

ARTÍCULO DE INVESTIGACIÓN

La descripción del inmueble y la discordancia registral¹

The description of property and discrepancies in registration

YASNA OTAROLA²

Universidad de los Andes, Chile

RESUMEN El artículo ofrece un análisis para determinar si las exigencias legislativas vigentes evitan la existencia de derechos dudosos derivados de la falta o imprecisa identificación del inmueble. En el caso de que no lo impidan, se cuestiona sobre si ¿puede el Conservador de Bienes Raíces inscribir un título que tiene por objeto un bien raíz cuya superficie y/o deslindes difieren de aquellos que aparecían consignados en las inscripciones correlativas anteriores, o bien una solicitud de rectificación de estos? ¿Podría el Conservador dar solución a esta situación a través de la calificación registral? ¿Se extiende la legitimización a la identificación del inmueble? Frente a tales cuestionamientos, la hipótesis de trabajo es la siguiente: Conservador de Bienes Raíces puede y debe ser el principal artífice de la coordinación entre la realidad física y su representación, pues tanto el título, el Registro y el Catastro (si se llega a establecer uno) son los medios de representación de la realidad extrarregistral. Siempre que se pretenda una inscripción, el Conservador debe valorar la legalidad del instrumento a través de la calificación registral, pues en un sistema de inscripción constitutiva, como el nuestro, a cada circunstancia, aunque sea descriptiva del inmueble, el Conservador debe verificar que se reúnen los requisitos legalmente establecidos, entre otros, la identificación, ubicación y delimitación del inmueble.

1. El presente artículo se enmarca en el Proyecto Fondecyt de Iniciación N° 11200092, titulado “La calificación del título en el Registro inmobiliario chileno”, del cual la autora es la investigadora responsable. El artículo fue redactado en enero de 2022, durante la estancia de investigación realizada en la Universidad de Sevilla, España.

2. Universidad de los Andes, Chile. Profesora de Derecho Civil de la Facultad de Derecho. Dr. en Derecho y Magíster en Ciencia Jurídica de la Pontificia Universidad Católica de Chile. Ha desarrollado investigaciones en el área del derecho registral, familia y responsabilidad civil. E-mail: yotarola@uandes.cl.  <https://orcid.org/0000-0002-6245-3633>

PALABRAS CLAVE Descripción; inmueble; discordancia; registral; calificación; legitimación.

ABSTRACT The object of the article is to determine whether current legislative requirements prevent the existence of doubtful ownership rights due to imprecise or lacking identification of the property. In the event that they do not prevent it, we ask the following questions: Can the Real Estate Registrar register a title that has as its object a property whose area and/or boundaries differ from those defined in previous registrations of the property, or accede to a request for rectification of the same. Could the Registrar provide a solution to this situation through qualification of the registration? Does legitimization extend to the identification of the property? Faced with such questions, our working hypothesis is that the Real Estate Registrar can and should be the main architect of coordination between the physical reality and its representation, since title, registration and survey (if one exists) are the means by which the reality outside the register is represented. Whenever a registration is intended, the Registrar must assess the legality of the instrument through qualification of the registration, because in a constitutive registration system, such as exists in Chile, in every circumstance, even simple description of the property, the Registrar must verify that the legally established requirements are met, including the identification, location and delimitation of the property.

KEYWORDS Description; property; discrepancy; registration; qualification; legitimization.

Introducción

Los artículos 52 y 53 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces (o indistintamente el “**Reglamento**”) indican los títulos y situaciones jurídicas (derechos) inscribibles. Tales instrumentos contienen la transferencia, transmisión, constitución y renuncia del dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, así como toda condición suspensiva o resolutoria de los mismos; las prohibiciones legales, judiciales y voluntarias que efectivamente limitan la facultad de enajenar del titular registral; las modalidades que pudieren afectar la titularidad del constituyente del derecho real, otros gravámenes, el arrendamiento y demás actos y contratos que el legislador ha ordenado inscribir. Esto a modo de que sean oponibles a terceros adquirentes, por cuanto cada una de estas situaciones incide en algunos (o todos) de los atributos del respectivo derecho real. Sin embargo, no se tiene en cuenta que no se puede delimitar con exactitud el derecho inscrito, separándolo del objeto sobre el que recae. Así las cosas, el derecho resulta incompleto cuando la titularidad excluye el objeto de este.

De manera que la extensión del derecho viene determinada por los derechos inscribibles y, también, por la identificación del inmueble que constituye su objeto.

El Reglamento dedica varias disposiciones a la descripción e identificación del objeto de la inscripción; por ejemplo, el artículo 41 considera que cada registro contendrá un índice que indicará el nombre del fundo y la materia de la inscripción. El artículo 44 señala que las partidas de ambos índices enunciarán el nombre particular del fundo, la calle en que estuviere situado, siendo urbano, y si es rústico, la subdelegación, la naturaleza del contrato o gravamen, la cita de la foja y número de la inscripción. Por su parte, el artículo 78 en su regla cuarta indica que la inscripción de títulos de propiedad y de derechos reales contendrá “el nombre y linderos del fundo”.

Los referidos preceptos regulan la descripción de los inmuebles en la legislación registral chilena y dan cuenta de los parámetros que intervienen en su identificación, en general, el nombre y los linderos de la propiedad. En consecuencia, no se exige una descripción real, pese a las consecuencias jurídicas que ello puede generar, entre otras, la discordancia registral³.

La discordancia registral provoca un grave riesgo, ya que, en virtud del principio de legitimación, se presume legalmente que el contenido del Registro es exacto, aunque no lo sea, y ello es así mientras no se contradiga en forma, y se determine la necesidad de rectificar la descripción del inmueble, el asiento produce todos sus efectos. De lo señalado se desprende que nuestros asientos pueden ser discordantes toda vez que la descripción, la superficie predial o los linderos sean inexactos⁴.

De esta irregularidad resultan diversos problemas; entre los que interesan a esta investigación figuran la inexistencia del inmueble; la ubicación imprecisa del inmueble; ignorancia de la delimitación y deslinde del inmueble y, por consiguiente, la modificación o rectificación de la inscripción⁵.

3. La concordancia es un término amplio, que significa el acuerdo en orden a elementos de hecho y de derecho que existe entre el Registro y la realidad. Así se persigue un mayor paralelismo: además de la concordancia entre el Registro y la situación jurídica se pretende que el Registro esté de acuerdo con ciertas relaciones físicas MARTÍNEZ-PREVENICIO Y MARTÍNEZ (2021), p. 1358. En el mismo sentido, ANTÓN y GARRIDO (2021), p. 107.

