

RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE PREDIAL EN INMUEBLES RÚSTICOS: UN PROBLEMA REGISTRAL EN CHILE

JULIO FERREIRA SALAZAR*
Universidad de Concepción, Chile

Recibido: 21 de enero del 2026 / Aceptado: 4 de mayo del 2026

doi: <https://doi.org/10.26439/iusetpraxis2026.n061.8544>

RESUMEN. En este artículo se analiza la situación que se presenta cuando la superficie real de un inmueble rústico es mayor a la que se encuentra consignada en la inscripción de dominio en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces. La investigación pretende determinar si las normas que actualmente integran el sistema registral inmobiliario chileno proporcionan una solución satisfactoria para este problema. Con el propósito de alcanzar ese objetivo, se exponen las diversas causas que pueden dar origen a la distorsión de la superficie real-registral de los inmuebles rústicos inscritos y los mecanismos que la práctica inmobiliaria ha empleado para resolverla. En ambos casos, se considerarán las disposiciones normativas que estructuran el sistema registral inmobiliario chileno y la jurisprudencia de los tribunales superiores de justicia.

PALABRAS CLAVE: derecho registral inmobiliario / superficie predial / registro de propiedad / catastro inmobiliario / propiedad raíz

* Candidato a doctor en Derecho Privado por la Universidad de Salamanca y la Universidad Pública de Navarra. Magíster en Derecho Privado por la Universidad de Concepción. Licenciado y abogado en Ciencias Jurídicas y Sociales por la Universidad de Concepción. Profesor asistente del Departamento de Historia y Filosofía del Derecho de la Universidad de Concepción, Chile. Código ORCID: <https://orcid.org/0009-0004-0835-2243> / Correo electrónico: juferreira@udec.cl

Este artículo de investigación se ha elaborado en el marco del proyecto de investigación "Cambios y transformaciones en las instituciones del derecho privado: hacia un derecho privado centrado en eficacia de los derechos constitucionales y convencionales – fase IV" de la Universidad Católica de Colombia en Bogotá, en respecto del cual el autor es coinvestigador externo.

RECTIFICATION OF PROPERTY SURFACE AREA: A REGISTRATION PROBLEM IN CHILEAN LAW

ABSTRACT. This article analyzes the situation that arises when the actual surface area of a rural property is greater than the area recorded in the ownership title registered at the Real Estate Custodian. The research aims to determine whether the rules currently comprising the Chilean real estate registration system provide a satisfactory solution to this registration issue. To achieve this objective, the study outlines the various causes that can lead to the discrepancy between the actual and registered surface area of rural properties, as well as the mechanisms traditionally used in real estate practice to resolve it. In both cases, the analysis considers the legal and regulatory framework of the real estate registration system, alongside the jurisprudence of both the Supreme Court and the Courts of Appeals.

KEYWORDS: real estate registral law / property surface / property registry / immovable property cadaster / domain registration

1. INTRODUCCIÓN

Este artículo analiza el problema registral que se presenta en los predios rústicos cuando su cabida real es mayor a la consignada en el Registro Conservatorio.

Un tema como este merece ser estudiado en detalle, ya que, al encontrarse enfrentados distintos sujetos, existe la posibilidad de significar para uno, fundamentalmente para el propietario, un menoscabo en sus legítimos derechos. Entre los intervinientes, se encuentran:

- a. El propietario, quien buscará dejar constancia registral de la cabida real de su predio¹
- b. Los propietarios de los predios colindantes, debido a que el aumento que experimente la superficie registral de inmueble vecino puede no estar amparada por sus actuales deslindes y superficies
- c. Los conservadores de bienes raíces (en adelante, CBR), porque, al estar encargados del Registro Conservatorio, serán los primeros a quienes se formularán los requerimientos
- d. Finalmente, los tribunales de justicia que deberán dirimir los conflictos contenciosos o no contenciosos que por este problema se ventilen

Para dar cumplimiento al objetivo planteado, se destinará el primer acápite a la exposición breve de las causas que, según nuestra opinión, hacen posible la existencia de una disconformidad entre la realidad física y registral de los inmuebles. En el segundo acápite, se expondrán los mecanismos que la práctica registral chilena ha empleado para solucionar esta disconformidad. El tercer acápite estará enfocado en determinar si los mecanismos expuestos son capaces de resolver satisfactoriamente este problema registral. En el cuarto acápite, se entregarán observaciones y conclusiones que, desde nuestro punto de vista, pueden colaborar a subsanar las falencias del sistema registral inmobiliario chileno que advertimos con ocasión de esta investigación.

