CHECKLIST · DERECHO INMOBILIARIO

Estudio de títulos *para inversionistas*

Lo que hay que verificar de una propiedad y de su vendedor antes de firmar la promesa, antes de la escritura y antes de soltar el precio.

La escritura no te hace dueño

La venta se perfecciona por escritura pública (art. 1801 CC), pero el dominio pasa con la inscripción en el Conservador (art. 686 CC).

Se revisan 10 años de historia

Es el plazo de la prescripción adquisitiva extraordinaria (art. 2511 CC): una década de títulos en regla extingue reclamos de terceros.

El precio no se paga al firmar

Queda retenido con instrucciones notariales hasta que la propiedad esté inscrita a nombre del comprador.

01 Antes de negociar: antecedentes de la propiedad

Conservador · SII

- [ ] **Copia de inscripción de dominio con vigencia** del Registro de Propiedad: quién es el dueño actual y con qué título llegó a serlo. Si el vendedor no coincide con el titular inscrito, no hay nada que firmar todavía.
- [ ] **Certificado de hipotecas, gravámenes y prohibiciones (GP):** hipotecas, servidumbres, usufructos, embargos y prohibiciones de enajenar.
- [ ] **Rol, dirección y deslindes** coinciden entre la inscripción, el certificado de avalúo y lo que se está ofreciendo (incluidos bodega y estacionamiento).

02 La promesa de compraventa

art. 1554 CC

- [ ] **Por escrito**, con **plazo o condición** para firmar la compraventa y el contrato prometido especificado: inmueble, precio, forma de pago y partes. Si falta un requisito, no obliga a nadie.
- [ ] **Condicionada a la aprobación del estudio de títulos** —y del crédito hipotecario, si lo hay—, con lo que pasa con el dinero entregado si no se aprueban.
- [ ] **Arras o multa, con nombre.** Con arras cualquiera puede retractarse (arts. 1803 a 1805 CC); la multa o cláusula penal sanciona el incumplimiento y no permite arrepentirse (arts. 1535 y ss.).
- [ ] **Dónde queda el dinero:** en custodia de la notaría con instrucciones escritas, no entregado directo al vendedor.
- [ ] **Si la propiedad tiene hipoteca:** quién la alza y cómo, normalmente con parte del precio en la escritura de compraventa.
- [ ] **Compra en verde a una inmobiliaria:** promesa ante notario y lo pagado garantizado con póliza o boleta bancaria a tu favor (art. 138 bis LGUC).

03 El estudio de títulos: la propiedad

Conservador · SII · Tesorería · Municipalidad

- [ ] **Diez años de transferencias:** escrituras e inscripciones anteriores —compraventas, herencias, particiones, aportes a sociedades— y que cada eslabón sea válido y esté bien inscrito.
- [ ] **Cargas vigentes y litigios:** además del GP, interdicciones y juicios que afecten al titular o a la propiedad.
- [ ] **Certificado de avalúo fiscal (SII):** rol y valor fiscal. Ojo: el avalúo no acredita el dominio; solo el Conservador lo hace.
- [ ] **Contribuciones pagadas**, verificadas con la Tesorería.
- [ ] **Recepción final municipal** de lo construido, incluidas ampliaciones.
- [ ] **En departamentos y condominios:** reglamento de copropiedad, obligaciones que impone y gastos comunes al día.

04 El estudio de títulos: el vendedor

quién firma y con qué facultades

- ☐ **Si vende una sociedad:** su vigencia y los poderes del representante que firma.
- ☐ **Si la propiedad viene de una herencia:** la posesión efectiva inscrita. Sin las inscripciones de la herencia, los herederos aún no pueden disponer del inmueble.
- ☐ **Si el dueño está casado:** su régimen matrimonial. En sociedad conyugal, la autorización de la mujer incluso para prometer vender un inmueble social (art. 1749 CC).
- ☐ **Si la propiedad es bien familiar:** la autorización del cónyuge no propietario (art. 142 CC).

05 Escritura e inscripción

la firma no es la meta: la inscripción sí

- ☐ **Resultado del estudio por escrito** antes de firmar: qué se subsana antes de la escritura, qué se renegocia o si conviene desistir.
- ☐ **Precio retenido con instrucciones notariales**, que ordenan pagarlo solo cuando la inscripción esté lista.
- ☐ **Alzamiento de hipotecas y embargos garantizado por escrito**, con cargo al precio. Nunca pagar sin esa garantía.
- ☐ **Contribuciones, gastos comunes y servicios al día**, o descontados del precio, y fecha de entrega material acordada.
- ☐ **Inscripción en el Registro de Propiedad** a nombre del comprador. Recién entonces se liberan los pagos y se entrega la propiedad.

Señales de alerta

— **Te piden pagar —o pagar una parte importante— antes de la promesa o del estudio,** o directo al vendedor antes de la inscripción.

— **La promesa es «de palabra»** o no condiciona la compra al resultado del estudio de títulos.

— **Quien vende figura pagando contribuciones, pero no aparece como dueño** en la inscripción vigente.

— **La propiedad es de una sucesión sin posesión efectiva inscrita,** o de una sociedad cuyo representante no acredita poderes.

¿Compras varias unidades?

Aplica esta lista a cada unidad por separado: cada una tiene su propia inscripción, sus cargas y su historia. Si compras en lote o a una misma inmobiliaria, conviene ordenar los estudios por cartera y usar una misma promesa tipo revisada.

Fuentes oficiales

- BCN · Código Civil: arts. 142, 686, 1535, 1554, 1749, 1801, 1803–1805 y 2511.
- BCN · Ley General de Urbanismo y Construcciones, art. 138 bis.
- ChileAtiende · Dominio vigente y certificado GP.
- ChileAtiende · Carpeta de estudio de títulos de hasta 10 años.
- ChileAtiende · Avalúos y certificados de bienes raíces (SII).

Consultadas el 15 de octubre de 2026.

> Esta lista resume la guía «Estudio de títulos: qué se revisa antes de comprar» y la guía de promesa de compraventa de bettizlegal.cl, escritas por la abogada Gisselle Bettiz Barreda. Es información general según la normativa vigente a la fecha indicada: cada operación debe revisarse con sus propios documentos.

BETTIZ LEGAL · Gisselle Bettiz Barreda, abogada · Agustinas 715, Of. 120, Santiago · Eliodoro Yáñez 2979, Of. 207, Providencia · consulta@bettizlegal.cl · +56 9 9489 7327 · www.bettizlegal.cl · Versión octubre 2026