

**TERMINOS Y CONDICIONES PARA LA PRESTACION DE SERVICIOS
DE ESTUDIO DE TITULOS DE DOMINIO
Y GESTION DE POSESIONES EFECTIVAS.**

1. El Prestador y la Asesoría.

Romero y Asociados S.A., en adelante el “Asesor” el “Prestador”, es una empresa de servicios de asesoría jurídica, orientada especialmente al /i/ estudio de títulos de dominio de bienes raíces y derechos constituidos sobre ellos, para efectos de asegurar al Cliente la compra o venta o la transferencia del dominio o posesión por cualquier título traslativo de dominio o la constitución de hipotecas u otros derechos reales respecto de inmuebles; y /ii/ la tramitación de posesiones efectivas, sean en sede administrativa en el caso de sucesiones hereditarias no testamentarias, sean en sede judicial si se trata de sucesiones hereditarias testamentarias.

/i/ Estudio de Títulos de Dominio.

Todo estudio de los títulos de dominio que se confíe al Prestador lo llevará a efecto teniendo a la vista antecedentes y documentos que le deberá proporcionar o suministrar el Cliente o con aquellos otros documentos que pudiera obtener directamente el Prestador en los organismos y entidades que la ley autoriza para emitirlos (notarios públicos, Conservadores de Bienes Raíces, Archiveros Judiciales, Servicio de Impuestos Internos, Tesorería General de la República, Direcciones de Obras Municipales, Servicios de Vivienda y Urbanización -SERVIU-, Servicio Agrícola y Ganadero -SAG-, INDAP, Servicio de Registro Civil e Identificación y, de cualquier otro organismo, institución o entidad competente.

Para la aprobación de los títulos de dominio, el Prestador deberá haber revisado títulos de dominio completos del o los Inmuebles de que se trate, abarcando posesiones inscritas de uno o más poseedores con posesiones consecutivas que comprendan un lapso no inferior a 10 años contados hacía atrás, desde el momento en que el Asesor preste la aprobación.

La aprobación de los títulos de dominio no asegurará en caso alguno que el poseedor de los Inmuebles o derechos reales constituidos en ellos tenga la calidad de propietario o dueño del respectivo derecho real, sino únicamente la calidad de poseedor regular o irregular habilitado para alegar a su favor la prescripción adquisitiva del dominio, ordinaria o extraordinaria, según fuere el caso. Por ello, la conclusión que deberá contener el informe respectivo dejará constancia de encontrarse los títulos aparentemente arreglados a derecho, a menos que los títulos contuvieren defectos subsanables o insubsanables que obsten a la aprobación.

El estudio o revisión de los títulos de dominio deberá constar en un informe escrito, que deberá ser suscrito por el Prestador.

El servicio podrá comprender los siguientes servicios adicionales o complementarios, a ser convenidos con el Cliente:

- a) Redacción y negociación con la contraparte del contrato de promesa de compraventa o del título traslativo de dominio correspondiente.
- b) Redacción y negociación de las Instrucciones Notariales, con la finalidad de asegurar la entrega de los efectos de comercio que documenten el pago del precio respectivo.
- c) Coordinación del proceso de suscripción de escritura(s) pública(s), Instrucciones Notariales y de obtención de las copias autorizadas correspondientes.
- d) Gestión y seguimiento de los trámites de inscripciones, Subinscripciones y anotaciones en el o los Conservadores.
- e) Emisión de informe final de la o las operaciones y entrega de copias al Cliente o a sus abogados.

/ii/ Posesiones efectivas.

Las posesiones efectivas tienen por finalidad determinar: (a) en virtud una resolución administrativa del Servicio de Registro Civil, los herederos que tienen derecho a suceder a una persona difunta cuando la sucesión es abintestato o no testamentaria; y (b) en virtud una sentencia judicial de los tribunales ordinarios de justicia, los herederos que tienen derecho a suceder a una persona difunta cuando la sucesión es testamentaria. En ambos casos, el trámite busca determinar o singularizar los bienes y obligaciones de la persona difunta y el impuesto de herencia aplicable a las asignaciones hereditarias o su exención.

Para la tramitación de la posesión efectiva no testamentaria, el interesado en la obtención deberá otorgar un poder especial al Prestador, por carta poder notarial, cuyo formato facilitará el Prestador.

Para la tramitación de la posesión efectiva testamentaria, el interesado en la obtención deberá otorgar un poder especial al Prestador, por escritura pública, cuya suscripción por el interesado el Prestador podrá gestionar ante un notario público.

