

**UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN**  
**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales**  
**Escuela de Derecho**



**CUANDO LA REALIDAD SUPERA A LA INSCRIPCIÓN: EL PROBLEMA DE LOS  
DESLINDES EN EL SISTEMA REGISTRAL CHILENO, UNA MIRADA COMPARADA CON  
★ EL DERECHO ESPAÑOL**

**Memoria de Prueba para optar al Grado de  
Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales**

**JOAQUÍN FERRADA LOAISA**

**2 0 1 8**

## INTRODUCCIÓN

La compraventa de inmuebles es sin lugar a dudas uno de los contratos más importantes dentro del Derecho civil, ya sea por la importancia económica y práctica de dichos bienes, como por el valor social que representan. Tanta es su importancia que la ley efectúa una regulación amplísima sobre este tipo de bienes y su transferencia, además de establecer un resguardo constitucional de su propiedad<sup>1</sup>.

Uno de los modos de demostrar la relevancia de este tipo de bien es que la ley establece una serie de requisitos, llamados solemnidades, que dentro de nuestro sistema de título-modo los encontramos tanto para celebrar dicho acuerdo de voluntades, como para transferir el dominio del bien sobre el que recae. La inobservancia de estos requisitos provoca la nulidad absoluta del contrato de compraventa y la ineficacia en la transferencia de la propiedad respectivamente.

La forma de efectuar la tradición del inmueble, es por medio de la inscripción del título en el Registro Conservador de Bienes raíces. Registro que existe desde 1857 y fue el punto de partida para ejecutar el ideal de nuestro codificador civil, don Andrés Bello. El cual, en el mensaje del Código Civil expreso su anhelo de que un día, todo los inmuebles del territorio estuvieran registrados con su respectivas transferencias, así en su tenor expresa “son patentes los beneficios que se deberían a este orden de cosas; la posesión de los bienes raíces, manifiesta, indisputable, caminando aceleradamente en una época en que inscripción, posesión y propiedad serian términos idénticos; la propiedad territorial de toda la república a la vista de todos, en un cuadro que representaría, por decirlo así, instantáneamente sus mutaciones, cargas y divisiones sucesivas”<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Constitución Política de la República de Chile, Art.19 n°24.

<sup>2</sup> Bello López, Andrés (1855): Mensaje del Código Civil.

Es tanta la importancia que posee la transferencia y adquisición de inmuebles, ya desde los inicios del código chileno como en la actualidad, que merece una certeza indiscutible y perfecta sobre el dominio adquirido y además sobre el objeto en lo que recae dicho derecho. Esta certidumbre es la que pretende el sistema registral, que por medio de sus inscripciones, busca asegurar que el propietario de un terreno goce de su derecho sin perturbaciones de ningún tipo, pudiendo extender sus facultades a todo lo que abarque su propiedad.

Lo expresado en el párrafo anterior nada se condice con la realidad actual de las inscripciones. Este sistema registral de antigua data cuenta con una nula actualización<sup>3</sup>, ignorando así las necesidades que el aumento en los valores de los terrenos y el aumento en la construcción inmobiliaria en los tiempos modernos van imponiendo. Es por lo anterior, que hemos reservado una sección de este trabajo para tratar las desactualizaciones existentes en nuestro sistema y cuáles son las soluciones que pueden plantearse al respecto.

Por otro lado, existe una serie de vacíos, uno de estos es la falta de exigibilidad de la superficie de un predio en la inscripción, lo que es consecuencia inmediata de otra laguna relevante en el sistema. La cual es que, nuestra regulación registral no se manifestó que debe entenderse por deslinde, por lo que es normal que dentro de los registros de los Conservadores existan datos difusos, imprecisos o derechamente inútiles a la hora de establecer los límites de un predio<sup>4</sup>. E en este sentido, el Conservador de Bienes raíces de Coronel, Nelson Gutiérrez Gonzales expresa “tégase presente que el reglamento aludido (del Registro Conservatorio de Bienes raíces) no especifica que debe entenderse por “linderos”, lo que ha permitido que se citan como tales, accidentes geográficos, cercos, nombres de vecinos, zanjas, ríos,

---

<sup>3</sup> Manifestación de ello es que no se han dictado leyes relativas a esta materia, salvo la ley de 1980 que autoriza el uso de técnicas mecanográficas en la escrituración de inscripciones, las actualizaciones tecnológicas existentes son en su totalidad consecuencia de modificaciones privadas hechas por los mismos conservadores.

<sup>4</sup> Sin perjuicio de esto, existen inscripciones en las que si consideramos bien determinados los deslindes, especialmente en las matriculaciones más actuales, en las que como ejemplificaremos más adelante en el capítulo primero de este trabajo, se establecen mediciones topográficas precisas, con incorporación de planos para la fijación de los límites de un predio.