¹ A modo meramente ilustrativo, podemos advertir algunos casos, por ejemplo, la dificultad que tendrá el propietario de un inmueble forestal para obtener un plan de manejo que autorice la explotación maderera, conforme a lo preceptuado en el artículo 9 del Decreto del Ministerio de Agricultura 193, del 12 de junio de 1998, que aprueba el Reglamento General del Decreto Ley 701, de 1974, sobre Fomento Forestal. En efecto, dicha disposición exige que la presentación ante Corporación Nacional Forestal contenga la individualización del predio con indicación de la superficie solicitada y, además, se acompañe copia de inscripción de dominio del predio. Por otra parte, también puede significar un obstáculo si el propietario quiere lotear o subdividir su predio, igual se encontrará con inconvenientes, toda vez que los planos de la subdivisión o loteo, que deba elaborar para cumplir con las disposiciones que regulan la subdivisión predial, manifestarán disconformidad con la superficie registral del inmueble.

2. PRINCIPALES CAUSAS QUE GENERAN LA EXISTENCIA DE UNA DISCONFORMIDAD ENTRE LA SUPERFICIE REAL DE LOS PREDIOS Y LA QUE FIGURA EN EL REGISTRO

2.1. La técnica adoptada por el sistema registral inmobiliario chileno para incorporar los inmuebles al registro

El Registro Conservatorio de Bienes Raíces de Chile² (en adelante, el Registro) se organiza en torno a una técnica registral denominada folio personal o indirecto, es decir, los registros parciales se ordenan sobre la base de los nombres de las personas a quienes afecten los títulos cuya inscripción se requiere. En contraposición, se encuentra el sistema de folio real o directo, en que la individualización de los predios se materializa con un número de ingreso u otros datos prediales consignados en la respectiva carátula asignada por el CBR, “a continuación, formando un cuerpo individual (folio o carpeta) para cada predio, van siendo agregadas las constancias de las mutaciones jurídicas que van teniendo lugar en el bien” (Peñailillo, 2022, p. 140).

A esta técnica de organización se le han formulado críticas que apuntan a la lentitud e inseguridad del sistema inmobiliario. En este sentido, para alcanzar un cabal conocimiento del estado jurídico de los inmuebles inscritos, es indispensable conocer el nombre de los titulares. Además, por las mutaciones en la titularidad de la propiedad, la existencia de gravámenes y limitaciones al dominio, es necesario revisar todas las inscripciones que forman la historia del inmueble, remitiéndose, en la mayoría de los casos, a distintos registros. Finalmente, la circunstancia de encontrarse las inscripciones dominicas dispersas en distintos volúmenes y tomos anuales, muchos de los cuales están escritos con tinta y letra manuscrita, hace más factible que se produzcan errores involuntarios en ellas, como ocurre, en el tema que nos compete, en la superficie del inmueble.

2.2. La falta de menciones necesarias que debería contener la inscripción de dominio

El artículo 690 del Código Civil chileno³ (en adelante, Cc.Ch.) y el artículo 78 de la Ley del Registro Conservatorio de Bienes Raíces⁴ (en adelante, Ley del Registro Conservatorio),

² Sobre la estructura y organización del Registro chileno, se puede consultar el estudio de Ferreira (2024, pp. 1-5).

³ “Artículo 690. Para llevar a efecto la inscripción, se exhibirá al Conservador copia auténtica del título respectivo, y del decreto judicial en su caso.
La inscripción principiará por la fecha de este acto; expresará la naturaleza y fecha del título, los nombres, apellidos y domicilios de las partes y la designación de la cosa, según todo ello aparezca en el título; expresará además la oficina o archivo en que se guarde el título original; y terminará por la firma del Conservador”.

⁴ “Artículo 78. La inscripción de títulos de propiedad y de los demás derechos reales contendrá:

establecen las menciones que deben contener las inscripciones de dominio que se practican en el Registro.

El análisis de esta causal se realizará a la vista del artículo 690 del Cc.Ch. y del texto original del artículo 78 de Ley del Registro Conservatorio⁵. Realizamos esa prevención, por las modificaciones introducidas por la Ley 21772⁶ al artículo 78, entraron en vigor el 1 de abril del 2026, por lo que aún no se advierte la real incidencia en el tema objeto del presente trabajo. Aclarado lo anterior, el estudio de las disposiciones permite arribar a dos grandes conclusiones.

La primera considera la existencia de inscripciones que dan cuenta de la superficie del inmueble, por haber estado consignada en los títulos presentados al CBR; y, de otras que, no expresan la cabida, porque de sus títulos no se desprendía⁷. Antes de la entrada en vigencia del nuevo texto del artículo 78 de la Ley del Registro Conservatorio, la indicación de superficie del inmueble no era un requisito que debía contener la inscripción de dominio.

