PROGRAMA DE ASIGNATURA

NOMBRE ASIGNATURA: Aspectos Prácticos de Estudio de Títulos de Dominio

Código: DPRI258-23 (Valdivia) / ICJU258-23 (Puerto Montt)

Identificación general			
Docente responsable Correo electrónico	Alexis Andrade (Valdivia) alexis.andrade@uach.cl Fernando Fuentes Spuler (Pto. Montt) fernando.fuentes@uach.cl	Docentes colaboradores Correo electrónico	
Horario y sala de clases	Dos módulos de clases presenciales a la semana de 90 minutos cada uno (4 horas pedagógicas semanales)		
Año y semestre	2026, primer semestre		

Antecedentes de la asignatura, según proyecto curricular de la carrera								
Unidad Académica	Instituto de Derecho Privado y Ciencias del Derecho (Valdivia) Instituto de Ciencias Jurídicas (Pto. Montt)	Carrera	Derecho			Semestre en plan de estudios	V, VII y IX semestre	
Asignaturas- requisito (con código)	Acto Jurídico (DPRI115-23 [Valdivia] / ICJU115-23 [Pto. Montt]) Bienes (DPRI144-23 [Valdivia] / ICJU144-23 [Pto. Montt])					Créditos SCT-Chile	4	
Horas cronológicas semestre	Teóricas presenciales	12,75	Prácticas presenciales	38,25	Trabajo Autónomo	51	Total	102
Ciclo formativo	Formación Jurídica General		Formación Jurídica Específica	X	Profesional			
Área de formación	Disciplinar		General		Vinculante-profesional		Optativa	X
Descripción de la asignatura	La asignatura **Aspectos Prácticos de Estudio de Títulos de Dominio** es una asignatura optativa de formación profesional de la línea de especialización de Derecho de la Empresa. La asignatura **Aspectos Prácticos de Estudio de Títulos de Dominio** tiene como propósito principal que las y los estudiantes comprendan el análisis de los problemas y de sus soluciones respecto al estudio de los títulos de dominio de la propiedad inmueble en sus diversas especies, que se plantean más frecuentemente en el ejercicio práctico de la profesión de abogado, con especial referencia a actuaciones registrales de Conservadores y Notarios, informes jurídicos, limitaciones y restricciones del dominio y problemas judiciales vinculados.							
Aporte de la asignatura al Perfil de Egreso, según proyecto curricular de la carrera								

Competencias	***Nivel de dominio que alcanza la competencia en la asignatura							
-Específicas: C3. Resolver en forma justificada problemas jurídicos particulares o generales • *C3c. Identificar las normas aplicables a un problema jurídico particular o general* • *C3d. Justificar soluciones jurídicas particulares o generales* C13. Redactar contratos e informes profesionales con claridad y precisión • *C13d. Proponer una opinión fundada sobre un problema jurídico*	Básico		Medio X X		Superior X		Avanzado	
-Genéricas: • Emplear el idioma Castellano, de forma oral y escrita, para un adecuado desenvolvimiento profesional e interprofesional • Resolver problemas considerando la identificación de una dificultad y la aplicación de las mejores alternativas de solución, en el contexto profesional e interprofesional	Básico		Medio X X		Superior		Avanzado	
-Sello: • Demostrar compromiso con la calidad y la excelencia, en el contexto formativo del desarrollo personal y profesional del estudiante con sello UACh • Evidenciar habilidades para trabajar en forma autónoma, en el contexto formativo del desarrollo personal y profesional del estudiante con sello UACh	Básico		Medio		Superior X X		Avanzado	

