

## **Documentos por escritura publica:**

Requisitos para encargar una escritura pública:

- 1.- Fotocopia de la Cédula de Identidad Vigente, no sirve el comprobante entregado por el Registro Civil.-
- 2.- Individualizar a los comparecientes, con la nacionalidad, estado civil, profesión u oficio y domicilio actual.-
- 3.- Cuando es casado, para ciertas escrituras, debe traer certificado de matrimonio, con una vigencia de 30 días.-
- 4.- Ser mayor de edad, si se es menor, debe comparecer en la forma que determina la ley para cada caso.-
- 5.- Si no es libre administrador de sus bienes, debe comparecer en la forma que determina la ley para cada caso.-
- 6.- En caso de comparecer en representación de otra persona ya sea natural o jurídica debe traer la escritura donde conste la personería con vigencia.-
- 7.- Es conveniente que las escrituras sean redactadas por un abogado.-

Al momento de comparecer debe traer:

- 1.- Cédula de Identidad Vigente, no sirve el comprobante entregado por el Registro Civil.-
- 2.- Entregar la individualización de los comparecientes y el tipo de escritura a firmar, señalando además con que funcionario de la notaria coordinó la legalización del documento.-

Los tipos más comunes de Escrituras Públicas son:

### **Compraventa**

Art. 1793 del Código Civil. La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida, se llama precio.

Para que se produzca el cambio de dominio del inmueble necesariamente se requiere que dicha escritura pública se inscriba en el conservador de Bienes Raíces respectivo.

Por regla general los gastos de Notaria y de inscripción son de cargo del comprador, y a su vez reunir los distintos documentos necesarios es de cargo del vendedor

Cuando se vende un bien inmueble en la que es dueño un menor de edad, o cuando no es libre administrador de sus bienes, debe pedirse la autorización judicial correspondiente.- Dicha resolución debe estar ejecutoriada y debe traer copia certificada de la misma.

Cuando se vende un bien inmueble en la que es dueño una persona

-Certificado Dominio Vigente  
-Certificado Hipotecas y Gravámenes  
Tienen una vigencia máxima de 20 días  
Dependiendo del conservador se pueden pedir por Internet.

#### Servicio Impuestos Internos

-Certificado de Avalúo Fiscal  
Tiene una vigencia por semestre  
Si tiene el rol de avalúo de la propiedad lo puede solicitar por Internet.

#### Tesorería General de la Republica.

-Certificado de deuda de contribuciones.  
Solo cuando la propiedad pague contribuciones.

#### Dirección de Obras Municipales respectivo

-Certificado de Deslindes, cuando en la escritura o en la inscripción no aparecen.  
-Certificado de Número, cuando el número municipal o el nombre de la calle hayan cambiado desde la inscripción anterior.

#### Registro Civil

-Certificado de Matrimonio  
Se puede solicitar por Internet

Además debe traer la escritura anterior

También es recomendable pedir al vendedor los siguientes documentos:  
Certificado de no expropiación ante el Serviu y ante la Municipalidad,  
cuentas pagadas de los servicios básicos, etc.

En caso de ser un bien mueble no es necesario hacerlo por escritura pública.

### **Mutuo**

Art. 2196 del Código Civil. El mutuo o préstamo de consumo es un contrato en que una de las partes entrega a la otra cierta cantidad de cosas fungibles con cargo de restituir otras tantas del mismo género y calidad. Puede realizarse mediante documento privado

### **Hipoteca**

Art. 2407 del Código Civil. La hipoteca es un derecho de prenda, constituido sobre inmuebles que no dejan por eso de permanecer en poder del deudor.

Conservador De Bienes Raíces respectivo:

-Certificado Dominio Vigente  
-Certificado Hipotecas y Gravámenes  
Tienen una vigencia máxima de 20 días  
Dependiendo del conservador se pueden pedir por Internet.

### **Arrendamiento**

Art. 1915 del Código Civil. El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.  
Puede realizarse mediante documento privado

Debe traer en caso de ser un bien inmueble:

Conservador De Bienes Raíces respectivo:

-Certificado Dominio Vigente  
Tienen una vigencia máxima de 20 días  
Dependiendo del conservador se pueden pedir por Internet.

### **Leasing**

Este contrato es similar al anterior, siendo su única diferencia el que el arrendador aparece comprando el bien que entregará en arrendamiento o leasing al arrendatario en la misma escritura.

### **Rectificación o aclaración**

Suele ocurrir que las partes se han equivocado en la redacción del contrato, o que en él han quedado situaciones poco claras, o que alguno de los datos está mal citado, lo que hace necesario rectificar o aclarar esa escritura. Una escritura que salve esos errores o aclare los conceptos soluciona los problemas señalados.

Debe traer en caso de ser un bien inmueble:

Conservador De Bienes Raíces respectivo:

-Certificado Dominio Vigente  
Tienen una vigencia máxima de 20 días  
Dependiendo del conservador se pueden pedir por Internet.

Además de la escritura a rectificar o aclarar  
En caso de ser una escritura de hace mas de un año, deberá llevarla al Archivo Judicial correspondiente para que sea anotada al margen de la matriz.

