

ÍNDICE

PRESENTACIÓN	11
A. LA COMPRAVENTA COMO CONTRATO CIVIL.....	13
1. Definición de compraventa	13
2. Regulación legal.....	13
3. Las tratativas previas no son compraventa, pero pueden generar responsabilidad	14
4. Características de la compraventa	15
5. La compraventa es un contrato que genera derechos y obligaciones para ambas partes.....	15
6. Una compraventa sin precio no es tal.....	15
7. Las prestaciones en la compraventa se miran como equivalentes.....	16
8. La compraventa de inmuebles es solemne.....	16
9. La compraventa es un título traslativo de dominio	17
10. Elementos del contrato	17
11. Consentimiento de las partes.....	17
12. Error en la cosa vendida	18

CARLOS LÓPEZ DÍAZ

13. ¿Hay consentimiento en las ventas forzadas?	18
14. ¿Sobre qué recae el consentimiento?	18
15. Solemnidad en caso de compraventa por medio de mandatario	19
16. Existe compraventa desde que hay acuerdo en la cosa y en el precio	19
17. Solo es solemne la compraventa de bienes inmuebles por naturaleza	19
18. La compraventa de bienes muebles por anticipación es consensual.....	20
19. La compraventa de los inmuebles por destinación es consensual.....	20
20. Las arras	20
21. Gastos del contrato de compraventa.....	21
22. Primer elemento de la compraventa. La cosa vendida.....	21
23. Cosa comerciable y enajenable	21
24. La cosa debe ser singular y determinada o determinable	22
25. La cosa debe ser singular	22
26. La cosa debe existir o esperarse que exista	22
27. La cosa no debe pertenecer al comprador. Prohibición de compra de cosa propia.....	23
28. Validez de la venta de cosa ajena. Eventuales delitos que pueden configurarse	23
29. El precio.....	24
30. Requisitos de precio	24

LA COMPRAVENTA INMOBILIARIA

31. El precio debe consistir en dinero. Cuándo hay compraventa y cuándo hay permuta	25
32. El precio debe ser real y serio	25
33. El precio justo y el precio vil	25
34. El precio debe ser determinado o determinable	25
35. Capacidad para celebrar la compraventa	25
36. Compraventa entre cónyuges. Autorización del cónyuge en la sociedad conyugal	26
37. Compraventa entre padres e hijos	27
38. Incapacidades para vender en general	27
39. Incapacidades para comprar	27
40. Modalidades de la compraventa	28
41. La venta a plazo y la cláusula de aceleración	28
42. Multas contractuales (cláusula penal)	28
43. Efectos del contrato de compraventa	29
44. Entrega de la cosa vendida, tanto jurídica como materialmente	29
45. Caso de negativa del vendedor a entregar	30
46. Inscripción en el Registro del Conservador. Inscripciones en materia hereditaria. La posesión efectiva	30
47. El estudio de títulos	31
48. Época de la entrega de la cosa vendida	32
49. Derecho de retener la cosa	32
50. Lugar de la entrega de la cosa	32
51. Gastos de la entrega	33

CARLOS LÓPEZ DÍAZ

52. Qué comprende la entrega	33
53. La venta a la cabida o como especie o cuerpo cierto	33
54. Consecuencias de la falta de entrega de la cosa	35
55. Obligación de asumir defensa en caso de demandas de terceros.....	35
56. Obligación de responder por defectos ocultos de la cosa.....	36
57. Obligación del comprador de recibir la cosa comprada y de pagar el precio	36
58. El pacto comisorio en la compraventa	36
59. El pacto de retroventa	37
60. El pacto de retracto.....	37
61. La lesión enorme o resolución del contrato por desequilibrio grave de las prestaciones	37
62. Compraventa y otros contratos	38
63. Domicilios especiales.....	39
64. Mandatos para inscribir.....	39
65. Cláusulas de arbitraje.....	39
B. LA PROMESA DE COMPRAVENTA.....	41
66. Regulación legal de la promesa de compraventa	41
67. Fundamento de la promesa.....	41
68. Requisitos de la promesa.....	42
69. a) Que la promesa conste por escrito	42
70. b) Que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces	42

LA COMPRAVENTA INMOBILIARIA

71. c) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato.....	42
72. d) Que en la promesa se especifique de tal manera el contrato prometido que solo falten para que sea perfecto la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriben.....	43
73. Limitaciones a inmuebles regidos por ley N° 19.281	43
74. Algunos aspectos regulados en la ley N° 19.281	43

C. EL CORREDOR DE PROPIEDADES Y SU RESPONSABILIDAD ANTE LA COMPRAVENTA.....

45

75. El corretaje de propiedades	45
76. Requisitos para ser corredor	45
77. Comisión de los corredores	46
78. Contratos que celebran los corredores	46
79. Responsabilidad de los corredores.....	48
80. Prescripción de las acciones de los corredores.....	48

D. EL MUTUO Y LA HIPOTECA.....

49

81. El mutuo.....	49
82. La hipoteca	50
83. Celebración del contrato de hipoteca e inscripción posterior	50
84. a) Determinación de las partes	50
85. b) Determinación de la deuda	51
86. c) Determinación de la propiedad.....	51
87. d) Constitución de la hipoteca propiamente tal	51

CARLOS LÓPEZ DÍAZ

88. e) Qué comprende la hipoteca	51
89. f) Prohibiciones convencionales al deudor hipotecario	51
90. g) Declaración de inexistencia de otros gravámenes	52
91. h) Contratación de seguros	52
92. i) Cláusula de aceleración.....	52
93. j) Otorgamiento de escritura pública de cancelación y alzamiento	53
94. k) Mandatos para inscripción en el Registro conservatorio	54
95. Requisitos legales para solicitar el mutuo hipotecario	54
96. Hipoteca y mutuo son contratos diferentes pero relacionados	54
97. Hipotecas generales y específicas. La cláusula de garantía general hipotecaria.....	54
98. La autorización del cónyuge en caso de sociedad conyugal	55
99. Alzamiento de la hipoteca.....	55
100. El procedimiento ejecutivo de la Ley de Bancos	55
ANEXOS. TEXTOS LEGALES	57
A. Código Civil, Libro segundo, De los bienes, y de su dominio, posesión, uso y goce; Título I, De las varias clases de bienes	59
B. Código Civil, Título XXIII, De la compraventa.....	65
C. Código Civil, título XXXVIII, De la hipoteca	87
D. Ley N° 19.281, establece normas sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, de 1993.....	95
E. Ley General de Bancos, D.F.L. Núm. 3, de 1997	127