Programación por Unidades de Aprendizaje

Unidades de Aprendizaje	Resultados de aprendizaje Es capaz de…	Estrategias de enseñanza y aprendizaje	Estrategias de evaluación de los aprendizajes y ponderación	Horas presenciales	Horas de trabajo autónomo
Unidad I. Nociones básicas para un estudio de títulos 1. Introducción al tema del estudio de títulos. 2. Noción e importancia de un estudio de títulos y principales problemas que comprende. Estudio e informe de títulos. Documentos que lo integran. 3. Formación de los títulos: inscripciones de dominio vigente, títulos de 10 o 15 años, certificados de prohibiciones y gravámenes y otras certificaciones. 4. Ordenación material de los títulos: orden ascendente o descendente. 1 SEMANA	Comprender lo que es un estudio de títulos, su finalidad e importancia. Identificar los distintos elementos que forman parte de los títulos de un inmueble, y su orden.	Actividades prácticas: casos prácticos, talleres, trabajos individuales o grupales, investigación en terreno (Conservador de Bienes Raíces, Notarías, servicios públicos afines con los problemas que se presenten), presentación de informes y estudios parciales y finales.	Visitas a oficinas Conservador Bienes Raíces para introducirse en la realidad del estudio títulos de dominio Cada actividad finaliza con Informe escrito cuya evaluación ponderada (NPE) se indica en sección "Evaluación Parcial N° 1"	3	3
Unidad II. Etapas que comprende el estudio de títulos 1. El análisis o revisión de los registros o protocolos públicos a cargo de Conservadores de Bienes Raíces y Notarios. Obtención de certificaciones y documentos requeridos para el estudio. 2. Detección de los	Efectuar revisiones de registros o protocolos públicos que contienen los títulos de un inmueble Comprender algunos de los principales problemas que se presentan en la realidad del ejercicio profesional respecto de las	Actividades prácticas: casos prácticos, talleres, trabajos individuales o grupales, investigación en terreno (Conservador de Bienes Raíces, Notarías, servicios públicos afines con	Visitas a oficinas Conservador Bienes Raíces para revisar libros, registros y sistema computacional referidos a títulos de propiedad determinada y elaborar informe	6	6

principales problemas que se presentan en la realidad al iniciar el estudio, para poder determinar – en el informe final - si los títulos estudiados se encuentran o no ajustados a derecho: los derechos del verdadero dueño, inscripciones aparentes, inscripciones paralelas e inscripciones de papel. 3. Estudio y análisis de la serie de inscripciones, efectuando además un estudio de los actos o contratos que constituyen antecedentes de dichas inscripciones. 4. El informe o estudio de títulos propiamente tal. 2 SEMANAS	diversas actuaciones registrales de Conservadores de Bienes Raíces, identificando y solucionando los problemas prácticos que presenta el estudio de títulos.	los problemas que se presenten), presentación de informes y estudios parciales y finales.	sobre ellos La actividad finaliza con Informe escrito cuya evaluación ponderada (NPE) se indica en sección "Evaluación Parcial N°. 2"		
Unidad III. Análisis de algunos contratos y los problemas que en la práctica profesional frecuentemente presentan 1. Cuestiones o problemas vinculados con el contrato de compraventa: 1.1. Solemnidades del contrato. La escritura pública y su extensión en el protocolo notarial, firmas, autorización del Notario, copias. Deudas de contribuciones, certificados de subdivisión de propiedades rurales o urbanas.	Comprender algunos de los principales problemas que se presentan en la realidad del ejercicio profesional respecto de los contratos involucrados en operaciones sobre inmuebles. Comprender las diversas solemnidades que deben llevarse a cabo en los actos o contratos otorgados ente los Notarios, identificando y	Actividades prácticas: casos prácticos, talleres, trabajos individuales o grupales, investigación en terreno (Conservador de Bienes Raíces, Notarías, servicios públicos afines con los problemas que se presenten), presentación de informes y estudios parciales y finales.	Análisis de títulos que se le indiquen a cada alumno referidos a problemas relacionados con dicho contrato en relación con la materia Cada actividad finaliza con Informe escrito cuya evaluación ponderada (NPE) se indica en sección "Evaluaciones Parciales N°s. 3 y 4"	9	9

