

CRISTI, Raúl (2024). “La rectificación de superficies y cabidas en el registro inmobiliario chileno”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://fojas.conservadores.cl/articulos/la-rectificacion-de-superficies-y-cabidas-en-el-registro-inmobiliario-chileno/>

LA RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIES Y CABIDAS EN EL REGISTRO INMOBILIARIO CHILENO



Raúl Cristi¹

I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Es frecuente que se detecten en las inscripciones de inmuebles practicadas en el registro de la propiedad diferencias entre la superficie registrada y la superficie real de los mismos. Se trata de una inexactitud registral que puede consistir tanto en que la cabida de un predio sea mayor o menor que la señalada en la respectiva inscripción, o bien, puede que no contenga superficie alguna o se encuentre expresada en unidades de superficie que están en desuso (por ejemplo cuadras).

Lo anterior trae aparejado inconvenientes para los titulares de tales inscripciones, especialmente porque las autoridades administrativas que intervienen en el proceso de división del suelo, ya sea rural o urbana, exigen, en primer término, la elaboración de planos, que obviamente deben contemplar no sólo la consideración de superficies, sino que también su elaboración a una escala determinada, que implica también la medición de las longitudes de los deslindes.

Por otro lado, puede ser suceder también que la cabida del inmueble contenida en el plano que al efecto se ha elaborado y que se pretende agregar al registro no coincida con la que se señala o contempla en la respectiva inscripción, si la hubiere, porque si ello es así, el Conservador respectivo ordinariamente no agregará el plano al Registro en atención a esta disconformidad con los antecedentes que obran en él.

II. LA CABIDA DEL INMUEBLE COMO DATO DE LA INSCRIPCIÓN

Cabe señalar a este respecto que en nuestra normativa registral no existe la exigencia de incorporar la superficie, ni menos las longitudes de los deslindes de los inmuebles en las inscripciones. En esta parte los artículos 78 n.º 4 y 81 n.º 3 del *Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces*, sólo exigen que se señalen en las inscripciones de propiedad y de hipotecas y gravámenes el nombre y los linderos del inmueble y demás datos relativos a su ubicación, en el caso de estas últimas.

Ha sido una especie de evolución natural de nuestro registro inmobiliario el ir perfeccionando y precisando la descripción de los inmuebles en las inscripciones, pasando desde una descripción literaria a otra fundada en una base gráfica, como son los planos.

Este escenario ha sido producto de exigencias de leyes que no son propiamente registrales, como es el caso, por ejemplo, de los inmuebles que forman parte de un condominio, en especial los de tipo A, en que la descripción de la unidad de dominio exclusivo es exclusivamente gráfica o, bien,

¹ Conservador de Bienes Raíces de Rengo.

CRISTI, Raúl (2024). “La rectificación de superficies y cabidas en el registro inmobiliario chileno”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://fojas.conservadores.cl/articulos/la-rectificacion-de-superficies-y-cabidas-en-el-registro-inmobiliario-chileno/>

en el proceso de división del suelo con la dictación de leyes sobre planificación urbana y con el proceso de reforma agraria.

Todo esto ha redundado, sin duda alguna, en una mejor aplicación en nuestro sistema inmobiliario del *principio de especialidad registral*, que exige que tanto el derecho inscrito, su titular, como la finca —en nuestra legislación el inmueble— estén debida y completamente descritos. Pero estos datos, repito, no son exigencias obligatorias de la legislación registral.

III. EFECTOS QUE PRODUCE LA INSCRIPCIÓN RESPECTO DE LOS DATOS DE HECHO

Una gran controversia se produjo en el ámbito de la dogmática registral, especialmente en España, en torno a saber si las inscripciones dan fe pública registral de los datos de hecho de los inmuebles inscritos, sobre todo en lo referente a su cabida o superficie (en nuestro sistema tendríamos que hablar de oponibilidad). No se discute en ese país que la fe pública registral se refiera a la existencia del derecho y su extensión, así como la pertenencia a su titular, pero en cuanto a los datos fácticos hay consenso en que el registro no garantiza tal extremo, salvo que exista una coordinación entre el catastro y el registro. De esto último, se debe dejar constancia en la inscripción (folio real) y se realiza dentro de un proceso legal muy reciente y, por lo demás, voluntario.