4. PICA PEMJEAN (2001) p. 1.

5. “La modificación de deslindes se realiza cuando exista una diferencia entre la realidad física y la realidad jurídica del terreno, es decir, que los cierres de un terreno en la realidad no concuerdan con los planos y escrituras de este inscritos en el respectivo Conservador de Bienes Raíces. En cambio, la rectificación de deslindes se realiza cuando existe un error en la anotación de las medidas de un plano, especificación o cuadro de superficies, lo que puede derivar en una inscripción incorrecta de los antecedentes. Estas medidas se pueden referir a las cotas, deslindes o superficies de predios, producto de un error de anotación de un cálculo numérico”. PÉREZ (2019) p. 1.

En virtud de lo anterior, la pregunta de investigación que se plantea consiste en determinar si acaso las exigencias legislativas actuales evitan la existencia de estos derechos dudosos. En caso de no impedirlo, ¿puede el Conservador de Bienes Raíces inscribir un título que tiene por objeto un bien raíz cuya superficie y/o deslindes difieren de aquellos que aparecían consignados en las inscripciones correlativas anteriores, o bien una solicitud de rectificación de este? ¿Podría el Conservador dar solución a esta situación a través de la calificación registral? ¿Se extiende la legitimización a la identificación del inmueble?

En la actualidad este problema se intenta salvar a través de dos distintas vías, a saber:

La primera, y desde un punto de vista formal, correspondería al procedimiento para llenar las faltas en los títulos de alguna de las designaciones legales, o de designaciones defectuosas o insuficientes mediante la suscripción de una minuta por las partes (artículo 82 del Reglamento) y de rectificación de errores, omisiones o modificaciones conforme al título inscrito, hecho a petición de parte mediante una escritura pública, o bien una sentencia o decreto (artículo 88 del Reglamento).

En tanto, la segunda correspondería a una vía más bien del tipo sustantiva, en el sentido de que se ha pretendido resolver mediante la aplicación de lo dispuesto en los artículos 1831, 1832, 1833 del Código Civil. En estas disposiciones se distingue entre la compra de un predio por cabida o como especie o cuerpo cierto⁶. En este último caso, la diferencia de superficie que pueda producirse no tiene mayor relevancia, puesto que el artículo 1833 ha dejado en evidencia que, en tal circunstancia, nada podrán alegar las partes respecto de la superficie real. Distinta es la situación si la venta es por cabida, pues en tal caso el artículo 1832 expresa que, si la cabida real es mayor que la declarada, el comprador debe completar el precio, salvo que el precio del exceso supere la décima parte del precio de la cabida real, pues en tal evento podrá el comprador optar entre aumentar proporcionalmente el precio o desistir del contrato, caso en que deberán resarcírsele los perjuicios conforme a las reglas generales⁷. Por su parte, si la cabida real es menor, deberá el vendedor completarla; y si no pudiere o no se le exigiere, deberá sufrir una disminución proporcional del precio; pero si el precio de la cabida faltante alcanza a más de una décima parte del precio de la cabida completa, podrá el comprador a su arbitrio, o aceptar la disminución del precio o desistir del contrato en los términos antes señalados. De esta forma, el consentimiento del 10% manifestado en las normas precedentes ha sido adoptado por los Conservadores de Bienes Raíces, siendo frecuente que no impidan la inscripción de títulos cuya variación respecto del inmueble del que da cuenta el registro respectivo no supere dicho porcentaje. Aunque no se soluciona el asunto si la cabida es mayor.

6. ALESSANDRI (2011) p. 804.

7. MEZA BARROS (2010) p. 60.

Por ejemplo, en la sentencia n.º C-88-2019 del Juzgado de Letras y Garantía de Yumbel, 07-05-2020, sobre demanda de rectificación de cabida y deslindes, la demandante señala que en la escritura pública de contrato de promesa de compraventa de fecha 1 de abril de 2010, celebrado entre las mismas partes, como en el contrato de compraventa definitivo celebrado entre estas el 9 de diciembre de 2010, aparece que las partes dejaron constancia (cláusulas quinta y octava, respectivamente, de tales contratos) de que la cabida real del inmueble es mayor que la consignada en la inscripción de dominio. Añade que *“los artículos 1832 y siguientes del Código Civil se refieren precisamente a la situación en que, si el predio que se vende tiene una cabida real mayor o menor que la cabida declarada, nacen para el comprador y/o vendedor ciertas obligaciones relacionadas con el precio, por lo que es perfectamente posible que un predio tenga una cabida o superficie distinta a la señalada en el contrato, no existiendo disposición legal alguna que limite dicha posibilidad”*. Sin embargo, no existe una vía para solucionar esta diferencia, salvo la acción innominada que se intenta. En efecto, no procede sanear el área de terreno no contemplada en el título de dominio ante Bienes Nacionales, dado el alto valor de avalúo fiscal de la propiedad, tampoco existe un procedimiento de rectificación administrativo ante la Dirección de Obras de la Municipalidad, a fin de que modifique el plano de subdivisión predial del año 2000, de donde nace el Lote n.º 2; y tampoco puede ventilarse esta materia en procedimiento voluntario, dado que es necesario demandar a quienes tengan eventualmente intereses involucrados. Por esta razón, la petición debe tramitarse de acuerdo con las reglas de un procedimiento contradictorio de lato conocimiento, a fin de que se tenga certeza de que no se están afectando derechos de terceros. El tribunal rechaza la demanda porque estima que no se ha emplazado al juicio a los colindantes en el P.R.R.O. (o su sucesión, como señala la demanda) y, en el Norte, al mismo R.R.O. (o su sucesión) y a A.M.R., *“no resulta —en concepto del tribunal— posible acoger en dicha parte la demanda, puesto que éstos no han podido comparecer al juicio a defender sus derechos”*⁸.

8. En el mismo sentido, en Causa n.º 46560/2016 (Casación). Resolución n.º 755383 de Corte Suprema, Sala Tercera (Constitucional), de 29 de diciembre de 2016, el Tribunal indica que *“Lo anterior es relevante, toda vez que, más allá del estudio de la pertinencia de la acción, se evidencia que la pretensión final de la actora tiene por objeto que esta Corte declare que la acción intentada es procedente, cuestión que encierra una petición implícita de constatación en orden a que el título inscrito a su nombre contiene un error en la cabida. Tal cometido requiere del completo análisis y ponderación de las pruebas documental, testimonial y pericial rendidas, pero en el marco de la acción declarativa correspondiente, seguida entre legítimos contradictores, misma que escapa a los márgenes de una acción como la que en estos autos se ha denominado de mera certeza”*. También, Causa n.º 76704-2020 (Civil), Casación Fondo, Corte Suprema - Sala Primera Civil, 23-02-2022.