1.2. Comparecencia de las partes. Personas naturales o jurídicas. Acreditación de la personería y facultades del mandatario o representante de las partes. 1.3. Individualización del inmueble. Cabida, deslindes. 1.4. Determinación y pago del precio. 2. Problemas suscitados con los diversos tipos de sociedades. 2.1. La constitución de la sociedad: el contrato y sus solemnidades. Inscripción y publicación. 2.2. Cuestiones relacionadas con algunas de sus cláusulas fundamentales: socios, razón social, objeto, capital social, administración de la sociedad, poderes de los administradores, duración y vigencia de la sociedad. 3. Problemas referidos al contrato de mandato en sus diversas modalidades. 3 SEMANAS	solucionando los problemas prácticos que presenta tanto el otorgamiento de dichos actos como el estudio de títulos.				
Unidad IV. La inscripción en los registros conservatorios y sus principales problemas 1. Los libros y registros a	Conocer materialmente los libros y registros que lleva un Conservador de Bienes Raíces	Actividades prácticas: casos prácticos, talleres, trabajos individuales o grupales,	Revisión de los diversos registros e inscripciones referidos a casos reales que se	9	9

cargo del Conservador de Bienes Raíces. Examen y revisión de los registros conservatorios: de propiedad, hipotecas y gravámenes, interdicciones y prohibiciones; registro de comercio. 2. Diversos problemas referentes a las inscripciones, anotaciones en el Repertorio, subinscripciones o anotaciones marginales y las cancelaciones en los diversos registros conservatorios. 3 SEMANAS	Comprender los problemas asociados a las inscripciones, subnscripciones y anotaciones, y cancelaciones. Efectuar una adecuada revisión de los títulos de una propiedad con el propósito de preparar un acto jurídico determinado o iniciar el estudio para evacuar un informe.	investigación en terreno (Conservador de Bienes Raíces, Notarías, servicios públicos afines con los problemas que se presenten), presentación de informes y estudios parciales y finales.	planteen y redacción de informes al respecto La actividad finaliza con un informe escrito cuya evaluación ponderada (NPE) se indica en sección "Evaluaciones Parciales N° 3 y 4"		
Unidad V. El estudio de títulos. Confección del informe de títulos. 1. Aspectos que comprende un estudio e informe de títulos. 2. Principales cuestiones que en la actividad profesional se presentan al acometer un estudio e informe de títulos. 3. Objetivos que deben considerarse al realizar un estudio e informe de títulos. Problemas prácticos que se pueden presentar. 5 SEMANAS	Elaborar un informe final sobre los títulos de dominio sometidos a estudio respecto de una o más propiedades determinadas y poder concluir recomendando la conveniencia o inconveniencia de efectuar un determinado acto jurídico o convención cuyo objeto es la propiedad o propiedades cuyos títulos se han estudiado.	Actividades prácticas: casos prácticos, talleres, trabajos individuales o grupales, investigación en terreno (Conservador de Bienes Raíces, Notarías, servicios públicos afines con los problemas que se presenten), presentación de informes y estudios parciales y finales.	Estudio de los títulos de una propiedad y redacción de un informe o estudio de títulos al respecto La actividad finaliza con un informe escrito cuya evaluación ponderada (NPE) se indica en sección "Evaluaciones Parciales N° 5"	15	15

Unidad VI. Problemas judiciales que se pueden presentar en la práctica 1. Negativa del Conservador a efectuar alguna anotación o inscripción en sus registros. Consecuencias de dicha negativa. 2. Solución de estos problemas: soluciones extrajudiciales y solución judicial. 3. Reclamo judicial ante la negativa del Conservador a efectuar alguna anotación o inscripción en sus registros. Análisis de algunos casos prácticos sobre esta materia. 3 SEMANAS	Resolver algunos de los problemas judiciales vinculados con la materia referidos por ejemplo a la negativa de un Conservador de Bienes Raíces de efectuar en los registros a su cargo, las anotaciones, inscripciones o subinscripciones que se le requieran, planteando al efecto las reclamaciones judiciales que sean pertinentes.	Actividades prácticas: casos prácticos, talleres, trabajos individuales o grupales, investigación en terreno (Conservador de Bienes Raíces, Notarías, servicios públicos afines con los problemas que se presenten), presentación de informes y estudios parciales y finales.	Análisis de casos prácticos reales respecto de reclamos ante los Tribunales en contra del Conservador por negativa de inscripciones. La actividad finaliza con informe escrito cuya evaluación ponderada (NPE) se indica en sección "Evaluaciones Parciales N° 5"	9	9