Ahora bien, no se puede dejar de mencionar que la legislación común chilena no otorga obligatoriedad, como mención que debe contener la inscripción, la referencia

-
1. La fecha de la inscripción.
 2. La singularización o identificación del inmueble, con mención expresa de su nombre, si corresponde, de su dirección, región, provincia, comuna; rol o roles de avalúo fiscal; superficie y planos, si los hay.
 3. El título que se inscribe, su fecha, y el tribunal, notario o funcionario que lo autoriza.
 4. La firma del conservador.
 5. La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción, con indicación del derecho o calidad que asume. Dicha información deberá precisar el número de cédula de identidad, en el caso de chilenos residentes en Chile; el de la cédula de identidad para extranjeros, en el caso de extranjeros residentes en el país; por último, el número de pasaporte, en el caso de extranjeros y chilenos residentes en el extranjero. Si se trata de persona natural, deberá indicarse su estado civil, según aparezca en el título.
 6. La persona de quien procedan inmediatamente los bienes o derechos que deban inscribirse.
 7. Última inscripción que la preceda.
 8. La indicación de que se ha constituido como bien familiar, según sea el caso.
 9. La indicación, cuando proceda, de que se trata de tierras indígenas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 19.253, que establece normas sobre protección, fomento y desarrollo de los indígenas, y crea la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena.
 10. Otras observaciones relevantes no comprendidas en los numerales anteriores, cuando corresponda”.

⁵ El texto original del artículo 78, en su numeral 4, vigente desde el 24 de junio de 1857 al 1 de abril del 2026, establecía que “la inscripción de los títulos propiedad y de derechos reales, contendrá: 4. El nombre y linderos del fundo”.

⁶ La Ley 21772, que Modifica el Sistema Registral y Notarial en sus Aspectos Orgánicos y Funcionales, publicada en el Diario Oficial con fecha 1 de octubre de 2025, reemplazó la denominación del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces por la de Ley del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.

⁷ Una situación como ésta es perfectamente posible, ya que el artículo 1831 del Cc.Ch., permite que los predios rústicos se vendan “*ad-corpus*” sin relación a la cabida, es decir, como una especie o cuerpo cierto.

al plano del inmueble. En efecto, el numeral 2 del artículo 78 de la Ley del Registro Conservatorio comienza prescribiendo que la inscripción contendrá la singularización o identificación del inmueble, pero finaliza el numeral con la “superficie y planos, si los hay”. En todo caso, existen normas especiales que establecen la obligación de confeccionar, por profesionales competentes, planos que den cuenta de las características reales de los inmuebles (superficie, deslindes, ubicación, etcétera), y que obligan a su archivo y posterior referencia a ellos en las inscripciones que se vayan practicando⁸.

En lo que respecta a la segunda conclusión, se debe reiterar que el numeral 4 del texto original del artículo 78 exigía que la inscripción contuviera el nombre y los linderos del fundo. Respecto de estos últimos, se ha entendido que “la designación de los linderos del inmueble es un elemento importante de la substancia del acto de que se trata; constituyendo una forma de designar el objeto” (Peñailillo Arévalo, 2022, p. 158). Por otro lado, se ha sostenido que

la precisión en la determinación de los deslindes y superficie de un predio es vital puesto que estos fijan, en el plano horizontal, la extensión material del derecho real de dominio, lo que significa que el dueño de un predio lo es de todo el terreno comprendido dentro de los deslindes o límites de este. (Gutiérrez González, 2009, p. 38)

En igual sentido ha razonado la Corte Suprema, en el Rol 887-2006 del 2009: “En nuestro derecho, los bienes raíces se individualizan por los deslindes que se señalan en la respectiva inscripción de dominio. De este modo, un predio se encontrará correctamente individualizado cuando se mencionen sus linderos”⁹.

Es imperativo dejar establecido que la legislación chilena no contiene norma que permita precisar qué ha de entenderse por linderos del fundo. Frente a tal ausencia, la Real Academia Española (s. f.) define la palabra *linde* como el término o línea que separa unas heredades de otras; por lo tanto, se puede entender que la expresión *linderos del fundo* hace referencia a las líneas divisorias que permiten deslindar el inmueble de los predios colindantes y que permiten la necesaria individualización de aquel.

⁸ Entre otros, por ejemplo, el Decreto Ley 2695, de 1979, que fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella, en su artículo 14, establece que el CBR —junto con practicar la inscripción del inmueble de acuerdo con las indicaciones que contenga la resolución— agregará al final del Registro de Propiedad, una copia autorizada de dicha resolución, junto con el plano correspondiente, en su caso. La Ley 21442, del 1 de abril del 2022, que aprueba la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, en el numeral 5 del artículo 51, dispone que “la inscripción del título de propiedad y de otros derechos reales sobre una unidad contendrá las siguientes menciones: ... 5. El número y la ubicación que corresponda a la unidad en el plano de que trata el artículo 49”.