Se intenta resolver, también, mediante el ejercicio de la servidumbre legal de demarcación establecida en el artículo 842 del Código Civil. En la sentencia n.º C-799-2014, de 3er Juzgado de Letras Civil de Antofagasta, 20 de septiembre de 2017, la demandante inicia esta acción sustentada en que es propietaria del predio a demarcar y cerrar; que los predios involucrados son contiguos y pertenecen a distintos propietarios y que los deslindes se encuentran indeterminados. El tribunal rechaza la demanda porque no hay un certificado del Conservador que acredite el dominio y porque el peritaje existente demuestra que el cerramiento abarcaría no tan solo la propiedad del Fisco de Chile, sino que también de otras tres personas, incluso tendría que pasar ese cerramiento por sobre una calle pública. Todos estos elementos impedirían acoger lo demandado, vale decir, el cerramiento, pues no se puede aplicar lo que se resuelva a terceros que no son parte del juicio, dado el efecto relativo de las sentencias judiciales⁹.

Todavía más, se pretende solucionar por el procedimiento administrativo de regularización contenido en el D.L. 2.695 de 1979, sobre saneamiento de títulos de dominio sobre la pequeña propiedad raíz¹⁰. En la Causa n.º 668/2017 (Civil). Resolución n.º 16 de Corte de Apelaciones de Copiapó, de 15 de diciembre de 2017 (Recurso de protección), una organización compuesta por un grupo de alrededor de 200 personas y que viven en un sector llamado cuatro Palomar Sur, ocupando una franja que abarca una superficie de 1,61 km². A través de la carta, solicitan: a) tener acceso al resultado de un estudio técnico jurídico, efectuado por el Centro de Estudio EULA, perteneciente a la Universidad de Concepción, respecto del sector cuatro Palomas Sur, pues desean regularizar la propiedad conforme al Decreto Ley 2.695 del año 1979. *“La autoridad les manifiesta que el ámbito de aplicación del Decreto Ley está dado por terrenos o inmuebles de dominio particular y no fiscal, y por ello y en especial el estudio de las inscripciones a favor del Fisco existentes en la comuna de Vallenar, no procede el ingreso de solicitudes vía Decreto Ley 2.695 del año 1979, sin perjuicio de lo cual, con el análisis de los deslindes de las inscripciones fiscales, se determinará con certeza hasta dónde llega el dominio del Fisco, para luego determinar si resulta aplicable el decreto aludido”*.

Por otra parte, el proyecto de ley que modifica el funcionamiento y la organización del registro y del notariado contempla que la inscripción de títulos de propiedad y de los demás derechos reales contendrá la singularización del inmueble, con mención expresa de su nombre, si correspondiere; de su dirección, región, provincia, comuna, la delimitación precisa a través de las coordenadas expresadas en el sistema georrefe-

9. Véase la Causa n.º 3321/2015 (Casación). Resolución n.º 413723 de Corte Suprema, Sala Cuarta (Mixta), de 3 de agosto de 2016, y la sentencia n.º C-1483-2017 de Juzgado de Letras de La Ligua, 08-11-2019.

10. Sentencia n.º C-88-2019 de Juzgado de Letras y Garantía de Yumbel, 07-05-2020.

renciado UTM o equivalente que determine el Reglamento del Folio Real; rol o roles de avalúo fiscal; superficie y plano, si los hay (art. 78 n.º 2 del proyecto, boletín n.º 12.092-07). De modo que la descripción debe incluir la referencia catastral del inmueble, en los términos que propondrá el futuro Reglamento del Folio Real. Este requisito puede favorecer la determinación del objeto de la inscripción en el acto o contrato y su concordancia con la realidad, siempre que exista un catastro global y los datos certificados sean correctos. Sin embargo, la sola incorporación de las coordenadas puede dificultar la determinación cuando no concuerden con los de la descripción registral anterior.

Frente al problema jurídico que se acaba de plantear, la hipótesis que se propone consiste en que el Conservador de Bienes Raíces puede y debe ser el principal artífice de la coordinación entre la realidad física y su representación, pues tanto el título, el Registro y el Catastro, si es que se llega a establecer este último, son los medios de representación de la realidad extrarregistral. Los artículos 13 y 14 del Reglamento del Conservatorio atribuyen al Conservador un papel fundamental en la legalidad y legitimidad del Registro. Siempre que se pretende una inscripción, el Conservador debe valorar la legalidad del instrumento a través de la calificación registral, pues en un sistema de inscripción constitutiva, como el nuestro, a cada circunstancia, aunque sea la descripción del inmueble, el Conservador debe verificar que se reúnen los requisitos legalmente establecidos, entre otros, la situación física. Por esto, y como complemento a esta actividad, el artículo 67 inciso 2º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones señala que *“las modificaciones y rectificaciones de deslindes autorizadas por la Dirección de Obras Municipales se inscribirán en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces y se anotarán al margen de la inscripción de dominio respectiva”*. El artículo 24 n.º 1 de la Ley Orgánica de Municipalidades consigna que a la unidad de obras municipales le corresponderá aprobar las fusiones, subdivisiones y modificaciones de deslindes de predios en las áreas urbanas, de extensión urbana, o rurales en caso de aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Y el Decreto Ley n.º 3.516 establece la división de predios rústicos, artículos 1 y 5. En consecuencia, la labor de calificación del título que realiza el Conservador se extiende más allá de su ámbito jurídico tradicional, a un aspecto al que escasamente se refiere el Reglamento: la descripción y delimitación física del inmueble.

Ahora bien, para comprobar o desvirtuar tal hipótesis, en los apartados que siguen se estudia y analiza la individualización del inmueble; los problemas derivados de la falta de identificación del inmueble; la calificación registral de la descripción del inmueble y la legitimación.

I. La individualización del inmueble

El inmueble que figura inscrito en el Registro ha de ser individualizado conforme al principio de especialidad registral, que implica configurar el inmueble que es objeto del derecho real, en todos sus extremos y detalles¹¹. El inmueble entonces ha de ser singularizado en cuanto a sus deslindes, medidas y cabida. Sin embargo, la descripción literaria que mantiene la legislación reglamentaria del Conservatorio se circunscribe a la identificación del inmueble por sus linderos, por el nombre de propietarios o poseedores, mediante la manifestación consignada en la escritura pública, sin contraste de estos por medios externos, por lo que puede ocurrir que la descripción del inmueble no sea coherente con la realidad extrarregistral¹².

El sistema de descripción exclusivamente literaria por declaración de las partes genera una serie de problemas (la ubicación imprecisa del inmueble, delimitación y deslinde del inmueble y la rectificación de la inscripción). Por ello, los efectos de la inscripción, en principio, los derivados de la legitimidad, no se extienden a los datos de hechos de la descripción del inmueble.