Requisitos de aprobación
- Asistencia Libre - Evaluaciones (fechas y ponderaciones) El sistema de evaluaciones parciales será sobre la base de Informes de las diversas actividades prácticas, las que se describen como se indica y se evaluarán conforme a las siguientes ponderaciones: EVALUACIONES PARCIALES (100%): por su carácter de evaluación continua, ninguna de las evaluaciones es susceptible de ser sustituida 1.- Revisión del Libro Repertorio y del Registro de Propiedad. Análisis de una inscripción de dominio, sus títulos anteriores y sus transferencias,

notas marginales e inscripciones de hipotecas y prohibiciones. 30 %

2.- Revisión de trámites y actuaciones para constituir sociedad y análisis y revisión de contratos de mandato. Análisis de títulos; el contrato de compraventa y algunos problemas. 30 %

3.- Confección de Informe Final de títulos de dominio de un inmueble. 40 %

La nota de presentación a examen - que tiene una ponderación del 60% - es calculada sobre la base de las evaluaciones señaladas. La nota del examen tiene una ponderación del 40% de la calificación final. Para tener derecho a rendir examen final debe alcanzarse una nota de presentación igual o superior a 3.5 (tres punto cinco).

El examen final consiste en solución casos prácticos respecto temas del Programa, que deben ser resueltos por el o la estudiante

Las fechas de cada una de las evaluaciones de esta asignatura obedecerán al calendario de evaluaciones establecido desde la Dirección de Escuela correspondiente.

*Los requisitos de aprobación de la asignatura se rigen por el Título IV del Reglamento Interno de la carrera de Derecho, aprobado por Vicerrectoría Académica de la UACh a través de la Resolución Nº075 del 20 de julio de 2017.

Recursos de aprendizaje

Bibliografía

- Obligatoria:

Cada docente avisará, al inicio del semestre, las páginas o textos de la bibliografía obligatoria que serán consideradas, resguardando cumplir con el límite de 300 páginas.

La selección de textos de lectura obligatoria se encontrará disponible para su fotocopia con subsidio de la Escuela de Derecho en el mes de Marzo.

Los textos obligatorios son:

- Texto del "Reglamento de Registro Conservatorio de Bienes Raíces" de 24 junio de 1857.-

- Texto Decreto Ley N° 3516 de 19 de "Normas sobre división de predios rústicos".-

- Texto de la Ley N° 19.537 de 16 diciembre 1997, "Sobre Copropiedad Inmobiliaria".-

- Fotocopia de ejemplos o modelos de estudios de títulos obtenidas del libro de Juan Feliu Segovia, "Manual de estudio de títulos", Editorial Jurídica de Chile, Santiago de Chile, 2006.-

- Complementaria:

Código Civil, de Comercio; Código Orgánico de Tribunales y de Procedimiento Civil

Apuntes de clases o manuales sobre las materias más relevantes vinculadas con la asignatura: personas, actos jurídicos, contratos y obligaciones.

ABELIUK MANASEVICH, RENÉ– Las obligaciones. Ed. Jurídica de Chile

ALESSANDRI RODRÍGUEZ, ARTURO – De la compraventa y de la promesa de compraventa

---------- De los contratos. Ed. Jurídica de Chile

FELIÚ SEGOVIA, JUAN – Manual de estudio de títulos. Ed. Jurídica de Chile, 2006

GUZMÁN CRUZAT, ISMAEL – Manual práctico de estudio de títulos – Ed. Nascimento, 1942.

MEZA BARROS, RAMÓN - Manual de Derecho Civil. De las fuentes de las obligaciones

---------- Manual de sucesión por causa de muerte y donaciones entre vivos. Ed. Jurídica de Chile

PUELMA ACCORSI, ALVARO – Sociedades

VIDAL DOMÍNGUEZ, Ignacio – El estudio de los títulos de dominio. La Ley ediciones, 3 tomos, 2001.

Otros recursos