



**Servicio  
Asesoría en la**

---

**Confección  
del  
Estudio de Título**

---



# ASESORÍA CONFECCIÓN DEL ESTUDIO DE TÍTULO

---

Un estudio de títulos implica el estudio de aquellos documentos que dan fe de la calidad de dueño, de quien es el poseedor inscrito del inmueble, de la inexistencia de cualquier vicio en el acto o contrato en virtud del cual se adquirió el dominio, como también de la inexistencia de limitaciones al domini

## Importancia de realizar un Estudio de Título

Los estudios de títulos se realizan, en pocas palabras, para evitar que los contratos que constituirán los títulos estén mal hechos, y para dar seguridad jurídica a las partes que intervienen en un negocio inmobiliario. Considerando lo anterior, es muy importante realizar un estudio de título antes de comprar una propiedad, pues, de no hacerlo, podrías encontrarte después con algunas irregularidades.

## Que consideramos al realizar el Estudio de Título

1. Que no existan condiciones
2. Que no existan embargos.
3. Que no existan interdicciones.
4. Que no existan prohibiciones que limiten el derecho a disponer del inmueble o le impida ejercerlo válidamente.
5. Que el inmueble este libre de hipotecas u otros gravámenes en favor de terceros.



# Como REALIZAMOS

## Nuestro Trabajo

Examinamos la escritura de compraventa, en el caso de inmuebles usados, la inscripción actual con una vigencia no inferior a treinta días; las hipotecas y gravámenes que puedan afectar la propiedad, y posibles embargos o prohibiciones de enajenar decretados por resolución judicial, y la declaración, en su caso, de bien familiar emanada de un tribunal de familia.

Desde el Conservador de Bienes Raíces (CBR) competente. Hay algunas prohibiciones para la adquisición del dominio en zonas fronterizas y franjas limítrofe y costera que afectan a extranjeros; asimismo las restricciones especiales contenidas en ley N°19.253 respecto a terrenos indígenas, o la prohibición de enajenar por un período de cinco años por adquisición mediante subsidio habitacional, entre otras más.....

### Otros aspectos como lograrlo .....

Buscamos descartar que el inmueble no esté afecto a causal de expropiación o haya sido declarado de utilidad pública. Además, si el vendedor es legalmente incapaz, le señalaremos que debe comparecer en su nombre el representante legal o el juez que autoriza la venta, como en el caso de niños propietarios. En el caso, si el inmueble pertenece a la sociedad conyugal, señalamos que se debe comparecer el otro cónyuge autorizando la enajenación. Verificamos, si quien vende es una persona jurídica, los poderes de quien o quienes actúan en su representación en el contrato deben estar vigentes.



# IMPORTANCIA DEL SERVICIO

Al decidir comprar un inmueble, es imprescindible asegurarse de que todos los antecedentes de la propiedad en venta se encuentren en regla. Esto evitará que te encuentres con alguna sorpresa al momento de inscribir la propiedad, cuando ya esté firmada la escritura y quizás incluso hayas realizado un pago efectivo al vendedor.

Los títulos tienen carácter probatorio y de validez, entregando toda la información necesaria respecto al bien raíz y la identidad de las partes involucradas en el negocio.

**Es necesario entender que en un proceso de compraventa el estudio de títulos es una parte necesaria. Es la única forma de evitar las irregularidades, como que el vendedor no sea propietario pleno del bien, exista un crédito hipotecario sin pagar, se haya vendido anteriormente el bien raíz a otra persona, etc.**

**En definitiva, el estudio de títulos se realiza para evitar que los contratos que constituyen la compraventa estén mal hechos y da seguridad a las partes que intervienen en un negocio inmobiliario.**

**El estudio de títulos es el acto preparatorio de revisar y comprobar todos los documentos relacionados con el bien raíz involucrado en la compraventa. Esto incluyendo los últimos 10 años registrados.**

**Es clave realizar este estudio, por varios motivos..**

“

**Consulta por  
por el tipo de  
servicio de  
Asesoría y  
su valor**

”



# Finalidad del Estudio de Título

El objetivo principal para que realizemos un Estudio de Título, es saber exactamente cuál es la situación jurídica de una propiedad, esto es, verificar la historia de la propiedad, las inscripciones que se hayan realizado, si estas tienen o no algunos errores u omisiones que afecten el legítimo derecho de dominio, si está afectada a prohibiciones o enajenaciones, las modificaciones que éstas pueden sufrir con el paso de los años, entre otros aspectos.

Una vez que determinas esto, puedes tomar la decisión con total seguridad si comprar o no comprar la propiedad, o hacer una inversión en ella. Todo dependerá de las cuestiones sin resolver o situaciones irregulares que se observen luego de la revisión de antecedentes.



**Apriesecc Consultores**

**Conocenos**

**a través de !**



**325 Río Loa, Comuna de  
Limache, Provincia del  
Marga Marga, 5ta Región,  
Chile**

**contactandonos por**

**Telefono fijo**

**whatsapp y Celular**

**(33) 249 84 85**

**+569-31822773**

**E-mail**

**apriesecc@apriesecc.cl**

**apriesecc@gmail.com**

**www.apriesecc.cl**

**www.propiedades.apriesecc.cl**