual de la jurisprudencia, sobre todo de la Corte de Concepción, parece ser que si se efectúa una inscripción por avisos de un inmueble ya inscrito, es procedente, por la vía del simple recurso de queja, corregir la falta o abuso del Conservador de Bienes Raíces mediante la cancelación de la inscripción indebidamente efectuada.

Una sentencia muy clara de la Corte de Apelaciones de Concepción es la de fecha 13 de Mayo de 1952, que acogió un recurso de queja deducido por don Juan Ignacio Bizama, en contra del Conservador de Bienes Raíces de Coronel.

Sobre el tema recomendamos la Memoria del año 1956 de Héctor Oberg Yáñez, intitulada "De las inscripciones mediante minutas en el Registro del Conservador de Bienes Raíces" y la sentencia de 3 de Julio de 1954, de la Corte de Concepción, publicada en la Revista de Derecho de la Universidad de Concepción. N.º 91, 1955, página 112, con el comentario que en ella se inserta.

62.—Una breve observación nos debe merecer la tradición del derecho de herencia.

Normalmente, el derecho real de herencia se adquiere por sucesión por causa de muerte; excepcionalmente, puede adquirirse por prescripción y por tradición.

Es sabido que la tradición del derecho de herencia supone que el heredero que ya adquirió la herencia, digamos por sucesión por causa de muerte, transfiera todo su derecho o una cuota de él a un tercero.

---

(16) Véase en este sentido: **Gaceta de los Tribunales**, 1914, 1.er Trimestre, sentencia 166, página 381; y **Revista de Derecho y Jurisprudencia**, Tomo XLIV, Sección 1.ª, página 76.

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

No obstante que de diversos pasajes del Mensaje del Código Civil pudiera arribarse a la conclusión contraria, es generalmente admitida la doctrina de don Leopoldo Urrutia, contenida en su estudio publicado en el tomo VI de la Revista de Derecho y Jurisprudencia, Primera Parte, página 222, en orden a que la herencia es una universalidad jurídica, distinta de los bienes que la componen, por lo que no reviste el carácter de un derecho mueble o raíz, con lo que su tradición, en principio, no estaría sometida al estatuto jurídico de los inmuebles y no requeriría de inscripción.

La anotada sería la razón por la cual el legislador no menciona el derecho de herencia en el artículo 686 del Código Civil: esta disposición alude solamente a derechos muebles, carácter que no tiene la herencia.

La tradición se haría, entonces, según la explicación ya clásica, de cualquier modo en que el cesionario manifieste su voluntad de aceptar la cesión que se le hace, como ser: interviniendo en la partición o pidiendo la posesión efectiva de la herencia.

Naturalmente que el problema se plantea cuando se cede toda la herencia o una cuota de ella. Si se ceden o enajenan bienes determinados o una cuota de ellos se aplicarán los artículos 684 o 686, según los casos, esto es, si son muebles o inmuebles.

La gran mayoría de las sentencias ha seguido la opinión del señor Urrutia. Baste mencionar la publicada en el Tomo L de la Revista de Derecho y Jurisprudencia, Sección 1.ª, página 90.

Normalmente el heredero cede su derecho en virtud de un título que, por lo general, es el de compraventa. Esta debe constar de escritura pública, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1801.

Creemos que si el heredero vende, cede, su derecho a un tercero, no requiere cumplir, previamente, con el artículo 688. Esta disposición se aplica solamente si el heredero va a disponer de inmuebles y, de seguirse la opinión del señor Urrutia, no siendo inmueble la herencia sería innecesario cumplir con el artículo 688.

Si el heredero había cumplido con el artículo 688 y hace después cesión de su derecho, creemos que es suficiente anotar la escritura de cesión al margen de la inscripción de posesión efectiva, pero recomendamos, además, anotarla al margen de todas las inscripciones señaladas en el referido artículo.