En nuestra legislación los efectos de la inscripción no se extienden de manera alguna a los datos de hecho del inmueble contenidos en ella. Es decir, en el evento de que una inscripción dé cuenta de una determinada cabida, por ejemplo señale que su superficie es de mil metros cuadrados y su cabida real fuere menor, supongamos ochocientos metros, no se habilita a su titular, con el sólo mérito de dicha inscripción, a demandar el faltante de superficie a alguno de los propietarios colindantes, porque los datos fácticos que contiene su inscripción no le son oponibles a ellos, por lo que tal circunstancia no podría fundamentar una acción real, como la reivindicatoria.

A mi juicio, sólo un apoderamiento material podría permitir ejercer acciones judiciales tendientes a recuperar faltantes de superficie, especialmente cuando exista vulneración de deslindes o cercos, es decir, cuando exista un menoscabo a la posesión material, la cual está conformada fundamentalmente por la existencia de deslindes o linderos.

La discrepancia de superficie registrada con la superficie real del predio es un asunto que por regla general sólo tiene implicancias obligacionales, entre vendedor y comprador, como diré más adelante, y que se regulan en el artículo 1831 y siguientes del *Código Civil*. Dicho en otras palabras, si mi superficie registrada en un inmueble rústico (aunque en mi concepto también se aplicaría a los predios urbanos, dada la época de dictación del *Código Civil*, que ignoraba esa nomenclatura) es inferior a la cabida real del predio, yo debo demandar, dependiendo si he comprado en relación a la cabida o como cuerpo cierto, a mi vendedor o tradente, pero no puedo hacerlo en contra de alguno de los colindantes, porque en este caso mi título en cuanto a estos datos (superficie y longitudes de linderos) no le son oponibles.

Esta interpretación tiene plena concordancia con los efectos de los títulos que, aunque consten en una escritura pública o instrumento auténtico, no dan fe de la verdad de las declaraciones que en él hayan hecho los interesados (artículo 1700 del *Código Civil*), sino sólo en contra de los declarantes, ni menos producen efectos obligacionales en contra de terceros; y recordemos que la inscripción en nuestro país da cuenta o toma razón de un título.

CRISTI, Raúl (2024). “La rectificación de superficies y cabidas en el registro inmobiliario chileno”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://fojas.conservadores.cl/articulos/la-rectificacion-de-superficies-y-cabidas-en-el-registro-inmobiliario-chileno/>

IV. CAUSAS DE LA DISCREPANCIA ENTRE LA REALIDAD REGISTRAL Y LA REALIDAD FÍSICA DE LOS INMUEBLES

La causa principal de la eventual discrepancia entre la cabida real y la cabida registrada de los inmuebles radica en el hecho de que la incorporación de los inmuebles al registro de la propiedad no estuvo sujeta a ningún control, ni jurídico, ni menos material. No hubo un verdadero proceso inmatriculatorio, como ocurre en otros sistemas registrales con el sistema *Torrens*, en donde se hace una verdadera investigación sobre los antecedentes jurídicos de los títulos y los datos fácticos de los inmuebles antes de ingresar al Registro.

Nuestro sistema ha tratado que la coincidencia registral y fáctica sobre los datos de hecho de los inmuebles se produzca a través de la posesión y posterior usucapión. Es por esto que en la legislación esta discrepancia puede existir, pero sus consecuencias, como ya he dicho, no tienen en ningún caso un *efecto jurídico real*, sino que tiene sólo efectos *personales*. Dicho en otros términos, es un problema que sólo existe entre el adquirente y el transmitente del inmueble, y siempre que se haya vendido un predio con *relación a su cabida* en los términos establecidos en el artículo 1831 del *Código Civil*, pero aún en este caso el perjudicado por el faltante de superficie sólo podrá ejercer las acciones personales en contra de su vendedor (la resolución o rebaja de del precio) pero jamás podrá él ni sus causahabientes demandar el faltante a sus colindantes.