⁹ En este mismo sentido: Rol 5829-2010 (Corte Suprema, 2011), Rol 2786-2011 (Corte Suprema, 2011), Rol 12551-2011 (Corte Suprema, 2012) y Rol 4023-2015 (Corte Suprema, 2016).

La práctica registral chilena ha empleado diversas referencias, tanto naturales como artificiales, para precisar los límites de un fundo y, por consiguiente, su individualización. Es frecuente que se citen como deslindes de un fundo, entre otros, el nombre de los predios o de los vecinos colindantes, ríos, esteros, canales o pajonales, accidentes geográficos, árboles, bosques. Sin embargo, esta técnica puede ocasionar una distorsión en el Registro por la alteración de las referencias con el paso del tiempo (el río cambió de curso, el pajonal se secó, el árbol fue cortado, etcétera).

2.3. La designación imprecisa, inexacta u obsoleta de la superficie de los inmuebles inscritos

Estas causales se encuentran relacionadas a los casos en que la inscripción de dominio da cuenta de la superficie predial, pero existe una disconformidad con su superficie real, de forma tal que la superficie consignada en la inscripción puede ser imprecisa, inexacta u obsoleta.

La inscripción de dominio adolece de imprecisión cuando indica la cabida del inmueble, pero dicha mención se encuentra acompañada de expresiones equívocas que impiden determinar cuál es su real extensión. Así, el habitual empleo de cláusulas vagas, tales como “más o menos” o “aproximadamente”, ha dado lugar a que la inscripción exprese en la parte pertinente, por ejemplo: “Que el Fundo Caripilún tiene una superficie de mil hectáreas aproximadamente”. Ahora bien, lo descrito es posible por lo dispuesto en el artículo 1831 del Cc.Ch.¹⁰, que autoriza la venta de un predio rústico tomando en cuenta su cabida o bien desentendiéndose de ella, es decir, como especie o cuerpo cierto. De esta manera, se ha sostenido que el empleo de expresiones como las antes referidas impide determinar la real extensión de un predio y manifiesta, en consecuencia, que la intención de las partes no fue contratar con relación a una cabida determinada (Alessandri Rodríguez, 2011, pp. 814-824).

La inexactitud se da en aquellos casos en los que la inscripción registral menciona una superficie aparentemente determinada del inmueble, pero que, con ocasión de una

¹⁰ “Artículo 1831. Un predio rústico puede venderse con relación a su cabida o como una especie o cuerpo cierto.

Se vende con relación a su cabida, siempre que ésta se expresa de cualquier modo en el contrato, salvo que las partes declaren que no entienden hacer diferencia en el precio, aunque la cabida real resulte mayor o menor que la cabida que reza el contrato.

Es indiferente que se fije directamente un precio total, o que este se deduzca de la cabida o número de medidas que se expresa, y del precio de cada medida.

Es, asimismo, indiferente que se exprese una cabida total o las cabidas de las varias porciones de diferentes calidades y precios que contenga el predio, con tal que de estos datos resulte el precio total y la cabida total.

Lo mismo se aplica a la enajenación de dos o más predios por una sola venta.

En todos los demás casos se entenderá venderse el predio o predios como un cuerpo cierto”.

nueva medición, se constata que tiene una superficie real distinta a la que figura en el Registro. Una situación como esta no es extraña en inscripciones de antigua data, en las que la superficie de los inmuebles era precisada con instrumentos de medición precarios que impedían calcularla con exactitud. Sin embargo, los avances que ha experimentado la agrimensura contribuyen a determinar con exactitud las reales características de los predios y su extensión.

En relación con este último punto, la obsolescencia comprende aquellos casos en que la inscripción registral da cuenta de la superficie del inmueble, pero ella ha sido expresada en unidades de medidas inútiles a nuestros días, por ejemplo, en varas o cuerdas¹¹. En relación con esto, se debe tener presente que el sistema registral chileno tiene ciento sesenta y nueve años de vigencia y que, por lo mismo, los inmuebles que accedieron al Registro Conservatorio, en virtud de títulos anteriores a la Ley de Pesos y Medidas del año 1848, bien pudieron tener determinada su cabida con unidades de medidas de frecuente empleo en aquella época.