La divergencia entre la realidad jurídica y la extrarregistral tiene distintas explicaciones, por ejemplo, puede derivar de la voluntad del propietario que decide fusionar o subdividir un inmueble de su propiedad. En estos casos es posible archivar planos de subdivisión y de loteo que den cuenta de la división o de la fusión del predio¹³.

En este orden, “algunos Conservadores suelen aceptar que, conjuntamente con la planimetría en virtud de la cual se pretende ajustar la realidad registral del inmueble a su realidad física, se acompañe una declaración de los titulares de los inmuebles colindantes. Esta alternativa tiene buena acogida en la práctica, puesto que en dicha declaración los titulares de los inmuebles colindantes no solo pueden manifestar que aceptan las modificaciones consignadas en dicha planimetría, sino que además pueden declarar que aquellas no afectan las superficies ni tampoco las medidas de sus inmuebles (...)”¹⁴.

11. GODOY (2017) p. 217.

12. ZÁRATE (2018) p. 311.

13. “Frente a la poca determinación del inmueble que resulta de la reglamentación vigente, es posible presentar al Registro planos que determinen el inmueble indicando sus deslindes, medidas y superficie. Ahora bien, frente a la ausencia de medidas y superficie en el Registro, la presentación de estos planos debe ir necesariamente acompañada con declaraciones formales de los propietarios colindantes, justificando su legitimación por medio del señalamiento de los datos registrales que den cuenta de tal condición”. GODOY (2017) p. 218.

14. SOTO (2021) p. 1.

La individualización de estos inmuebles se hace considerando que estos bienes están dentro del tráfico jurídico; aunque para la singularización a veces se utilizan referencias establecidas en catastros fiscales informados por principios distintos a los del Registro de la propiedad de inmuebles¹⁵. Estos descriptores no adquieren legitimación por el solo hecho de incorporarse al Registro. Su utilización sirve al Conservador para determinar la correspondencia entre la realidad extrarregistral y la jurídica, de acuerdo con la calificación establecida en los artículos 13 y 14 del Reglamento.

Así, la identificación clara y precisa del inmueble es fundamental para que el Registro publique, con todas las consecuencias que emanan de la inscripción. La implantación de planimetrías y de levantamientos topográficos u otros permite disminuir y, en muchos casos, eliminar la incertidumbre en lo que se refiere al objeto y contenido del derecho real de dominio sobre inmuebles, mediante la consecución de la identificación y descripción del inmueble, según se verá.

II. Los problemas derivados de la falta de identificación del inmueble

El sistema registral chileno adoptó la descripción literaria de los inmuebles, definida en los artículos 41 y 44 del Reglamento y que en buena medida se ha mantenido, sin perjuicio de la legislación especial¹⁶. El sistema de descripción registral se realiza de forma independiente en el libro de Registro de Propiedad y no por remisión a otro registro o catastro. Dentro del folio personal, el inmueble es identificado en sus aspectos esenciales, cuestión que se reitera y mantiene o se transforma con el transcurso del tiempo¹⁷.

El Reglamento del Registro Conservatorio mantiene esta autonomía, aunque no en términos absolutos. Precisamente, la modificación del artículo 67 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, motivada por la Ley 20.703, permite que los directores de Obras Municipales emitan una resolución administrativa de modificación o rectificación de deslindes, la que debe ser presentada por el propio interesado ante el Conservador de Bienes Raíces respectivo, junto con la planimetría que grafica

15. Por ejemplo: “En caso de que en el respectivo Título de Dominio no se incluya la superficie predial y no se pueda establecer ésta a través de los deslindes o en el plano anterior inscrito en el CBR a través de una planimetría, el interesado deberá presentar un certificado del Servicio de Impuestos Internos (SII), u otro documento emitido por alguna institución del Estado en el que se determine la superficie del predio, o en su defecto igual declaración contenida en una sentencia judicial, firme o ejecutoriada. 1. De las solicitudes, letras antecedentes de predio”. Resolución 3904 exenta determina forma de expedir certificados de subdivisión de predios rústicos y deroga resolución n.º 169 exenta, de 1994.

16. A modo de ejemplo, Ley 20.703, Ley General de Urbanismo y Construcciones, Ley Orgánica de Municipalidades y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

17. “Este sistema consiste en que el Registro de la propiedad inmueble tiene como base al titular registral, siendo un sistema que únicamente permite ubicar al inmueble o derecho sobre este, una vez que sea ubicado el titular registral de uno u otro por medio de índices que al efecto se llevan”. GODOY (2017) p. 215.

tanto la situación del predio conforme a su inscripción de dominio, como también la situación del predio conforme a su realidad física. También, los faculta a “dar aprobación a las fusiones, subdivisiones y modificaciones de deslindes de predios en las áreas urbanas, de extensión urbana, o rurales en caso de aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones”¹⁸. Por lo tanto, si la resolución de modificación de deslindes no señala expresamente de qué tipo de inmueble se trata, el Conservador solicitará la documentación pertinente que acredite que el inmueble se encuentra ubicado en área urbana, de extensión urbana, o bien rurales en caso de aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En consecuencia, esta normativa especial progresa en la convergencia de la realidad física con la jurídica a través de la solución de las diferencias que puedan, y que normalmente existen, entre la singularización registral de los predios y la singularización física de estos. Aunque, ello no implica necesariamente que lo descrito en aquellas se ajuste a la realidad registral del inmueble en cuestión, toda vez que de conformidad a lo dispuesto en el inciso final del artículo 1.2.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, “no corresponderá al director de Obras Municipales ni al Revisor Independiente ni al Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural estudiar los títulos de dominio de la propiedad”.

A lo anterior se añade que en los casos de bienes inmuebles rurales que no se encuentran en las hipótesis consignadas en el artículo 55, la Resolución exenta n.º 3.904, de 2019, establece un nuevo procedimiento para expedir certificados de subdivisión de predios rústicos. En el numeral 1 de las solicitudes, letra c, sobre antecedentes del predio indica: “La superficie predial establecida en el plano presentado del predio a subdividir debe ser coincidente con la indicada en el Título de Dominio correspondiente, considerando en su caso las anotaciones marginales. En caso de no coincidir, el propietario deberá obtener previamente la corrección de tal situación en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. En consecuencia, predominan los deslindes consignados en el Registro de Propiedad”¹⁹.

