

Proceso de adquisición de un inmueble en Chile

Derecho Inmobiliario

- 1. Visita y revisión de la propiedad:** Es recomendable siempre visitar, en más de una oportunidad, la propiedad a fin de asegurarse de conocer en detalle su estado, debido a que en las escrituras de compraventa suele estipularse que el comprador recibe la propiedad *“En el estado que actualmente se encuentran, con todo lo edificado y plantado en él, y que declara conocer y aceptar”*. También es recomendable asegurarse que la superficie y los deslindes de la propiedad correspondan efectivamente a lo informado por el vendedor y a lo indicado en la inscripción de dominio de la misma. Cualquier tipo de vicio o desperfecto debe ponerse en conocimiento del vendedor a fin de que sea reparado o resuelto, previo a la celebración de la compraventa.
- 2. Oferta o reserva de compra:** Se sugiere realizar una oferta de compra, en la cual se establezcan las condiciones mínimas de la compraventa: precio, plazo de aceptación, obligaciones de suscribir promesa de compraventa y posterior compraventa, costos asociados, ente otros. Ello no es requisito para la compra de la propiedad, pero de todas formas es recomendable.
- 3. Promesa de compraventa:** Aceptada la oferta por el vendedor, y si bien tampoco es un requisito legal, siempre es recomendable la suscripción de una promesa de compraventa para efectos de dar seriedad y certeza al negocio, estableciendo multas en caso de incumplimientos culpables de alguna de las partes.
Entre los requisitos esenciales para la celebración de una promesa de compraventa válida, requiere que sea por escrito, y que contenga un plazo y/o condición para la suscripción de la compraventa. Asimismo, se requiere que en ella se especifique todo lo esencial, de manera tal que solamente falten para que sea perfecta, la inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces (la tradición como modo de adquirir el inmueble) y las solemnidades que las leyes prescriban para la compraventa (como el hecho de ella que se deba otorgar necesariamente por escritura pública ante notario).
Es importante mencionar que la promesa de compraventa de una propiedad no debe ser suscrita obligatoriamente por escritura

pública, sin embargo, es recomendable realizarlo de esta forma, a efectos de que ella conste en un repertorio público llevado por un notario, para que tenga fecha cierta, y para facilitar su cumplimiento forzado, en caso de ser necesario.

4. Escritura pública de compraventa: La escritura pública es el instrumento público o auténtico otorgado por el notario competente de forma legal e incorporado en su protocolo o registro público.

Los elementos esenciales de toda compraventa son dos: la cosa y el precio. En este caso, el inmueble de que se trate y su valor (En Chile es usual pactar valor en Unidades de Fomento, el que se calcula en su equivalente en pesos chilenos a la época de la celebración del contrato).

Las principales obligaciones que asumen las partes son: (i) el comprador pagar el precio y (ii) el vendedor realizar la “tradición” de la propiedad y efectuar su entrega material. Como ya se señaló, la tradición es un modo de adquirir el dominio (hacerse dueño legalmente) de los bienes en Chile, y particularmente la de los inmuebles se realiza practicando la inscripción de la escritura de compraventa en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces que tenga jurisdicción de la comuna en que se ubique materialmente la propiedad, según se señala en el siguiente punto.

En caso de ser alguna de las partes una sociedad, es importante realizar una revisión de los poderes con que actúa el apoderado de la misma, y así evitar problemas por falta de facultades de representación.

5. Inscripción en Registro de Propiedad de Conservador de Bienes Raíces respectivo: Esta es un paso fundamental en el proceso de adquisición de un inmueble, debido a que, es la forma legal de hacerse dueño de la propiedad. Nuestra legislación establece un sistema dual que se compone de un “título” y un “modo”, y en ese contexto, la escritura de compraventa es un “título” (hecho o acto jurídico que sirve de antecedente para la adquisición del dominio) y la inscripción del título en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo, es el “modo” (hecho o acto jurídico que produce efectivamente la adquisición del dominio u otro derecho real). Lo anterior significa que **nos hacemos dueños legalmente de la propiedad a partir de la inscripción de la escritura de compraventa en el Registro de Propiedad respectivo, y no por el hecho de haber firmado**

la escritura y/o haber pagado el precio, aunque así se declare en la compraventa.

Es habitual, y recomendable, que la escritura de compraventa se firme con “instrucciones notariales”, las que consisten en un documento anexo a la compraventa, en el cual las partes instruyen al Notario Público que otorgó la compraventa, que custodie los documentos de pago del precio y entregarlos al vendedor, una vez inscrita la escritura en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo. En caso de no concretarse el negocio, los documentos son entregados por el Notario a sus tomadores, o bien, al juez que corresponda en caso de existir conflictos (no pudiendo el Notario ejercer de juez).

Recomendación: Contar con la asesoría de un abogado durante todo el proceso antes descrito, desde el inicio al fin. Asimismo, se recomienda un abogado para realizar un “estudio de títulos”, el que consiste básicamente en un análisis de todos los antecedentes de la propiedad y propietarios hasta por un período de 10 años anteriores a la fecha, a fin de asegurarse que no existan impedimentos para la transferencia del mismo, gravámenes sobre la propiedad y que el vendedor sea legalmente el dueño. Existen muchos tipos de vicios legales que son difíciles de determinar sin un estudio de títulos. Cuando la propiedad se compra con financiamiento bancario o institucional, es el Banco o institución financiera la que realiza el estudio de títulos a fin de resguardar su garantía.