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

Si el heredero hace venta de todo su derecho o de una cuota de él, sin haber pedido la posesión efectiva, no realizando por tanto, las inscripciones del artículo 688, el cesionario deberá pedir la posesión efectiva y cumplir él con la disposición tantas veces citada. Le conviene proceder así para mantener la historia de la propiedad raíz y para que pueda, posteriormente, disponer de su derecho, en cuanto a los inmuebles comprendidos en la cesión.

63.—Consideremos, ahora, el caso del legado de un inmueble.

El asignatario a título singular, a diferencia de lo que ocurre con el heredero, adquiere el derecho real de dominio del inmueble. Por consiguiente, estimamos que no es necesario que los herederos procedan a otorgarle una escritura pública de entrega del legado y con su mérito efectuar, después, la inscripción de dominio del inmueble a nombre del legatario.

Al legatario le sería suficiente requerir la inscripción del legado con el solo mérito del testamento, pero consideramos conveniente que se proceda a la inscripción después de haber efectuado las inscripciones de la posesión efectiva y del testamento y recomendamos ese sistema como más seguro.

En su oportunidad, el legatario acreditará haber pagado el impuesto de su asignación y la aprobación judicial del mismo.

64.—En lo tocante al contrato de compraventa, nos limitaremos a considerar que debe exigirse el pago total del precio y, salvo acuerdo expreso en contrario, que este pago debe hacerse en dinero efectivo y no en cheques o en letras.

La práctica revela que casi siempre el pago no se hace en dinero efectivo sino mediante cheques; deberá exigirse que, por instrumento separado, el vendedor declare expresamente que el cheque fue oportunamente cubierto y lo mismo habría que decir respecto de las letras de cambio.

Para evitarse una segunda escritura pública, en que se formule la declaración de que el pago total se realizó a satisfacción del vendedor, suele utilizarse el sistema de pedir al Banco el visto bueno previo del cheque. Como así se sabe que habrá fondos, las partes no tendrán inconveniente en manifestar que el precio se canceló en efectivo.

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

Si en los títulos figuran saldos pendientes, deberá exigirse su cancelación o la renuncia de la acción resolutoria del vendedor.

Si el saldo está garantizado con hipoteca, deberá exigirse la cancelación de ésta o la posposición de la hipoteca en favor del nuevo acreedor, si así conviniere a las partes.

Es frecuente que el comprador reconozca y haga suya una obligación del vendedor. En tal evento es indispensable que el acreedor primitivo acepte expresamente la novación. En efecto, en este caso ha operado un cambio de deudor y en Chile la novación por cambio de deudor requiere el consentimiento expreso del acreedor. Así lo ordena el artículo 1635 del Código Civil y así se ha fallado por nuestros tribunales (17).

65.—En la compraventa, particularmente en épocas de inestabilidad monetaria, el constante temor que existe es a la lesión enorme y cabe señalar que, en muchísimas ocasiones, las partes, por pagar un menor impuesto de transferencia, declaran en la escritura de venta un precio muy inferior al real.

En la actualidad es, posiblemente, el caso más característico de simulación.

Hay lesión enorme cuando el precio que se paga es inferior a la mitad o superior al doble del justo valor de la cosa. El justo precio se refiere al tiempo del contrato.

La acción rescisoria por lesión enorme es irrenunciable según el artículo 1892 y prescribe en cuatro años, contados desde la fecha del contrato —artículo 1896—.

Si los contratantes hacen la declaración insincera de un precio inferior al real, somos de opinión de exigir un resguardo, que puede consistir en un simple instrumento privado firmado por ellas, en que dejen constancia del valor real de la venta y de la manera cómo se procedería en lo tocante al pago de la diferencia del impuesto de transferencia y a las posibles sanciones de carácter tributario.

Frente a un caso de lesión, no vemos otra forma de subsanar el reparo que otorgando una escritura de declaración en la que

(17) **Revista de Derecho y Jurisprudencia:** Tomo XXXII, Sección 1.ª, página 405.

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

las partes den expresa constancia que se ha devuelto o completado la parte de precio pagada de más o de menos, escritura ésta que se sometería a las medidas de publicidad del artículo 1707.