2.4. La restringida y limitada calificación registral de los títulos que acceden al Registro por parte de los CBR

El principio de legalidad exige un control preventivo de los títulos que se le presentan al CBR, a fin de que se cumplan los requisitos establecidos por las leyes para acceder al Registro y para sus posteriores traspasos. En este orden de ideas, se ha sostenido que el principio de legalidad comprende dos modalidades: la titulación auténtica y la calificación registral (Sepúlveda, 2014, p. 205).

En lo que respecta a la titulación auténtica, según lo preceptuado en los artículos 690 del Cc.Ch. y 57 de la Ley del Registro Conservatorio, la inscripción en el Registro debe ser requerida exhibiendo copia auténtica del título respectivo o de la sentencia o decreto judicial, en su caso, debiendo también exhibirse los demás documentos necesarios, sean públicos o privados.

La calificación registral “exige una intervención activa de parte del registrador en el control jurídico de los actos y contratos cuyos títulos se someten a la inscripción” (Fundación Fernando Fueyo Laneri, 2003, p. 198). En virtud de esta calificación, que se encuentra establecida en los artículos 13 y 14 de la Ley del Registro Conservatorio¹², el

¹¹ Chile, hace ciento setenta y ocho años, adoptó el sistema métrico decimal no se justificaría la existencia en la actualidad de títulos en los que no se haya procedido a la conversión de las unidades de medida con las cuales se determinó la superficie de un inmueble.

¹² “Artículo 13: el conservador no podrá rehusar ni retardar las inscripciones: deberá, no obstante, negarse si la inscripción es, en algún sentido, legalmente inadmisibles; por ejemplo, si no es auténtica la copia que se le presenta; si no está situada en la comuna o no es inmueble la cosa a que se refiere; si no se ha dado al público el aviso prescrito en el artículo 58; si es visible en el

CBR se encuentra obligado a inscribir los títulos que se le presenten y solo puede negarse excepcionalmente cuando se encuentre frente a alguna de las causales que las propias normas señalan.

En el sistema chileno, la función calificadora atribuida a los conservadores de bienes raíces está concebida en términos restringidos y limitados. En efecto, la circunstancia de que la legislación común omita atribuirle a los CBR facultades para realizar una calificación material impide un efectivo control de la congruencia que debe existir entre la descripción del predio en el título y las características físicas que presenta en la realidad, “pese a las consecuencias jurídicas que esto puede generar en el tráfico jurídico de los bienes inmuebles” (Otárola, 2023, p. 2752).

En virtud de lo expuesto, la calificación registral del sistema chileno es jurídica y no se extiende a la validez y eficacia de los actos que dan cuenta los títulos que constituyen el antecedente de la inscripción, salvo aquellos que reflejan en forma evidente un vicio de nulidad absoluta¹³.

2.5. Falta de coordinación entre el registro inmobiliario y el catastro

El Servicio de Impuestos Internos de Chile (en adelante, SII) tiene a su cargo el catastro de la propiedad inmobiliaria. En la actualidad, este catastro se ha ido perfeccionando con las nuevas técnicas de agrimensura, lo que ha permitido conocer con relativa integridad la información predial —urbana y rural— del territorio nacional.

Por el contrario, los CBR no cuentan con un catastro integral de la propiedad raíz. Así, la coordinación entre el catastro y el Registro, que aspira a evitar la perniciosa inexactitud registral, no se cumple de una forma satisfactoria, dado que la coincidencia entre la información contenida en el catastro y el Registro no siempre se logra. Ello, por las siguientes razones:

título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente; o si no contiene las designaciones legales o estas no son correctas para la inscripción. Los fundamentos de toda negativa se expresarán detalladamente en el mismo título y, además, en forma escrita al usuario en hoja separada, en el mismo acto”.

“Artículo 14: si el dueño de un fundo lo vendiere sucesivamente a dos personas distintas, y después de inscrito por uno de los compradores apareciese el otro solicitando igual inscripción; o si un fundo apareciese vendido por persona que según el Registro no es su dueño o actual poseedor, el conservador rehusará también la inscripción hasta que se le haga constar que judicialmente se ha puesto la pretensión en noticia de los interesados a quienes pueda perjudicar la anotación.

Los fundamentos de toda negativa se expresarán con individualidad en el mismo título”.

¹³ La jurisprudencia de la Corte Suprema de Chile la ha entendido en sentido amplio, así se aprecia en las siguientes sentencias recaídas en reclamos de negativa de los CBR a inscribir: Rol 19470-2016 (Corte Suprema, 2016). En el mismo sentido: Rol 10251-2016 (Corte Suprema, 2017); Rol 34816-2016 (Corte Suprema, 2017); Rol 99945-2016 (Corte Suprema, 2018); Rol 5020-2017 (Corte Suprema, 2018).