Hay que agregar que la venta en relación a la cabida es muy rara y la mayoría de las ventas se hacen como *cuerpo cierto*. Incluso, es una cláusula de estilo que se incorpora en los contratos, en cuyo caso se aplica el artículo 1833 del *Código Civil* que, en general, priva incluso a las partes de acciones personales. Esta disposición, en particular su inciso final, es de gran relevancia para lo que vengo señalando, porque recalca la importancia de los linderos o deslindes como indicador categórico y único de la descripción de un inmueble, que por lo demás se ajusta de manera plena a lo que en la dogmática registral se define como finca registral: una porción de suelo encerrado en un polígono.

De lo dicho resulta del todo lógico que nuestra legislación registral (artículos 78 y 81 del *Reglamento*) exija, en lo tocante a la descripción de los inmuebles, la ubicación y linderos de los mismos, y lo mismo hace la ley de urbanismo y de condominios, como lo señalaré.

Entonces, hay dos cuestiones que pueden darse por establecidas. La primera, que el señalamiento de superficie o longitudes de los deslindes no es una exigencia de nuestra legislación registral, bastando para la determinación del inmueble señalar sus linderos y ubicación, seguramente porque nuestro sistema de folio personal atiende más a los títulos que al inmueble mismo; no existe una verdadera inmatriculación. La segunda, que nuestra inscripción conservatoria no da fe de los datos físicos de los inmuebles. Y atendido ello, es dable observar que la incorporación en las inscripciones de la cabida de los inmuebles corresponde a un fenómeno que se ha ido desarrollando de forma paulatina producto fundamentalmente de las exigencias administrativas en el proceso de división del suelo, sustituyendo cada vez con mayor intensidad la descripción literaria de las fincas por descripciones con bases gráficas, con base en planos elaborados por profesionales contratados por los propios dueños, pero que tampoco se apoyan necesariamente en las bases catastrales que lleva el Servicio de Impuestos Internos, ni siquiera están georreferenciados.

CRISTI, Raúl (2024). “La rectificación de superficies y cabidas en el registro inmobiliario chileno”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://fojas.conservadores.cl/articulos/la-rectificacion-de-superficies-y-cabidas-en-el-registro-inmobiliario-chileno/>

V. LEGITIMACIÓN REGISTRAL Y LEGITIMACIÓN POSESORIA

Conforme a lo que he expuesto cabe preguntarse cómo acreditar la cabida exacta de un inmueble, es decir, su realidad física. Desde luego la inscripción conservatoria legalmente no lo hace, lo único que puede legitimar ésta es la existencia del derecho y su titular, incluso su ubicación (legitimación registral), pero no las dimensiones de la finca.

A este respecto son elocuentes las palabras de Luis Díez Picazo en cuanto señala, refiriéndose al sistema registral español, con mayor razón aplicables a nuestro sistema, que:

“Se ha podido decir, y con razón, que ésta es la gran falacia de nuestro sistema registral y el punto donde se encuentra nuestro talón de Aquiles, pues, de acuerdo con la lógica interna del sistema, el Registro no permite la seguridad absoluta de que estamos ante una titularidad jurídico-real. Mas esta seguridad es de carácter en algún modo estricto y formal, pues no nos proporciona certidumbre alguna respecto a cómo es la finca, dónde se encuentra enclavada, etc. Extremando el argumento: ni siquiera en punto a si la finca existe. Es seguro que hay un titular jurídico-real, pero no es seguro que haya un objeto jurídico-real”².