El servicio de gestión de la posesión efectiva incluirá la realización de todos los trámites que involucra una posesión efectiva hasta su finalización, incluyendo las diligencias que deban ser efectuadas ante el Servicio de Registro Civil e Identificación, tribunal competente, Servicio de Impuestos Internos, conservadores de bienes raíces, AFPs, Bancos, empresas emisoras de acciones y valores y otras entidades de administración de fondos, si el inventario de los bienes del causante incluyera bienes raíces, fondos previsionales, depósitos en cuentas corrientes, depósitos a plazos, inversiones, acciones de sociedades anónimas, todo ello con el objeto de que los bienes se registran a nombre de los herederos, y éstos puedan ejercitar los derechos que les confiera la posesión efectiva gestionada y obtenida, tales como poder disponer por los herederos de consumo

de los inmuebles hereditarios y cobrar y percibir los valores respectivos existentes en diversas entidades a nombre del causante.

2. **Definiciones.**

- a) **Asesoría:** Significa todos los servicios de asesoría jurídica que se definen en los presentes términos y condiciones, con excepción de los Servicios Excluidos.
- b) **Certificado:** Significa el certificado actualizado de gravámenes, hipotecas, prohibiciones, embargos, litigios y declaración de bien familiar, emitidos por el Conservador, según el caso, que debe tener a la vista el Prestador en el proceso de estudio o revisión de los títulos de dominio. Para estos efectos, será válido el certificado emitido con una anticipación no superior a 90 días a la fecha del encargo del estudio de títulos de dominio al Prestador. Cualquier conclusión errónea del Prestador con el mérito del Certificado, por razón de su fecha de emisión según lo señalado, exonerará de toda responsabilidad al Prestador.
- c) **Certificado de Dominio Vigente:** Significa la copia de la inscripción de dominio del o los Inmuebles objeto del estudio encargado al Prestador, con certificación de encontrarse vigente, emitidos con fecha reciente, que acredite la titularidad de la posesión del poseedor inscrito al tiempo el encargo al Prestador del estudio de títulos de dominio. Para estos efectos, será válido el certificado emitido con una anticipación no superior a 90 días a la fecha del encargo del estudio de títulos de dominio al Prestador. Cualquier conclusión errónea del Prestador con el mérito del Certificado de Dominio Vigente, por razón de su fecha de emisión según lo señalado, exonerará de toda responsabilidad al Prestador.
- d) **Cliente:** Significa la persona natural o jurídica que realiza el encargo al Prestador de estudiar los títulos de dominio de uno o más Inmuebles o derechos reales constituidos sobre ellos.
- e) **Conservador(es) o CBR:** Significa el o los Conservadores de Bienes Raíces competentes, de acuerdo a la ubicación del o los Inmuebles.
- f) **Documentación:** Significa todo instrumento público emitido por autoridad competente con las solemnidades legales, directa o indirectamente relacionada con el Inmueble y necesaria para la revisión de los títulos de dominio del Inmueble.
- g) **Dominio:** Significa el derecho real de dominio, incluidos otros derechos reales, constituidos sobre Inmuebles, que se definen en los artículos 577 y 582 del Código Civil. En el caso del derecho real de dominio se incluye las facultades o atributos propios del dominio, esto es, el uso, goce y derechos de disposición, cuya titularidad sea determinada en el Informe.
- h) **Gravamen:** Significa todo derecho real, gravamen, hipoteca, servidumbre, derechos de paso, servicios inscritos o no, embargo, medida precautoria, prohibición legal, judicial o convencional, arrendamiento inscrito o cualquier otro impedimento de la facultad de libre disposición del dominio, que afecten al Inmueble.
- i) **Informe(s):** Significa el informe de títulos de dominio, provisional(es) o definitivo, que deberá(n) ser emitido(s) y suscrito(s) por el Prestador concluyendo la aprobación o no de los títulos del o los Inmuebles.

- j) **Inmueble(s):** Significa el(los) bien(es) raíz(ces) objeto del Informe, y otros derechos reales detallados en el Certificado de Gravámenes
- k) **Posesión:** Significa la institución definida en el artículo 700 y siguientes del Código Civil,
- l) **Posesión efectiva:** Significa las gestiones definidas en el párrafo 1., literal /ii/ precedente.
- m) **Vigencia de la Documentación:** Significa que la Documentación a ser presentada, que requiera de certificación de vigencia reciente a la fecha de revisión de los títulos de dominio, deberá tener una fecha de emisión no anterior en 90 días a la fecha de su presentación o entrega al Prestador.