En la sentencia n.º V-78-2020 del 1er Juzgado de Letras de Osorno, 19-08-2020, se reclama de la negativa del Conservador de Bienes Raíces de archivar un plano de subdivisión del predio inscrito a fojas 5.365 n.º 4.648 del Registro de Propiedad de 2019. El tribunal indica que el instrumento no tiene correspondencia alguna con los deslindes del inmueble objeto de división y, además, contempla una superficie que es absolutamente inexistente en la inscripción de dominio de los reclamantes, lo cual contraviene la normativa sobre la forma. Por esta razón, admite que el archivo del plano y la anotación marginal son legalmente inadmisibles, pues el Servicio Agrícola

18. Art. 24 letra a, número 1, de la Ley 18.695.

19. ALCALDE (2020) p. 265.

y Ganadero no se ajustó a la normativa vigente al emitir timbrar y expedir los certificados de subdivisión de predios rústicos contenida en la Resolución n° 3.904 exenta de fecha 24 de mayo de 2019 del Servicio Agrícola y Ganadero. En el reparo de fecha 30 de abril de 2020, que se reclama en este proceso judicial, se precisaron las normas concretas que no fueron observadas al momento de certificar el Plano de Subdivisión por parte de la Oficina de Osorno del Servicio Agrícola y Ganadero, consistentes en el incumplimiento por parte de los interesados de lo prevenido en dicha Resolución n.° 3.904 en cuanto a las normas del acápite C “Antecedentes del predio”. A lo anterior hay que agregar que el propio Servicio Agrícola y Ganadero, al momento de aplicar las normas contempladas en el acápite “4 etapa ii: análisis técnico de la documentación”, debió verificar la correspondencia entre los linderos en general del predio establecido en los planos y los deslindes contenidos en la copia de la inscripción de dominio en el Conservador de Bienes Raíces. En consecuencia, señala: *“Conservador estaba obligado a rehusar tal archivo y tal anotación, pues incidían en los deslindes y cabida del predio, aspectos de primerísima importancia a la hora de conservar la propiedad raíz y su historia”*.

Así, en el Registro de Propiedad permanece la individualidad de los inmuebles, la que se materializa en el Folio personal, y profundiza la diferencia entre la realidad jurídica y la física. Por ejemplo, varios inmuebles expresan sus linderos con mención del titular del inmueble vecino, sin que necesariamente coincida con la descripción del predio contiguo.

En la Causa n.° 44575-2017 (Casación Forma y Fondo) Corte Suprema - Sala Tercera Constitucional, 27-11-2018, la demandante inicia un juicio sumario de demarcación fundada en que, en conjunto con sus hermanos, es dueña por sucesión hereditaria de su padre del predio ubicado en la comuna de Viña del Mar, Avenida Jorge Montt, Reñaca, individualizado en el plano agregado con el número 1.939 al Registro de Documentos del año 1992 del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar, propiedad que se encuentra debidamente inscrita y que tiene los siguientes deslindes: al norte: en cien metros con propiedad actual del Fisco, antes de don Pedro González Miranda, hoy con propiedad del Fisco Armada; al sur: con Avenida de la Marina de la Población Vergara en cien metros, hoy de otro propietario (hoy Ilustre Municipalidad de Viña del Mar); al este: con propiedad de los señores Vicente Merino Jarpa, Luis Alberto Plaza y don Luis Gómez Carreño, calzada de la Playa de por medio, hoy Avenida Jorge Montt, en doscientos cincuenta metros; y al oeste: con el mar, en doscientos cincuenta metros. La Corte desecha la acción porque los elementos de prueba aportados a la causa resultan insuficientes para determinar la ubicación física de los deslindes del predio de la demandante. Como resultado de este método de descripción de los inmuebles inscritos, estos pueden encontrarse descritos literaria e imprecisamente. Incluso, es posible que sean ilocalizables geográficamente de acuerdo con su descripción actual.

Por otro lado, en el Registro de Propiedad rige el principio de rogación, sobre la base del cual “desde que se presentan los títulos en el Registro hasta que se practican los asientos pertinentes, se suceden una serie de trámites que integran el procedimiento registral y este procedimiento solo puede ponerse en marcha a instancia de parte, es decir, es un procedimiento rogado”²⁰. En consecuencia, la inscripción no es obligatoria. Sin embargo, el principio de inscripción promueve que los actos y contratos que sirven de título para adquirir el derecho real de dominio sobre inmuebles se inscriban. Razones de distinta naturaleza, económicas o sociales, que no viene al caso precisar, hacen que no tengan acceso al Registro los inmuebles adquiridos por una forma distinta a la tradición.

El carácter disímil de la inscripción, si se trata de la adquisición de inmuebles por un modo que no sea la tradición, impide la identificación de estos inmuebles simplemente por la falta de inscripción en el Registro. Lo mismo ocurre con los errores en la descripción registral de los inmuebles. En efecto, en el Registro de Propiedad se pueden encontrar inmuebles con una defectuosa limitación y ubicación por ausencia de la planimetría y de levantamientos topográficos que le sirvan de apoyo. Sin duda estos errores, cuando se producen, van a incidir en la identificación.

El Reglamento no establece un procedimiento legal de rectificación o aclaración de sus deslindes, ni mucho menos para dar cuenta de la superficie de los inmuebles. En algunos casos, habrá que acogerse a los procedimientos de la Ley General de Urbanismo y Construcciones o a la Resolución Exenta n.º 3.904 para la rectificación de la descripción de los inmuebles.

En otras situaciones, los errores o imprecisiones de la información de otras instituciones involucradas pueden dar lugar a que sea preferible la no incorporación de la planimetría, cuando el procedimiento no permita asegurar la correcta descripción del inmueble respecto de la realidad. Ningún sentido tiene que la Dirección de Obras Municipales o el SAG compartan estas representaciones, cuando no tiene su adecuada correspondencia con la realidad jurídica, si siempre primará esta última.

En conclusión, pese al avance que han supuesto los mecanismos de colaboración entre la Dirección de Obras Municipales o el SAG y el Registro de Propiedad, hasta ahora sigue ausente un desarrollo reglamentario común que establezca la forma en que vamos a superar la falta de determinación de la superficie, la imprecisión o no coincidencia de los deslindes con los asientos registrales, en los planos y títulos que acceden al Registro, y si el Conservador puede realizar esta calificación.

20. GUTIÉRREZ (2004) p. 1.

III. La calificación de la descripción del inmueble

En nuestro sistema, la calificación supone que todo título que pretende ser inscrito en el Registro debe ser examinado por el Conservador con el objeto de determinar si es legalmente admisible; en otras palabras, comprueba si cumple con los requisitos legales establecidos. De acuerdo con los artículos 13 y 14 del Reglamento, esta es una de las funciones más importantes del Conservador, debido a los efectos que se atribuyen por el Registro de Propiedad a los asientos que se publican.

La cláusula que permite al Conservador negarse si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisibles y las situaciones ejemplares que debe valorar y que dicen relación con las formas extrínsecas del documento; los requisitos de la validez del acto o contrato contenido en el título y las designaciones legales para la inscripción conducen a considerar que la calificación registral debiera asegurar que los derechos o situaciones que acceden al Registro son conformes a la realidad, a la legalidad vigente y merecedoras de la protección que nuestro sistema brinda.