Siendo imposible que nuestro sistema registral, por ahora, pueda dar fe de la cabida de un inmueble con efecto jurídico-real, resulta que la única forma de establecer la realidad física de un inmueble es comprobando su realidad posesoria (legitimación posesoria), la cual va estar configurada por sus linderos o cierros que denoten su exclusividad, la que sí podrá ser objeto de mensura, actualización de deslindes, superficie y longitudes perimetrales, y cuyo plano que se confeccione al efecto podría servir para incorporar estos datos a la inscripción. Sin embargo, esta operación, por muy técnica y perfecta que se haga, incluso usando procedimientos de georreferenciación, no mejora los efectos, en este ámbito, de la inscripción respecto de terceros colindantes, ya que si bien puede servir para llenar la exigencias que organismos administrativos puedan solicitar respecto de la división del suelo, lo cierto es que estos datos han sido incorporados por el propio titular de la inscripción. Así, la única forma de que la publicidad registral alcance los datos de hecho o realidad material de la finca es que exista una norma que expresamente lo señale, como ocurre en la legislación hipotecaria española cuando se ha dejado constancia en el registro que la descripción que hace de la finca coincide con la descripción catastral, caso en el cual se produce la fe pública registral, procedimiento que en Chile no existe.

VI. POSIBLES MECANISMOS DE RECTIFICACIÓN DE DESLINDES Y SUPERFICIES PREDIALES

Dado que las inscripciones no dan fe de la situación, superficie y longitudes de los deslindes de los inmuebles respecto de terceros; que no son datos exigidos por la reglamentación registral; y que, en definitiva, la realidad material de un inmueble es una cuestión posesoria, que por lo mismo se adecua con la llamada doctrina de la inscripción-garantía, resulta entonces que la incorporación o modificación de esos datos sólo pueden servir para resolver inconvenientes que se presentan ante autoridades administrativas en el proceso de división del suelo. Por esta razón, muchos Conservadores se niegan a realizar este tipo de rectificaciones o modificaciones, por estimar que carecen de competencia para ello o por eventuales perjuicios a terceros, hipótesis esta última que no podría ocurrir, ya que reitero, la

² Díez PICAZO (2008), tomo III, p. 602.

CRISTI, Raúl (2024). “La rectificación de superficies y cabidas en el registro inmobiliario chileno”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://fojas.conservadores.cl/articulos/la-rectificacion-de-superficies-y-cabidas-en-el-registro-inmobiliario-chileno/>

descripción que el registro hace del inmueble no puede servir de base para reclamar en contra de terceros colindantes, a menos que haya existido una usurpación o modificación unilateral de deslindes o cierros.

Con todo, dado que en la práctica se hacen este tipo de modificaciones o rectificaciones, veamos los procedimientos que se utilizan:

1. Artículo 67 de la ley de urbanismo y construcciones

Esta disposición señala:

“Los proyectos de subdivisión, loteos, urbanización o modificación de deslindes de terrenos deberán ajustarse estrictamente a los trazados y normas que consulte el Plan Regulador y deberán llevar la firma del profesional competente de acuerdo con la ley No 7.211 y la Ordenanza General. En caso de modificación de deslindes no podrán afectarse los derechos de terceros. 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 procedimiento tiene dos limitaciones: sólo tiene por objeto rectificar o modificar deslindes y se aplica a los inmuebles que se encuentran dentro del radio urbano, zona de extensión urbana y urbano-rurales, ya que en esos espacios o áreas tiene competencia la respectiva dirección de obras municipales (artículo 24 letra A, n.º 1 de la ley de Municipalidades).