- a. Porque las finalidades que pretenden cumplir ambos servicios son distintas. El catastro del SII cumple una función eminentemente fiscal y tributaria; el Registro, en cambio, una función jurídica.
- b. Porque el mecanismo que se ha implementado para la coordinación no ha sido adecuado, toda vez que el formulario que remiten mensualmente los CBR al SII no se abstrae del fin tributario.
- c. Porque ninguno de los servicios comprueba la concordancia entre los deslindes y superficies de los inmuebles determinados en el rol de avalúos y los que constan en las escrituras o planos agregados al conservador (Fundación Fernando Fueyo Laneri, 2003, p. 285).

3. MECANISMOS EMPLEADOS PARA DAR SOLUCIÓN A LA DISCONFORMIDAD ENTRE LA SUPERFICIE REAL DE LOS PREDIOS RÚSTICOS Y LA QUE FIGURA EN EL REGISTRO

En este acápite se analizarán algunos de los mecanismos que se han empleado en la práctica registral chilena para dar solución a la disconformidad que se presenta entre la superficie real de un predio rústico y la que consta en su inscripción de dominio, específicamente cuando esta cabida es mayor a la que consta en el Registro.

3.1. La presentación de minutas o escrituras públicas rectificatorias de la superficie contenida en la inscripción de dominio

Los artículos 88¹⁴ y 89¹⁵ de la Ley del Registro Conservatorio autorizan la rectificación de errores, omisiones o cualquiera otra modificación equivalente que el CBR, de oficio o a petición de parte, tuviere que hacer una vez practicada la inscripción.

La primera de las disposiciones precisa que, cuando la rectificación se hace conforme al título inscrito, esta se materializa a través de una subinscripción. La segunda disposición se refiere al caso de que la rectificación tenga como fundamento un título nuevo, debiendo practicarse una nueva inscripción que llevará aparejada una nota de referencia a la inscripción original que los interesados pretenden modificar y,

¹⁴ “Artículo 88. La rectificación de errores, omisiones o cualquiera otra modificación equivalente que el Conservador, de oficio o a petición de parte, tuviere que hacer conforme al título inscrito, será objeto de una subinscripción; y se verificará en el margen de la derecha de la inscripción respectiva, al frente de la designación modificada”.

¹⁵ “Artículo 89. Pero si en la subinscripción se requiere una variación, en virtud de un título nuevo, se hará una nueva inscripción, en la cual se pondrá una nota de referencia a la que los interesados pretenden modificar, y en ésta, igual nota de referencia a aquella. Si el nuevo documento que se exhibe es una sentencia o decreto ejecutorios, cualquiera que sea la modificación que prescriban, se hará al margen del Registro, como se ordena en el artículo anterior”.

a su vez, en esa inscripción original se añadirá una nota de referencia a la inscripción más reciente.

Expuesto lo precedente, una vía a la que se ha recurrido es la presentación al CBR de minutas o escrituras públicas rectificatorias acompañadas de un plano que da cuenta de la real cabida del inmueble, solicitando en aquellas su archivo y la correspondiente nota al margen en la inscripción de dominio. El fundamento para hacer aplicable esta solución es la relación de los artículos 39¹⁶, 85¹⁷ y 88 de la Ley del Registro Conservatorio. Según ya se analizó, el artículo 88 permite rectificar los errores, omisiones o cualquiera modificación equivalente en la inscripción, por medio de una subinscripción. Luego, en atención a los artículos 85 y 39, una vez verificada la inscripción, el CBR devolverá su título al requirente, pero si la inscripción se refiere a minutas o documentos que no se guardan en el Registro o protocolo de una oficina pública, se agregarán numerados al final de los respectivos Registros, por el mismo orden de las inscripciones.

A pesar de lo que se ha razonado, se debe tener presente que el gremio de los conservadores de bienes raíces ha sostenido que, en una situación en la que podrían verse perjudicados los derechos de terceros, no basta con una escritura pública en que el propietario unilateralmente rectifique la superficie de su predio, sino que es necesario que a ella concurren los dueños de los predios vecinos manifestando su conformidad con las alteraciones propuestas (Pica Pemjean, 2019, párr. 22).

3.2. Aplicación de las reglas de la compraventa de un inmueble rústico en consideración a la cabida, artículos 1831 y siguientes del Cc.Ch.

Al respecto, siguiendo al tratadista Arturo Alessandri Rodríguez (2011), la determinación de la forma en que se ha realizado la venta de un predio rústico es una cuestión de hecho, puesto que implica interpretar la intención que han tenido los contratantes. Conforme a lo dispuesto en la parte final del artículo 1831 del Cc.Ch., en caso de existir dificultades para precisar si la venta se ha realizado de una u otra forma, se debe entender que esta se efectuó como especie o cuerpo cierto.