66.—En esta zona fueron muy frecuentes los títulos que pretendieron arreglarse con sujeción a las normas de la Ley N.º 6.382, de 9 de Agosto de 1939, sobre Cooperativas de Pequeños Agricultores, y a su Reglamento N.º 393, de 7 de Octubre de 1939.

Después de la reforma de la Ley N.º 8.829, de 9 de Septiembre de 1947, se aplica aquella ley a los predios rústicos de un valor inferior a $ 150.000.

El artículo 37 de la Ley N.º 6.382 dice, a la letra, que las inscripciones que se ordene hacer en estos juicios se reputarán como título de dominio saneado de 15 años.

Como el artículo transcrito habla de "juicios", estimamos que el efecto del saneamiento de la pequeña propiedad rural solamente se produce si hay contienda judicial y, por lo mismo, que si no hay juicio no hay título de dominio saneado de 15 años. Adherimos a la sentencia de la Corte de Apelaciones de Concepción, dictada en el juicio Olea con Bilbao, que redactó don Humberto Bianchi Valenzuela, y que aparece publicada en la Revista de Derecho de la Universidad de Concepción, N.º 51, año 1945, página 71.

67.—El contrato de sociedad es, evidentemente, uno de los de mayor aplicación y uno de los más frecuentes en la revisión de títulos.

La sociedad puede ser civil o mercantil. Las que tienen por objeto la realización de actos de comercio son mercantiles o comerciales; las demás son civiles.

Atendiendo a los elementos fundamentales de la razón social, la administración, la responsabilidad y la cesión del derecho de los socios, las sociedades pueden ser colectivas, anónimas, en comandita y de responsabilidad limitada.

En el Código Civil, la sociedad tipo, la reglamentada por la ley, es la colectiva civil.

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

68.—La sociedad colectiva civil es consensual, pero siempre se constituye por escritura pública.

Esta sociedad no está sometida a exigencias de inscripción o de publicación, de suerte que bastará examinar el solo contrato que consta de la escritura.

Tratándose de alguna operación realizada por la sociedad —toda vez que ésta es una persona jurídica diversa de los socios— habrá que examinar los elementos generales, vale decir, los aportes, la participación en las ganancias y en las pérdidas y la intención de formar la sociedad —la denominada affectio societatis— y las características propias de la especie de sociedad de que se trate.

El examen dirá relación, de un modo particular, con la vigencia de la sociedad, el giro u objeto de ella y la administración y representación.

Corrientemente, la enajenación de inmuebles sociales no queda comprendida en el objetivo social ni formará parte del giro administrativo ordinario.

De consiguiente, a menos que en la escritura social se disponga expresamente lo contrario, consideramos que para tal enajenación deberá exigirse la concurrencia de todos los socios.

Sea que la sociedad adquiera inmuebles o que los enajene, la tradición se hace mediante la inscripción conservatoria pertinente.

69.—La sociedad colectiva es esencialmente un contrato intuitu personae; se celebra en consideración a la persona, entre otras razones, por la gran responsabilidad de los socios.

En la sociedad colectiva civil la responsabilidad no se limita a los bienes de aporte del socio sino a todos sus bienes, como quiera que es ilimitada, y en la colectiva mercantil la responsabilidad es, además de ilimitada, solidaria, con lo que los acreedores sociales podrán demandar la totalidad de su crédito a cualquiera de los socios.

Es lógico, entonces, que la sociedad colectiva civil termine por muerte de cualquiera de los socios, a menos que por disposición de la ley o por el acto constitutivo haya de continuar entre los sobrevivientes y los herederos del difunto —artículo 2103—.

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

La ley subentiende la estipulación de continuar el contrato con los herederos, en las sociedades que se forman para el arrendamiento de inmuebles, para el laboreo de minas y en las anónimas: artículo 2104.