La Dirección de Desarrollo Urbano (DDU) del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, mediante la circular n.º 0.0397, DDU 271, de fecha 23 de julio del año 2014, modificada por la circular N.º 0.0553, DDU 300, de fecha 9 de diciembre del año 2015, amplió, a mi juicio, el campo de aplicación de la norma legal, al permitir que en este proceso se presente un plano o levantamiento topográfico que dé cuenta de la realidad física del inmueble y se indique la superficie y longitudes de los deslindes, de lo cual se dejará constancia en la respectiva inscripción de dominio. En mi opinión, este procedimiento es adecuado para actualizar deslindes o incorporar superficies, porque en el fondo se constata la realidad posesoria para adecuarla a la descripción registral. Cabe destacar que esta disposición legal señala de forma expresa que estas modificaciones de deslindes que se hagan en conformidad a este procedimiento *no podrán afectar a terceros*, lo que resulta lógico y coincidente con lo que he señalado antes: las inscripciones en cuanto a los datos de hecho no son oponibles a terceros ni pueden, en consecuencia, servir de base para acciones posesorias o reivindicatorias en contra de terceros colindantes en casos de faltante de cabida, dicho en otra forma, no es posible cometer legalmente una “usurpación registral”.

2. La rectificación en predios rurales

En este ámbito territorial no existe una norma que permita la actualización de la cabida y deslindes de los inmuebles allí situados, por lo que resulta necesario resolver de manera previa si ello es posible de hacer. Esta cuestión cobra gran importancia hoy, debido a la intensa división que experimentan los predios rurales y en donde la autoridad administrativa, como ya lo dije, exige la confección de planos a escalas y con señalamiento de superficies, lo cual puede no coincidir con los antecedentes registrales o incluso éstos no contengan estos datos.

CRISTI, Raúl (2024). “La rectificación de superficies y cabidas en el registro inmobiliario chileno”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://fojas.conservadores.cl/articulos/la-rectificacion-de-superficies-y-cabidas-en-el-registro-inmobiliario-chileno/>

A. Primera postura

Algunos conservadores estiman que carecen de competencia para modificar los datos de hecho de lo inmuebles, por lo que consideran que la única forma sería a través de una resolución judicial que se los ordenara en virtud de una reclamación del artículo 18 de *Reglamento*. Sin embargo, la verdad es que en estricto rigor el juez tampoco tiene facultades, ya que esa disposición se refiere a la negativa a inscribir un título y en materia de jurisdicción voluntaria los tribunales sólo pueden intervenir cuando exista una ley expresa que lo permita (artículo 817 del *Código de Procedimiento Civil*). Con todo, podría considerarse razonable y estimarse como un procedimiento idóneo si se interpreta el artículo 18 del *Reglamento* en el sentido de que este procedimiento de reclamo no sólo se refiere a los títulos propiamente tales, sino a cualquier solicitud que se formule al Conservador y que éste deniegue, como la posibilidad de reclamo ante cualquier negativa del Conservador. Además, el tribunal podría recibir pruebas técnico-periciales para establecer la situación real o posesoria de la finca. En todo caso, la resolución que se dicte, seguramente rectificando o agregando la cabida y deslindes reales a la inscripción conjuntamente con la agregación del plano respectivo, tampoco tendría efectos respecto de terceros, en lo relativo a los datos de hecho contenidos en la nueva descripción, ya que no se trata de una resolución que pueda encuadrarse dentro de la que menciona el artículo 728 del *Código Civil*, pues ésta se refiere a una sentencia dictada en un juicio contradictorio y en donde se haya emplazado al poseedor inscrito afectado o colindante. Pero, lo cierto, es que resuelve el problema de la inexactitud registral para los efectos ya indicados.

B. Segunda postura

Existe también el criterio, por parte de otros Conservadores, de aceptar modificaciones del titular de la inscripción cuando la diferencia de cabida, sea mayor o menor que la registrada, no supere el diez por ciento del total, basándose en los artículos 1831 y 1832 del *Código Civil*. El problema es que estas disposiciones, como ya mencioné, se refieren a aspectos puramente obligacionales y no dan lugar a acciones reales. En el evento de existir un exceso o faltante de cabida en los inmuebles inscritos respecto a su realidad física, dichos artículos sólo autorizan para ejercer acciones personales entre las partes tendientes a la resolución del contrato o la rectificación del precio, pero en ningún caso para rectificar la inscripción, ni menos para demandar de reivindicación a alguno de los vecinos colindantes.