## **Prenda**

Art. 2384 del Código Civil. Por el contrato de empeño o prenda se entrega una cosa mueble a un acreedor para la seguridad de su crédito.

La cosa entregada se llama prenda.

El acreedor que la tiene se llama acreedor prendario.

Hay distintos tipos de prenda en nuestra legislación:

Prenda Civil, es la prenda común, que se materializa cuando una persona entrega a otra una cosa en garantía, para que la misma cosa le sea devuelta una vez que cumpla con la obligación, no se requiere escritura pública.

Compraventa a Plazo con Prenda, emana de la Ley N° 4.702, consiste en que la persona que compra una cosa y queda debiendo un saldo de precio, deja en prenda la misma cosa que compró, sin entregarla al acreedor.

Se inscribe en un Registro especial de prenda en que queda constancia de ella a favor del acreedor. No requiere de escritura pública, sólo documento privado firmado ante Notario.

Prenda Agraria, establecida por Ley 4.097, consiste en entregar los bienes muebles en prenda, que tienen relación con la agricultura y corresponden a deudas contraídas en negocios agrícolas.

Esta prenda se inscribe en un Registro especial del Conservador de bienes Raíces. No es necesaria escritura pública, es suficiente un documento privado firmado ante Notario.

Prenda Industrial, normada por Ley 5.687, es aquella que se constituye sobre especies o bienes muebles que tengan relación con las explotaciones industriales y emanen de obligaciones contraídas en ese ámbito.

No requiere de escritura pública se puede formalizar mediante documento privado firmado ante Notario y existe un Registro especial para inscribirlas.

Prenda sobre valores mobiliarios a favor de los bancos, establecida por la Ley 4.287. Esta prenda sólo es respecto de bonos, acciones o cualquier otro valor mobiliario para garantizarlos sólo a favor de Bancos comerciales o instituciones financieras. Es suficiente un documento privado firmado ante Notario.

Prenda sin desplazamiento, Ley 18.112. Este es el único contrato de prenda que sólo puede materializarse mediante escritura pública y un extracto de ella debe publicarse en el Diario Oficial dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha de la escritura, los días 1 y 15 de cada mes.

En general se pueden dar en prenda todos los bienes corporales muebles,

Es la escritura que otorga el acreedor cuando el deudor cumple íntegramente las obligaciones garantizadas a su favor con una garantía hipotecaria o prendaria. Su alzamiento permite inscribirlo y dejar así el o los bienes libres de esos gravámenes.

Debe traer en caso de ser un bien inmueble:

Conservador De Bienes Raíces respectivo:

-Certificado Dominio Vigente  
Tienen una vigencia máxima de 20 días  
Dependiendo del conservador se pueden pedir por Internet.

Además de la escritura anterior

### **Resciliación**

La resciliación es el contrato en que las mismas partes que lo suscribieron lo dejan sin efecto de común acuerdo.

Debe traer, en caso de ser un bien inmueble:

Conservador De Bienes Raíces respectivo:

-Certificado Dominio Vigente  
-Certificado Hipotecas y Gravámenes  
Tienen una vigencia máxima de 20 días  
Dependiendo del conservador se pueden pedir por Internet.

Además de la escritura anterior.

En caso de ser una escritura de hace mas de un año, deberá llevarla al Archivo Judicial correspondiente para que sea anotada al margen de la matriz.

### **Cancelación**

Estas escrituras las otorga el acreedor una vez cumplidas por el deudor todas las obligaciones que éste tenía con aquel, dejando constancia del cumplimiento, cancelando a la vez esas obligaciones.

Debe traer, en caso de ser un bien inmueble:

Conservador De Bienes Raíces respectivo:

-Certificado Dominio Vigente  
-Certificado Hipotecas y Gravámenes  
Tienen una vigencia máxima de 20 días  
Dependiendo del conservador se pueden pedir por Internet.

necesario es conveniente realizarlo por escritura pública y debidamente asesorado por los respectivos abogados de las partes.

### **Novación**

El contrato de novación es la sustitución de una obligación por otra que queda extinguida. Hay tres tipos de novación: Cuando una obligación sustituye a otra entre las mismas partes. Cuando el acreedor sustituye al anterior acreedor. Cuando un deudor sustituye a otro deudor. No es obligatorio que sea otorgado por escritura pública, pero si se refiere a un bien raíz, deberá hacerse por este medio.

### **Testamento:**

El testamento es un acto solemne, en que una persona dispone de todo o parte de sus bienes para que tenga efecto después de sus días, conservando la facultad de revocar las disposiciones contenidas en él mientras viva", según da cuenta en artículo 999 del código civil

En el caso de ser testamento solemne abierto debe traer:

3 o 5 Testigos:

- Mayores de edad
- 2 o 3 deben vivir en Puente Alto
- Deben saber leer y escribir
- No sordos, mudos o ciegos
- En plenitud de sus facultades mentales

### **Registro Civil**

- Certificado de Matrimonio del testador cuando este sea casado
  - Certificado de Nacimiento del Testador
  - Libreta de Familia o Certificado de Nacimiento de cada hijo
- Se pueden solicitar por Internet

En caso de legar un bien inmueble, debe traer:

### **Conservador De Bienes Raíces respectivo:**

- Certificado Dominio Vigente
- Tienen una vigencia máxima de 20 días  
Dependiendo del conservador se pueden pedir por Internet.