3. **La Documentación.**

La Documentación podrá ser presentada en copia digitalizada, en las que conste los datos necesarios para la verificación de la firma digital avanzada en ella estampada por el funcionario o ministro de fe pública emisor o autorizante.

También podrá presentarse la Documentación en formato de simple fotocopia (bajo formado PDF o TIF u otro aceptable del Prestador) de los instrumentos auténticos, aun si no contienen una firma digitalizada avanzada del funcionario autorizante o emisor, caso en el cual se presumirá de buena fe la exactitud y exacta correlación de la fotocopia con su original, no siendo de responsabilidad del Prestador cualquier error, alteración, enmendadura o falsificación total o parcial que dichas fotocopias puedan contener con relación al o los originales de los cuales ha debido obtenerse la fotocopia. El Prestador no tendrá obligación alguna de revisar la exactitud e integridad de la Documentación que reciba del Cliente o de quien éste pueda haber autorizado para tales efectos.

4. **Responsabilidad del Prestador.**

El Prestador ni los profesionales intervinientes a quienes haya designado, serán responsables por cualquier hecho o circunstancia que pueda llegar a configurar un fraude civil o penal, estafa, falsificación de instrumentos públicos o privados o por cualquier otro crimen o simple delito, en el cual haya tenido participación o responsabilidad el Cliente o terceros en perjuicio del Cliente o del poseedor del Inmueble y que, a consecuencia de ellos, el Prestador pudiera llegar a emitir y suscribir un Informe conteniendo conclusiones erróneas.

5. **Deber de Cooperación del Cliente.**

El Cliente o las personas o profesionales que aquel designare, deberán prestar su colaboración activa con el Prestador, especialmente con relación a la obtención y acopio de la Documentación faltantes y que el Prestador pudiera llegar a estimar que no se ha acompañado y que debe ser presentada.

Para tales efectos, el Cliente debe comportarse de buena fe, por lo cual también debe abstenerse de presentar o entregar Documentación o información requerida por el

Prestador que tenga la calidad de fraudulenta o engañosa y de la cual haya tomado conocimiento con anterioridad a la fecha de la presentación o entrega al Prestador.

6. **Elección o designación de abogados y profesionales.**

El Prestador tiene el derecho de elegir y designar a su libre elección los abogados y otros profesionales que asumirán en la revisión de los títulos de dominio y preparación del Informe y mantendrán el contacto y coordinación con el Cliente y demás intervinientes.

En el caso de las gestiones de posesiones efectivas, los abogados y profesionales serán designados por el Prestador.

7. **Costo de la obtención de la Documentación.**

El costo de la obtención de la Documentación faltante que se requiera para emitirse el informe y para la tramitación de la posesión efectiva, será de exclusivo cargo del Cliente, salvo en los casos en que la documentación pueda ser obtenida gratuitamente por medios digitales, lo que será realizado también por el Prestador, sin costo adicional para el Cliente.

El Prestador mantendrá disponible el servicio de gestión directa para la obtención de la Documentación necesaria para el estudio de los títulos de dominio y posesión efectiva, respecto de documentación que, para su obtención, sea necesario hacerlo presencialmente ante el respectivo organismo o entidad. En este caso, el costo de la obtención de la Documentación será de cargo exclusivo del Cliente, sin perjuicio del honorario o prestación económica que sea convenida para tales efectos entre el Cliente y el Prestador.

8. **Plazos para la emisión de los Informes.**

Cada vez que el Cliente o las personas por él designadas entreguen Documentación al Prestador, este tendrá la obligación de emitir el Informe provisional(es) o definitivo, según el caso, en el plazo de [*] horas, contados desde que el Prestador la haya recepcionado. Para estos efectos, el envío al/y recepción de la Documentación en el repositorio digital que tenga habilitado el Prestador se tenderá como fecha y hora de recepción de la Documentación.

Las posesiones efectivas serán tramitadas por el Prestador en el más breve plazo que fuere posible, considerando los tiempos de respuesta que tengan definidos los organismos, tribunales o entidades ante los cuales deban ser tramitadas.

9. **Servicios Adicionales.**

El Prestador podrá contratar con el Cliente la prestación de otros servicios adicionales o complementarios al estudio de los títulos de dominio, esto es:

- a) La redacción y negociación con la contraparte del contrato de promesa de compraventa o del título traslativo de dominio correspondiente.