Disuelta la sociedad, por cualquier causa, conviene cumplir la formalidad de publicidad del artículo 2114 N.º 2.º del Código: dar noticia de la disolución a los terceros por tres avisos publicados en un periódico del departamento, o de la capital de la provincia, si en aquél no lo hubiere.

Disuelta la sociedad, se procede a su liquidación según las reglas de la partición de bienes, conforme a lo prevenido en el artículo 2115.

70.—En el contrato de sociedad es frecuente introducir la cláusula llamada de prórroga automática, esto es, una convención en virtud de la cual los socios establecen que el contrato tendrá una determinada duración, pero que se entenderá prorrogado por períodos sucesivos, a menos que cualquiera de ellos manifieste voluntad contraria, voluntad que estará sometida a determinadas medidas de publicidad.

Así, por ejemplo, puede convenirse que la sociedad durará cinco años, a contar de la fecha de la escritura, pero que se entenderá tácita y automáticamente prorrogada por períodos iguales, de cinco años, indefinidamente, salvo aviso en contrario dado por cualquiera de los socios con una anticipación mínima de noventa días al respectivo vencimiento, aviso que constará de escritura pública que se anotará al margen de la matriz del contrato social —si se tratare de sociedad colectiva civil— o al margen de la inscripción del contrato, en extracto, en el Registro de Comercio.

La cláusula es perfectamente válida y de enorme aplicación práctica. En el Tomo XXXIII de la Revista de Derecho y Jurisprudencia, en la Sección Derecho, página 129, aparece un estudio de don Osvaldo Bordali sobre esta materia.

Pero si no se hubiere pactado prórroga automática, la prórroga de la sociedad debe efectuarse antes del vencimiento del plazo estipulado.

La prórroga hecha después del vencimiento del plazo no produce efecto alguno, porque la sociedad habría expirado por la lle-

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

gada del plazo y, habiendo terminado su vida jurídica, no sería posible resucitarla. La sociedad habría muerto, con todas las consecuencias jurídicas que ello importa.

71.—La sociedad colectiva mercantil es estudiada en el Código de Comercio en los artículos 349 y siguientes.

Esta sociedad es solemne. Se forma y prueba por escritura pública inscrita en los términos del artículo 354: artículo 350, inciso 1.º del Código de Comercio.

De acuerdo con los artículos 350 y 354 las solemnidades son dos: escritura pública e inscripción de un extracto de ella en el Registro de Comercio del domicilio social.

La inscripción debe hacerse antes de expirar los sesenta días siguientes a la fecha de la escritura social.

Es un plazo de días que no se suspende durante los feriados, con arreglo a los artículos 48 y 50 del Código Civil.

El extracto debe reunir las menciones señaladas en el inciso segundo del artículo 354: nombre y domicilio de los socios, razón social, administración, aportes, objeto de la sociedad y duración de ella. También debe indicarse la fecha de la escritura, el nombre del Notario y el domicilio de éste.

El extracto es, entonces, un resumen de las principales cláusulas del contrato.

Si el extracto adolece de errores puede obtenerse otro sin ellos y efectuar la inscripción del segundo aunque ya se hubiere practicado la del primero, si se está dentro del plazo de sesenta días.

Si en el extracto se omitió la prórroga automática, no hay duda que, a lo menos para los terceros, la sociedad tendría duración solamente hasta la fecha convenida y que no operaría la cláusula.

De presentarse el problema anterior estimamos que lo más razonable es otorgar una escritura aclaratoria, que subsane la omisión, y proceder a la inscripción de ésta.

72.—Las modificaciones al pacto social están sometidas a las mismas formalidades, vale decir, a la escritura pública y a su inscripción en extracto dentro del plazo fatal de sesenta días.

Es conveniente que las modificaciones se vayan anotando al margen de la inscripción primitiva del contrato.

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

73.—Interesa muchas veces acreditar la vigencia de la sociedad.

Ello acostumbra hacerse obteniendo en el Registro de Comercio el certificado llamado de vigencia, que deja constancia que al margen de la respectiva inscripción no hay anotación de la voluntad de los socios de poner término al contrato.