En caso de ser un testamento solemne cerrado, debe traer.

El testamento en un sobre cerrado.

3 o 5 Testigos:

Es el acto en el cual los cónyuges, deciden cambiar el régimen de sociedad conyugal por el de separación de bienes.

Este debe inscribirse en el Registro Civil en un plazo máximo de 30 días desde la fecha de la escritura

Debe Traer:  
Registro Civil

-Certificado de Matrimonio  
Se pueden solicitar por Internet

### **Liquidación Sociedad Conyugal**

Acto por el cual los cónyuges liquidan los bienes que pertenecían a la sociedad conyugal.

Debe traer en caso de ser un bien inmueble:

Conservador De Bienes Raíces respectivo:

-Certificado Dominio Vigente  
-Certificado Hipotecas y Gravámenes  
Tienen una vigencia máxima de 20 días  
Dependiendo del conservador se pueden pedir por Internet.

Servicio Impuestos Internos

-Certificado de Avalúo Fiscal  
Tiene una vigencia por semestre  
Si tiene el rol de avalúo de la propiedad lo puede solicitar por Internet.

Tesorería General de la Republica.

-Certificado de deuda de contribuciones.  
Solo cuando la propiedad pague contribuciones.

Dirección de Obras Municipales respectivo

-Certificado de Deslindes, cuando en la escritura o en la inscripción no aparecen.  
-Certificado de Número, cuando el número municipal o el nombre de la calle hayan cambiado desde la inscripción anterior.

Registro Civil

-Certificado de Matrimonio  
Se puede solicitar por Internet

Acto por el cual una persona llamada mandante o poderdante otorga las facultades necesarias a otra llamada mandatario, para realizar una determinada gestión.

Hay de varios tipos, siendo los más comunes:

Mandato Judicial:

Debe traer el nombre del abogado o de la persona a quien le va a dar el poder.

Poder de Venta:

Debe traer en caso de ser un bien inmueble:

Conservador De Bienes Raíces respectivo:

-Certificado Dominio Vigente

Tienen una vigencia máxima de 20 días

Dependiendo del conservador se pueden pedir por Internet.

Poder General:

Solo debe traer los datos de a quien le va a dar el poder.

## **Sociedad**

Las sociedades deben ser siempre constituidas por escritura pública.

Las partes deben resolver previamente, con la asesoría de un Abogado, que tipo de sociedad es la más beneficiosa de constituir en cada caso.

Las sociedades más comunes y frecuentes en Chile son las de Responsabilidad Limitada y las Sociedades Anónimas. Estas últimas pueden ser abiertas o cerradas. En las primeras los socios limitan su responsabilidad al capital aportado y en las últimas cada accionista la limita al valor de sus acciones.

También existe la Empresa individual de responsabilidad Limitada.

Datos que deberá traer en caso de ser una Sociedad de Responsabilidad Limitada.

1.- Nombre sociedad:

El nombre de la sociedad es algo relacionado con el objeto (a que se va a dedicar) de la sociedad, o con alguno de los apellidos de los socios.-

2.- Nombre de Fantasía:

Cualquier cosa.



5.- Administración: puede ser conjunta (firman todos los socios), separadamente (firma cualquiera de los socios) o indistintamente (firma solo uno de los dos).

6.- Duración: Ej. 5 años (renovables).

7.- Domicilio: ciudad: Ej.: Puente Alto, Santiago, etc.

El domicilio específico se pide después en SII, este es para efectos de inscribirlo en un Conservador y para fija la jurisdicción de Juzgados.-

Datos que deberá traer en caso de ser una Empresa Individual de Responsabilidad Limitada.

1.- Nombre Empresa:

El nombre de la empresa es el nombre completo de la persona mas una referencia al objeto (a que se va a dedicar) y la sigla EIRL.-

2.- Nombre de Fantasía:

Cualquier cosa mas una referencia al objeto y la sigla EIRL.

3.- Objeto de la empresa:

A que se va a dedicar la empresa. Lo más amplio posible en el sentido de completo. A veces es recomendable ser asesorado por un contador.

4.- Capital social

5.- Administración: si la tiene la persona u otra distinta.

6.- Duración: Ej. 5 años (renovables).

7.- Domicilio: ciudad: Ej.: Puente Alto, Santiago, etc.

El domicilio específico se pide después en SII, este es para efectos de inscribirlo en un Conservador y para fija la jurisdicción de Juzgados.-

En caso de modificar la sociedad, se deberá traer:

Escritura de Constitución y de todas las modificaciones a la fecha.

Inscripción en El Registro de Comercio Respectivo, con vigencia.

Publicación en el Diario Oficial

Rol Único Tributario de la sociedad