¹⁶ “Artículo 85. Verificada la inscripción, el Conservador devolverá su título al requirente; pero si la inscripción se refiere a minutas o documentos que no se guardan en el Registro o protocolo de una oficina pública, se guardarán dichas minutas o documentos en el archivo del Conservador bajo su custodia y responsabilidad, observando a este respecto lo dispuesto en el artículo 39”.

¹⁷ “Artículo 39. Los documentos que el Conservador debe retener según el artículo 85, se agregarán numerados al final de los respectivos registros, por el mismo orden de las inscripciones. Los archivos de planos de los registros que lleve el conservador se agregarán numerados al respectivo registro del año. De la misma forma se archivarán los planos de condominio de la Ley 21.442, que aprueba la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, y demás que establezcan las leyes o reglamentos. Los planos deberán siempre digitalizarse para su consulta y solo de ellos se otorgarán copias, sin que pueda el conservador certificar las que acompañe el requirente”.

La aclaración anterior tiene importancia, ya que en la práctica registral se ha recurrido a los artículos 1831¹⁸, 1832¹⁹ y 1833²⁰ del Cc.Ch. para dar solución al problema que se presenta cuando la cabida real del predio resulta ser mayor a la que consta en el Registro. Así, sería posible fundar una solicitud de rectificación de superficie aduciendo que el predio se compró como especie o cuerpo cierto y que, por consiguiente, el aumento de superficie que pueda producirse carece de relevancia, ya que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1833 del Cc.Ch., las partes contratantes nada podrán alegar respecto de la superficie real (Corte de Apelaciones de La Serena, 2007, Rol 820-2007). O bien, en caso contrario, argüir que, por aplicación analógica de las reglas de la compraventa, en relación a la cabida, sería procedente acoger la solicitud de rectificación de superficie cuando el aumento no es superior al diez por ciento de la superficie que aparece consignada en la inscripción de dominio (Pica Pemjean, 2019).

3.3. Recurrir al saneamiento de títulos en conformidad al Decreto Ley 2695, que establece las normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella

Por último, se ha recurrido al saneamiento de títulos conforme al procedimiento establecido para que el propietario del inmueble regularice, por medio del Ministerio de

¹⁸ “Artículo 1831. Un predio rústico puede venderse con relación a su cabida o como una especie o cuerpo cierto.

Se vende con relación a su cabida, siempre que ésta se expresa de cualquier modo en el contrato, salvo que las partes declaren que no entienden hacer diferencia en el precio, aunque la cabida real resulte mayor o menor que la cabida que reza el contrato.

Es indiferente que se fije directamente un precio total, o que éste se deduzca de la cabida o número de medidas que se expresa, y del precio de cada medida.

Es asimismo indiferente que se exprese una cabida total o las cabidas de las varias porciones de diferentes calidades y precios que contenga el predio, con tal que de estos datos resulte el precio total y la cabida total.

Lo mismo se aplica a la enajenación de dos o más predios por una sola venta.

En todos los demás casos se entenderá venderse el predio o predios como un cuerpo cierto”.

¹⁹ “Artículo 1832. Si se vende el predio con relación a su cabida, y la cabida real fuere mayor que la cabida declarada, deberá el comprador aumentar proporcionalmente el precio; salvo que el precio de la cabida que sobre, alcance a más de una décima parte del precio de la cabida real; pues en este caso podrá el comprador, a su arbitrio, o aumentar proporcionalmente el precio o desistir del contrato; y si desiste, se le resarcirán los perjuicios según las reglas generales.

Y si la cabida real es menor que la cabida declarada, deberá el vendedor completarla; y si esto no le fuere posible, o no se le exigiere, deberá sufrir una disminución proporcional del precio; pero si el precio de la cabida que falte 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 del precedente inciso”.

²⁰ “Artículo 1833. Si el predio se vende como un cuerpo cierto, no habrá derecho por parte del comprador ni del vendedor para pedir rebaja o aumento del precio, sea cual fuere la cabida del predio.

Sin embargo, si se vende con señalamiento de linderos, estará obligado el vendedor a entregar todo lo comprendido en ellos; y si no pudiere o no se le exigiere, se observará lo prevenido en el inciso 2 del artículo precedente”.

Bienes Nacionales, aquel retazo de terreno que excede al amparado por la respectiva inscripción de dominio. Esto, según el Decreto Ley 2695²¹ (en adelante, el DL).

