Los títulos de dominio de una propiedad raíz se forman con todas las escrituras públicas que dan cuenta de los contratos sobre el dominio y gravámenes constituidos sobre ella; con todos los documentos en que constan diversos actos jurídicos relacionados con el inmueble, con los actos de posesión efectiva, adjudicaciones, aportes, etc.; con todas las copias de las inscripciones correspondientes en los diversos Registros de Propiedad, Hipotecas, Gravámenes, Comercio, etc., que digan relación con esos actos jurídicos; con las escrituras que dan cuenta de recibos, alzamientos, renuncias y demás que afecten el dominio o los gravámenes; con los Certificados de Prohibiciones y Gravámenes y Certificado de no existir litigio sobre el inmueble; y, en general, con todos los documentos públicos o privados que digan relación con la historia de la propiedad en los últimos años.

El plazo en que generalmente se estudian los títulos es a 10 años, contados hacia atrás, tiempo en que opera la prescripción adquisitiva extraordinaria.

La relación escrita y calificada de todos estos actos jurídicos, inscripciones y anotaciones correspondientes, constituye el “Estudio de Títulos” (informe).

 A continuación, un listado de los antecedentes que regularmente deben solicitarse para un estudio de títulos:

Documentos imprescindibles para iniciar el proceso:

1. Certificado de Dominio con vigencia, de no más de 30 días;
2. Certificado de Hipotecas y Gravámenes, con litigios, de no más de 30 días;
3. Copia de la escritura de compraventa en razón de la cual se adquirió el inmueble;

Documentos a proveer durante el proceso:

1. Certificado de Avalúo Fiscal;
2. Certificado de Deuda de Contribuciones;
3. Copia de última cuota de contribución pagada;
4. Certificado de matrimonio del vendedor;
5. En caso de proceder, certificado de no deuda de gastos comunes;
6. Certificado de No Expropiación del Serviu y de No Expropiación Municipal;
7. Siendo el vendedor o comprador una persona jurídica: escritura pública de constitución, constancia de su inscripción en el Registro de Comercio y publicación en el Diario Oficial, en su caso, y copia de las escrituras en las que consten los mandatos de los representantes legales.

Del análisis de los anteriores documentos puede surgir la necesidad de solicitar otros. Por ejemplo: todas las escrituras públicas que den cuenta de recibos de saldos de precios, alzamiento de prohibiciones, recibos de pago por deudas de servicios, antecedentes en caso de existir Derechos de Aguas inscritos, etc…

Tratándose de la compra de departamentos de edificios nuevos, de sucesiones hereditarias y de terrenos loteados, se exige documentación adicional.