Tomando en consideración las indicaciones que deben tener las inscripciones, y puestas de manifiesto a través de la publicidad del Registro, tienen una eficacia *erga omnes*, de modo que los terceros no pueden alegar ignorancia frente a una titularidad inscrita en el Registro y, a la vez, los titulares de los asientos que resulten del Registro ven asegurados sus derechos al mismo tiempo que el sistema los ampara mediante la calificación.

A esta actividad se aplica simultáneamente el tracto sucesivo y la legitimación. El primero está contemplado en el artículo 80 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, que establece que “[s]iempre que se transfiera un derecho antes inscrito, se mencionará en la nueva, al tiempo de designar el inmueble, la precedente inscripción, citándose el Registro, folio y número de ella”, y en el artículo 692 del Código Civil, que indica que se debe mencionar la inscripción precedente en la transferencia de un derecho ya inscrito. La segunda no está señalada expresamente en el ordenamiento jurídico, aunque sí considerada implícitamente en el artículo 13 del Reglamento²¹, dado que de esta forma se certifica que el derecho incorporado al Registro existe y con los caracteres de que da cuenta la inscripción, entre otros, los que identifican el inmueble²².

21. MOHOR (2003) p. 3.

22. PEÑAILILLO (2019) p. 784.

Es decir, en el caso de que se presente a inscribir un título que va acompañado de planos o levantamientos topográficos, el Conservador analizará esta descripción mediante el análisis gráfico de lo declarado, comparado con el que resulte del contenido del Registro, para comprobar la exactitud de su descripción y la coincidencia con la descripción que resulta del Registro de Propiedad del inmueble y la coherencia de la descripción con la realidad gráfica aportada.

Esta operación comprende determinar la ubicación, esto es, la localización del inmueble, ponerlo en un lugar determinado, identificarlo y delimitarlo. Así, el Conservador valorará positivamente la información gráfica si no tiene dudas sobre la correspondencia entre esta representación y el inmueble inscrito, y apreciando la coincidencia entre esta representación y otra que haya sido incorporada con antelación, así como la invasión del dominio público. En tanto, la evaluación será negativa si no se dan las circunstancias que acrediten la correspondencia²³.

La sentencia de la Corte de Apelaciones de Arica afirma a propósito de una causa en la que se solicita la modificación de la inscripción mediante la rectificación y complementación de sus deslindes, donde el aumento entre la cabida registrada y la que se pretende rectificar corresponde a un metraje superficial de casi cinco hectáreas de terreno, que se afectan los derechos de terceros si los titulares de la inscripción de los predios colindantes no fueron oídos en el procedimiento. Admitir lo contrario conllevaría a aceptar, en el caso de autos, una alteración sustancial en los límites del predio y a consecuencia del contenido y cabida del mismo por el simple requerimiento de quien se pretende dueño de aquel, modificando la historia registral de este título, atentando en contra de la seguridad jurídica de la misma, consistente en que los derechos y obligaciones adquieran la certeza, certidumbre y publicidad necesarias para lograr la estabilidad social y, consecuentemente, precaver eventuales litigios de orden patrimonial²⁴.

Lo anterior no impide reconocer que esta seguridad puede ser vulnerada y que los titulares pueden verse perjudicados como consecuencia de inscripciones que no reflejan la realidad extrarregistral. En el sistema chileno se intenta prevenir este riesgo a través de la no afectación de los derechos de terceros en el caso de la modificación de deslindes y, también²⁵, atribuyendo esa responsabilidad al Conservador por medio de la calificación, que se hace presente inscribiendo las modificaciones y rectificaciones de deslindes autorizadas por la Dirección de Obras Municipales (art. 67 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones), considerando los intereses de los

23. FANDOS PONS (2016) p. 483.

24. Causa n.º 231/2016 (Civil). Resolución n.º 27252 de Corte de Apelaciones de Arica, de 17 de agosto de 2016.

25. PÉREZ (2019) p. 1.

posibles perjudicados por esta situación. En la calificación del Conservador existe el deber general de velar por el cumplimiento de la legalidad y, por consiguiente, la preocupación por proteger los intereses de los posibles perjudicados por la práctica del asiento registral.

Todo lo dicho viene a destacar la importancia de la calificación registral de la descripción del inmueble, la que se relaciona con los efectos que nuestro ordenamiento atribuye a los derechos inscritos y a sus titulares.

En conclusión, la calificación supone que el Conservador vela para que la información publicada por el Registro y que produce los importantes efectos señalados sea veraz y que la inscripción no pueda resultar inválida o no se ajuste a la realidad. Esto último por la concordancia y adecuación del contenido del Registro a la legalidad y a la realidad extrarregistral, permitiendo que disminuyan las asimetrías informativas. Por lo que no puede inscribir un título que tiene por objeto un bien raíz cuya superficie y/o deslindes difieren de aquellos que aparecían consignados en las inscripciones correlativas anteriores, o bien una solicitud de rectificación de estos si no concurren todas las partes afectadas.

IV. La legitimación de la descripción del inmueble²⁶

Uno de los efectos que produce la inscripción es el de la publicidad registral, a través de ella se dan a conocer los titulares de los derechos, los que son garantizados por la presunción de veracidad y exactitud que asiste al Registro de acuerdo con el principio de legitimidad. De este se deduce el derecho del titular, que existe y le pertenece en la forma determinada en el asiento. Siendo así, la descripción física que del inmueble haya en el Registro determina la ubicación, delimitación y extensión del derecho real de dominio inmobiliario, por tanto, debería gozar de los efectos legales inherentes a la inscripción.

La incorporación de un plano a la escritura y a la inscripción registral, a raíz de la Ley 20.703, ha reforzado la concordancia entre el Registro y la realidad. Como dice el Mensaje de la Ley: “a. Se establece la necesaria coordinación entre las labores asignadas a los directores de Obras Municipales, en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y las funciones que establece para los mismos el artículo 24 de la Ley

26. Teniendo en consideración que en nuestro sistema registral la inscripción es constitutiva en el caso de la tradición del derecho real de dominio sobre inmuebles y que es voluntaria, se origina en ocasiones una falta de coordinación entre el Registro y la realidad extrarregistral. Así, puede producirse porque no haya accedido una mutación jurídico-real referente a un inmueble inscrito en el Registro, en cuyo caso la situación jurídica que publica será distinta a la extrarregistral. Por otra parte, la situación física del inmueble puede ser distinta a la señalada en el asiento, por no haber tenido una adecuada correspondencia en el momento en que accedió al Registro o por haberse producido una modificación de la situación física con posterioridad. El agregado es mío.