- b) La redacción y negociación de las Instrucciones Notariales, con la finalidad de asegurar la entrega de los efectos de comercio que documenten el pago del precio respectivo.
- c) La coordinación del proceso de suscripción de escritura(s) pública(s), Instrucciones Notariales y de obtención de las copias autorizadas correspondientes.
- d) La gestión y el seguimiento de los trámites de inscripciones, Subinscripciones y anotaciones en el o los Conservadores; y
- e) La emisión de informe final de la o las operaciones y entrega de copias al Cliente o a sus abogados.
- f) Otorgamientos de mandatos especiales de los herederos para la gestión, cobro y percepción de valores registrados a nombre del causante ante distintas entidades depositarias o de gestión de inversiones y valores.

10. Retribución de los Servicios Adicionales.

Los Servicios Adicionales en favor del Prestador serán mutuamente convenidos entre el Prestador y el Cliente.

11. Servicios Excluidos.

Quedan expresamente excluidos de la Asesoría los servicios profesionales relacionados con:

a) la obtención o subsanación de incapacidades o habilitaciones o poderes o autorizaciones suficientes para la enajenación de bienes raíces con arreglo a la legislación de la República de Chile, sean de personas naturales o jurídicas que hayan intervenido en los distintos actos de enajenación del o los Inmuebles objeto del estudio de los títulos de dominio o de quienes hayan de intervenir en los actos y contratos proyectados para una vez se hayan emitido el Informe habiéndose aprobados los títulos de dominio.

b) obtención de toda clase de autorizaciones judiciales o de cualquier otra autoridad.

c) subsanaciones de defectos subsanables o insubsanables de que puedan adolecer los títulos de dominio revisados por el Prestador y que puedan haber sido descubiertos en un Informe provisional o definitivo.

12. Límite de responsabilidad por Informes de Títulos de Dominio.

El Prestador no asume deber de garantía o responsabilidad de aceptación del Informe de Títulos de Dominio por parte de entidades bancarias, instituciones financieras, compañías de seguros, abogados y otras entidades, ante las cuales fuere presentado, salvo que en el Informe de Títulos de Dominio se hubiere incurrido en un manifiesto error de calificación jurídica de los antecedentes y documentos tenidos a la vista, lo que el Prestador rectificará.

13. Seguridad de la Información.

El Prestador asegura contar con medios y sistemas tecnológicos seguros, tendientes a resguardar la privacidad y confidencialidad de la información o documentación

proporcionada al Prestador, que tenga la calidad de información confidencial y así haya sido expresado solicitado por el Cliente al momento de hacer la entrega al Prestador, con excepción d la información que el Cliente haya divulgado a terceros y ya tenga el carácter de información pública, o se trate de información pública *per sé*, como sucede con las escrituras públicas e informes, certificados o instrumentos públicos emitidos por organismos y que puedan ser obtenidos por cualquier persona., sin necesidad de exhibir una autorización expresa o mandato.

14. **Resolución de Controversias.**

Cualquier dificultad que se suscitare entre el Prestador y el Cliente con relación los encargos que se confíen al primero, con motivo de la interpretación, aplicación, cumplimiento o incumplimiento de la Asesoría, será resuelta por un árbitro, en el carácter de arbitraje mixto, que conocerá breve y sumariamente y sin forma de juicio, pero fallará con arreglo a derecho y será nombrado de común acuerdo por las partes. Si las partes no acordaren la persona del árbitro, la designación será efectuada conforme al Reglamento Procesal de Arbitraje vigente del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago. Las partes confieren poder especial irrevocable a la Cámara de Comercio de Santiago A.G., para que, a solicitud escrita de cualquiera de ellas, designe al árbitro mixto de entre los integrantes del cuerpo arbitral del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago. Procederá el recurso de apelación con contra de la sentencia definitiva pronunciada por el árbitro mixto. El árbitro queda especialmente facultado para resolver todo asunto relacionado con su competencia y/o jurisdicción. Las partes acuerdan que los honorarios del árbitro y la totalidad de los gastos del arbitraje serán pagados por la parte perdedora del juicio.

15. **Derecho de modificar los Términos y Condiciones.**

El Prestador podrá, en cualquier momento, introducir modificaciones a estos Términos y Condiciones, con el objeto de introducir mejoras y resguardos en los servicios que se prestan, las que se publicarán en esta misma página web.