Pero, como puede ocurrir que para dar el aviso no se haya convenido efectuar subinscripción alguna, en la práctica, para este evento, se acostumbra solicitar una declaración firmada de todos los socios, en la que éstos expresen que el contrato está vigente por no haberse dado aviso alguno en contrario.

74.—Tratándose de la sociedad colectiva mercantil, si se ha omitido la escritura o la inscripción, la sanción es la nulidad absoluta entre los socios, por mandato del artículo 357 del Código de Comercio.

Aun cuando la nulidad absoluta existe entre los socios, se recomienda no contratar con una sociedad nula.

Se evitarán así dificultades, especialmente en lo que dice relación con las garantías que hayan podido constituirse.

75.—La Ley N.º 12.588, de 21 de Octubre de 1957, ha modificado el inciso segundo del artículo 349 del Código de Comercio.

Antes de esa ley, el menor adulto y la mujer casada, aunque ésta estuviere separada de bienes, requerían autorización especial para pactar una sociedad colectiva comercial. La autorización al menor la da el juez y a la mujer el marido.

Después de la ley citada la autorización se mantiene exclusivamente para el menor y para la mujer casada bajo el régimen de sociedad conyugal y de separación parcial.

Por tanto, habrá que considerar la fecha dicha y tener presente que después del 21 de Octubre de 1957 la mujer totalmente separada de bienes no requiere de autorización especial para celebrar el contrato.

76.—Veamos, ahora, sucintamente las sociedades de responsabilidad limitada.

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

Ellas fueron creadas por la Ley N.º 3.918, de 14 de Marzo de 1923.

Estas sociedades no pueden tener por objeto negocios bancarios y el número de los socios no puede exceder de cincuenta.

Las sociedades de responsabilidad limitada, sean civiles o comerciales, están sometidas a las mismas normas. Siempre el contrato es solemne.

Las sociedades en estudio deben constituirse por escritura pública, la que contendrá las enumeraciones del artículo 352 del Código de Comercio y, además, la declaración de que la responsabilidad personal de los socios queda limitada a sus aportes o a la suma que a más de éstos se indique.

El extracto debe inscribirse en el Registro de Comercio dentro de sesenta días y publicarse dentro del mismo plazo en el "Diario Oficial".

La omisión de los requisitos antes señalados acarrea nulidad entre los socios y los hace responsables solidariamente de las obligaciones contraídas en interés de la sociedad.

La sociedad de responsabilidad limitada se sujeta, en primer término, a las normas que convengan los contratantes y, en subsidio de ellas a las de los Códigos de Comercio y Civil, sobre sociedades colectivas.

Es de interés consignar que el artículo 4.º de la Ley N.º 3.918 dice que en lo no previsto en la ley o en la escritura se aplicarán las reglas de la sociedad colectiva, y que hace una expresa referencia al artículo 2104 del Código Civil. Por esta referencia, aunque nada se diga en el contrato, se entiende que la sociedad no termina por muerte de uno de los socios y continúa con los herederos del socio fallecido.

El mismo artículo 4.º de la ley previene que la razón social puede contener el nombre de uno o más de los socios o una referencia al objeto de la sociedad. Pero, en todo caso, debe terminar con la palabra "limitada", sin lo cual los socios son solidariamente responsables de las obligaciones sociales.

Desde la vigencia de la Ley N.º 12.588, de 21 de Octubre de 1957, la mujer separada parcialmente de bienes, siempre que la

Artículo: El estudio de los títulos de dominio de los inmuebles
Revista: Nº112, año XXVIII (Abr-Jun, 1960)
Autor: Hugo Tapia Arqueros

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

separación sea convencional, y la que ejerce profesión, industria, empleo u oficio con arreglo al artículo 150 del Código Civil, no requieren autorización especial del marido para celebrar una sociedad comercial de responsabilidad limitada, con relación al patrimonio que separadamente administren.

Pero si la sociedad fuere civil, se requerirá de la autorización aludida en el artículo 349 del Código de Comercio.