Nº 18.695, Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades”. “b. En complemento se llena el vacío legal existente con relación a la aprobación de planos de modificación de deslindes de predios ubicados dentro de los límites urbanos o en los que se autoriza a subdividir y urbanizar de acuerdo con el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones”. Lo anterior considerando que los directores de Obras Municipales tienen entre sus funciones la aprobación de planos de loteos y subdivisiones de terrenos en dichas áreas, por lo que es lógico que también puedan autorizar modificaciones de deslindes de predios²⁷. Por lo que es posible derivar que el titular registral que tiene o posee un inmueble inscrito y descrito conforme a los planos autorizados goza de la presunción de exactitud, también, en cuanto a la identidad del inmueble.

La aplicación del principio de legitimación a la descripción del inmueble se deduce del artículo 67 inciso 2º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en virtud del cual el solicitante debe adjuntar la resolución administrativa y la planimetría gráfica que expone la situación del inmueble conforme a su inscripción de dominio, como también de acuerdo con su realidad física; así como de la Circular Ordinaria n.º 397 de fecha 23 de julio de 2014, luego modificada por Circular Ordinaria n.º 553 de fecha 9 de diciembre de 2015, porque de acuerdo a lo establecido en estas, el Conservador tendría que revisar que la resolución de la Dirección de Obras y el plano que se presentan sean originales, o bien copias autorizadas debidamente certificadas como fieles de sus originales, y que contiene los deslindes actuales del predio, como también los resultantes de la modificación o rectificación, toda vez que la anotación marginal en la inscripción de dominio del inmueble se practica, precisamente, con el mérito y al tenor de dicha resolución; verificar que existe correspondencia entre los deslindes señalados en la resolución y la identificación planimétrica del inmueble; que la resolución contiene una certificación del director de Obras Municipales en el sentido de que no se afectan derechos de terceros; que la documentación corresponde al inmueble cuya inscripción se pretende modificar; que la solicitud fue formulada por el o los titulares del inmueble; que no existen impedimentos o cargas que impidan la rectificación o modificación. De modo que los derechos asegurados no sufran modificación o cancelación sin el consentimiento de su titular, o sin que el mismo haya podido intervenir en el procedimiento en que se lleva a cabo dicha modificación o cancelación.

27. Historia de la Ley n.º 20.703. Biblioteca del Congreso, pp. 12 y 13. Disponible en: <https://www.bcn.cl/obtienearchivo?id=recursolegales/10221.3/44419/2/HL20703.pdf>.

Por tanto, si el derecho real de dominio requiere de un titular, también precisa de la identificación del inmueble sobre el que se han de ejercer las facultades que integran el contenido del derecho. Por lo que todos los aspectos que configuren la realidad jurídica del inmueble importan al Registro, incluidas las circunstancias que lo describen. Eso es así porque la descripción del inmueble delimita de manera exclusiva y excluyente la ubicación y extensión de la propiedad inscrita. Luego, el Conservador garantiza la configuración planimétrica y que esta coincide con la establecida en los libros registrales.

A esta se podrá aplicar el principio de legitimación registral, que no se limita a publicar, sino que atribuye al contenido del Registro una presunción de exactitud, salvo prueba en contrario. Esta presunción conlleva que la inscripción produce todos sus efectos, mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la ley; y del propio artículo 67 ya citado, por lo que no podrá ejercitarse ninguna demanda contradictoria en relación con la rectificación o modificación de deslindes sin que previamente, o a la vez, se interponga demanda de cancelación de la inscripción correspondiente.

Superada la discordancia registral, el titular de algún derecho sobre el inmueble tiene a su favor una presunción *iuris tantum* de que la ubicación y delimitación de la superficie del trazado que figura en el Registro se corresponde con la realidad, por lo que no necesita probarlo en tribunales y quien sostenga lo contrario deberá acreditarlo; se invierte, pues, la carga de la prueba.

El ámbito del principio de legitimación registral no se limita solo a los tribunales de justicia, tiene un efecto también en el ámbito registral; inscrita la modificación o rectificación no podrá inscribirse la resolución administrativa de un inmueble colindante que no respete la delimitación de aquella, aunque el solo hecho de acompañarse planimetrías aprobadas por la Dirección de Obras Municipales competentes no implica necesariamente que lo descrito en ellas se ajuste a la realidad registral del inmueble en cuestión, de conformidad a lo dispuesto en el inciso final del artículo 1.2.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, pues el artículo motiva tácitamente a que el Conservador valore la falta de coincidencia, siquiera parcial, con la representación planimétrica incorporada. Por su parte, el artículo 13 obliga al Conservador a denegar la inscripción de la resolución si no coincide en todo o parte con otra gráfica inscrita.

De modo que la extensión del principio de legitimidad a la descripción del inmueble viene confirmada por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y si el Registro no lo admite, no se explica la razón por la que la ley le entrega esta labor tan importante al Conservador, ni la razón por la que los artículos 67 y 55 de la primera den lugar a la calificación en el caso de la rectificación y modificación de los deslindes, pues se requiere de la descripción precisa del lugar donde se hace la modificación.

En conclusión, si la identificación del inmueble en el caso de las fusiones y divisiones debe pasar por el proceso de calificación registral, parece conveniente que el plano y los levantamientos topográficos produzcan los mismos efectos que la inscripción, lo que conlleva a la extensión del principio de la legitimación.

Conclusión

La modalidad tradicional de identificación literal del inmueble objeto de la inscripción resulta insuficiente para determinar adecuadamente la situación de un inmueble debido a que es imposible localizarlo, aunque se especifiquen los elementos que debe contener la inscripción.

La Ley General de Urbanismo y Construcciones, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y la Ley Orgánica de Municipalidades permiten situar el inmueble dentro del territorio nacional y completar su descripción, individualizarla y asociarla a un terreno y, por, sobre todo, disminuir la distancia entre la realidad jurídica y la extrarregistral a través de la delimitación gráfica.

También, estas normas permiten fortalecer la función de calificación del Conservador ampliándola tanto a la concordancia, así como a la adecuación del contenido del Registro a la legalidad y a la realidad.

Por último, confirmar la extensión del principio de legitimidad a la descripción del inmueble en el caso de la rectificación y modificación de los deslindes, pues se requiere de la descripción precisa del lugar donde se hace la modificación. Si la identificación del inmueble en el caso de las fusiones y divisiones debe pasar por el proceso de calificación registral, parece conveniente que el plano y los levantamientos topográficos produzcan los mismos efectos que la inscripción, lo que conlleva a la extensión del principio de la legitimación.