Sin embargo, este criterio puede resultar razonable de adoptar en aquellos casos en donde la inscripción del inmueble en el registro no contenga señalamiento de superficie, pero en tal supuesto habrá que tener buen cuidado de que los linderos que se presenten en el plano que se elabore al efecto respete de forma absoluta los linderos indicados en la inscripción y que éstos se encuentran visiblemente consolidados, lo cual podría ser certificado por un ministro de fe, como un Notario, cuya acta se agregaría al registro con el plano elaborado por un profesional competente. La actuación del Notario y el acta respectiva podrían considerarse, al igual que la resolución del Director de obras municipales en el caso de los inmuebles urbanos, como título modificatorio en los términos del artículo 89 del *Reglamento* con la minuta o petición modificatoria, cuya firma también debiera al menos estar autorizada por un ministro de fe, todo ello para justificar la actuación del Conservador.

CRISTI, Raúl (2024). “La rectificación de superficies y cabidas en el registro inmobiliario chileno”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://fojas.conservadores.cl/articulos/la-rectificacion-de-superficies-y-cabidas-en-el-registro-inmobiliario-chileno/>

CONCLUSIÓN

1. La superficie y longitudes de los deslindes de las fincas no son datos que obligatoriamente el registro exija para practicar una inscripción; ésta sólo exige la mención de su ubicación y linderos.
2. La inscripción de un inmueble en el registro chileno no da fe de su realidad física, es decir, los datos de hecho, así como la superficie y las longitudes de los deslindes, incluso su exacta ubicación, no constituyen antecedentes que permitan al titular de la inscripción oponerlo a terceros colindantes. En términos de la dogmática registral, carece el registro en esta parte de ergaomnicidad. Se trata, entonces, de datos que, en caso de disconformidad con la realidad material, deben ser contrastados con la realidad posesoria, lo cual se ajusta con la doctrina y jurisprudencia mayoritarias nacionales, denominada inscripción-garantía, que asigna a la inscripción una solemnidad de la posesión, pero ésta debe existir realmente en los hechos.

Esta idea la expresa claramente el mismo mensaje del *Código Civil* en cuanto señala que “...no es poseedor de una finca sino el que la tiene como suya, sea que se halle materialmente en su poder, o en poder de otro, que le reconoce como dueño de ella”.

3. Es posible, y aún necesario, incorporar datos en la inscripciones relativos a su exacta realidad física a través de alguno de los procedimientos señalados, pero teniendo presente que los efectos de la incorporación de tales datos no son oponibles y no tienen efectos de carácter real, de manera que lo definitivo en esta materia siempre será la realidad posesoria, la que debe prevalecer en caso de discrepancia y que no debería ser una dificultad mayor, ya que ésta, la posesión, está dada por los linderos de las fincas.
4. La falta de eficacia de nuestra inscripción respecto de los datos de hecho de los inmuebles no representa, a mi juicio, ningún inconveniente tan dramático, ya que nuestro sistema concebido como publicidad del dominio y los derechos reales sobre inmuebles y también de la posesión tabular, entendida esta última como solemnidad para su adquisición (inscripción garantía), permite un razonable equilibrio entre la realidad registral y la realidad material. Habrá que esperar una verdadera inmatriculación que controle los aspectos jurídicos y materiales de las fincas, como está ocurriendo en España, para que nuestras inscripciones den fe de la realidad física de las fincas, lo cual se ve muy lejano.

BIBLIOGRAFÍA CITADA

DÍEZ PICAZO, Luis (2008). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. 5ª edición. Thomson Reuters, tomo III, p. 602.

CRISTI, Raúl (2024). “La rectificación de superficies y cabidas en el registro inmobiliario chileno”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://fojas.conservadores.cl/articulos/la-rectificacion-de-superficies-y-cabidas-en-el-registro-inmobiliario-chileno/>



<https://fojas.conservadores.cl>