Referencias bibliográficas

ALCALDE, Jaime (2020): *La individualización del bien raíz que se reivindica y el señalamiento registral de sus linderos*. Corte Suprema, sentencia de 13 de agosto de 2020, Rol n.º 5837-2019, Westlaw CL/JUR/76099/2020. Núm. 37, , p. 251-272.

ALESSANDRI, Arturo (2011): *De la Compraventa y de la Promesa de Venta*, tomo I, volumen 2. (Santiago, Editorial Jurídica de Chile).

ANTÓN, Alberto y GARRIDO, Natalia (2021): *Manual técnico y jurídico de delimitación inmobiliaria*. (Valencia, Tirant lo Blanch).

FANDOS PONS, Pedro (2016): *Los Efectos Jurídicos de la Identificación y Descripción Gráfica de Fincas Registrales: la Base Gráfica Registral*. (Valencia, Tirant lo Blanch).

- GODOY, Manuel (2017): “El principio de especialidad en el Registro conservatorio chileno. Ideas para mejorar el sistema”, en *Revista de Derecho Inmobiliario*, año 1, n.º 1, pp. 211-226 (Marco Sepúlveda, director). Santiago, Editorial Metropolitana.
- GUTIÉRREZ, Nelson (2004): “Principio de la Rogación”, en *Revista Fojas*. Disponible en: <http://fojas.conservadores.cl/articulos/principio-de-la-rogacion>.
- HISTORIA DE LA LEY N.º 20.703. Biblioteca del Congreso, pp. 12 y 13. Disponible en: <https://www.bcn.cl/obtienearchivo?id=recursolegales/10221.3/44419/2/HL20703.pdf>.
- MARTÍNEZ PROVENCIO Y MARTÍNEZ, Ruperto Isidoro (2021): La función notarial y registral en el derecho inmobiliario, (tomo II. Madrid, Editorial Bosch).
- MEZA BARROS, Ramón (2010): *Manual de Derecho Civil. De las fuentes de las obligaciones*, tomo I. (Santiago, Editorial Jurídica de Chile).
- MOHOR, Elías (2003): “*El sistema registral chileno*”. Ponencia, Encuentro de Antigua, Guatemala. 17 al 21 de febrero. Disponible en: cinder.info/wp-content/uploads/file/El_sistema_registral_chileno.pdf.
- PEÑAILILLO, Daniel (2019): *Los Bienes*. (Santiago, Editorial Jurídica de Chile).
- PÉREZ, Miguel Ángel (2019): “*Modificación y rectificación de deslindes*”. Disponible en: <https://www.arqydom.cl/modificacion-y-rectificacion-de-deslindes/#:~:text=La%20Modificaci%C3%B3n%20y%20Rectificaci%C3%B3n%20de,afecten%20los%20derechos%20de%20terceros>.
- PICA PEMJEAN, René (2001): “Actualización de deslindes y superficies prediales en inscripciones de dominio”, en *Revista Fojas*. Disponible en: <https://fojas.conservadores.cl/articulos/actualizacion-de-deslindes-y-superficies-prediales-en-inscripciones-de-dominio>.
- SOTO, Sebastián (2021): “Alcances registrales del artículo 67 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en la determinación de superficies y deslindes prediales”, en *Revista Fojas*. Disponible en: [conservadores/alcances-registrales-del-articulo-67-la-ley-general-urbanismo-construcciones-la-determinacion-superficies-deslindes-prediales](https://fojas.conservadores.cl/articulos/alcances-registrales-del-articulo-67-la-ley-general-urbanismo-construcciones-la-determinacion-superficies-deslindes-prediales).
- ZÁRATE, Santiago (2018): “Concepto y evolución histórica de la publicidad registral inmobiliaria. Fuentes del sistema chileno”, en *Revista de Derecho Inmobiliario*, año 2, no. 1, pp. 309-326 (Marco Sepúlveda, director). Santiago, Editorial Metropolitana.

JURISPRUDENCIA CITADA

- E.J.V.S.M. con Conservador de Bienes Raíces de Arica, Fernando Manterola Sala. Causa n.º 231/2016 (Civil). Resolución n.º 27252 de Corte de Apelaciones de Arica, de 17 de agosto de 2016.
- Vergara Klickmann, Blanca con Municipalidad de Viña del Mar y Fisco. Causa n.º 44575-2017 (Casación Forma y Fondo) Corte Suprema, Sala Tercera (Constitucional), 27/11/2018.
- V.F.M.C. con Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de Atacama, Causa n.º 668/2017 (Civil). Resolución n.º 16 de Corte de Apelaciones de Copiapó, de 15 de diciembre de 2017 (Recurso de protección).
- Inversiones Intercorp Limitada con Conservador Bienes Río Bueno y otro (2016). Causa n.º 46560/2016 (Casación). Resolución n.º 755383 de Corte Suprema, Sala Tercera (Constitucional) de 29 de diciembre de 2016.
- Luengo López Mariagicella con Cofré Duarte María (O) (2020). Causa n.º 76704-2020, (Civil) Casación Fondo, Corte Suprema, Sala Primera (Civil), 23-02-2022.
- P.O.A.L. con sucesión de doña N.L.G., esto es, doña N.E.A.L. y don J.O.A.L. N.L.G. (2016). Causa n.º 3321/2015 (Casación). Resolución n.º 413723 de Corte Suprema, Sala Cuarta (Mixta) de 3 de agosto de 2016.
- J.S.M.B. con don D.E.F; doña M.E.L.L.; don S. A.F. L; don Marcial del C.F.L.; don J.F.F.L.; don O.P.F.L.; doña J.R.F.L.; don S.Á.F.L.; don C.A.F.L y, doña V.d.C.F. L Sentencia n.º C-1483-2017 de Juzgado de Letras de La Ligua, 08-11-2019.
- César Enrique Escalona Acevedo con don José Miguel Adolfo Monares Saldivia; de doña M.I.M.A.; de doña M.L.M.A; y de doña F.I.M.A. Sentencia n.º C-88-2019 de Juzgado de Letras y Garantía de Yumbel, 07-05-2020.
- Alterra Desarrollos Inmobiliarios S.A., contra del Fisco de Chile, y de don Sebastián Ignacio Flores Stuckrant, Sentencia n.º C-799-2014, de 3º Juzgado de Letras Civil de Antofagasta, 20 de septiembre de 2017.
- J.B.J. y de M.J.B.M con Conservador de Bienes Raíces. Sentencia n.º V-78-2020 del 1er Juzgado de Letras de Osorno, 19-08-2020.

OTROS

- Circular Ordinaria n.º 397, de fecha 23 de julio de 2014.
- Circular Ordinaria n.º 553, de fecha 9 de diciembre de 2015.
- Resolución exenta n.º 3.904, de 24 de mayo de 2019 del Servicio Agrícola y Ganadero.