El fundamento del DL y de otras normas dictadas con similar objetivo²² obedece al reconocimiento legislativo de la existencia de inmuebles cuyos antecedentes jurídicos no son claros. Sin embargo, el procedimiento de regularización ha sido aplicado masivamente a una gran cantidad de predios beneficiados, pero también ha originado numerosos conflictos, sobre todo por su indebido empleo, incluyendo la controversia sobre sus eventuales inconstitucionalidad y derogación tácita (o sobrevenida) por la Constitución dictada posteriormente (Peñailillo Arévalo, 2022, p. 166).

Sin embargo, es preciso considerar que, conforme al artículo 15 del DL²³, la inscripción que se practique únicamente coloca al interesado en posesión regular del inmueble, lo que lo habilita para que transcurridos dos años completos de posesión inscrita no interrumpida, contados desde la fecha de la inscripción, se haga dueño del inmueble por prescripción.

4. LA APTITUD DE LOS MECANISMOS APLICADOS PARA SOLUCIONAR EL PROBLEMA

En términos generales, se puede sostener que ninguno de los mecanismos antes estudiados tiene la plena aptitud para solucionar el problema registral suscitado cuando la superficie real de un predio es mayor a la que consta en su inscripción de dominio. Esta conclusión queda de manifiesto al considerar los siguientes argumentos:

- a. Permitir el aumento de la superficie registral mediante una declaración unilateral del propietario del inmueble, donde se presenta la disconformidad, puede lesionar los derechos de los propietarios colindantes.

²¹ Decreto Ley 2695, 1979, que fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella.

²² Es el caso de la Ley 16.741, 1968, sobre saneamiento de los títulos de dominio y urbanización de poblaciones en situación irregular.

²³ “Artículo 15. La resolución del Servicio que acoja la solicitud se considerará como justo título. Una vez practicada su inscripción en el Registro del Conservador de Bienes Raíces, el interesado adquirirá la calidad de poseedor regular del inmueble para todos los efectos legales, aunque existieren en favor de otras personas inscripciones que no hubieran sido materialmente canceladas.

Transcurridos dos años completos de posesión inscrita no interrumpida, contados desde la fecha de la inscripción, el interesado se hará dueño del inmueble por prescripción, la que no se suspenderá en caso alguno.

La resolución indicada en el inciso primero y la sentencia a que se refiere el artículo 25 de esta ley se subinscribirán al margen de la respectiva inscripción de dominio a la que afecte el saneamiento, si se tuviere conocimiento de ella”.

En ese mismo sentido, han razonado recientemente nuestros tribunales, al sostener que una rectificación de esta naturaleza y,

aun cuando no se solicite expresamente la alteración de los deslindes, necesariamente significa variar de modo sustantivo uno de los aspectos más relevantes de la individualización de los predios. Resultando igualmente claras las posibilidades de afectar derechos de terceros, en particular, la de los dueños de los predios colindantes que ciertamente podrían ver disminuida su cabida, al menos la aparente o formal, a partir del aumento de la correspondiente a los inmuebles de propiedad de la solicitante. (Corte Suprema, 2017, Rol 12.223-2017)²⁴

Por otro lado, una adecuada interpretación de los artículos 88 y 89 de la Ley del Registro Conservatorio pone en duda la real posibilidad de rectificar la superficie registral de un inmueble por medio de la presentación de minutas o escrituras públicas. En primer lugar, porque para salvar por medio de una subinscripción los errores, omisiones y otras modificaciones equivalentes en una inscripción ya practicada, es necesario que la rectificación se funde en el mismo título inscrito, situación que no ocurre cuando la superficie real de un inmueble es mayor a la consignada en la inscripción, ya que el aumento no consta en él. En segundo lugar, tampoco sería procedente practicar una nueva inscripción en la que se dé cuenta del aumento de superficie, toda vez que las minutas o escrituras públicas rectificatorias no constituyen nuevo título. Por lo anteriormente razonado, y sobre la base de lo dispuesto en el inciso 2 del artículo 89, será necesario que la rectificación de la superficie se ordene por medio de una sentencia judicial, para que, en virtud de ella, el conservador practique la subinscripción.

A la misma conclusión han arribado nuestros tribunales, considerando que, en los artículos 52 y 53 de la Ley del Registro Conservatorio, se establecen taxativamente los títulos que deben y pueden inscribir los conservadores requeridos para la práctica de dicha actuación. En tal enumeración no se encuentran el deber ni la facultad de dichos funcionarios de dar lugar a la inscripción o anotación marginal de minutas unilaterales que alleguen documentos (Corte Suprema, 2007, Rol 4636-2006).

Por último, exigir que la rectificación se funde en una escritura pública en la que concurren todos los propietarios colindantes aceptando el aumento de superficie no siempre es posible, ya que podría ocurrir que alguno de ellos se niegue a comparecer.

²⁴ En el mismo sentido: Rol 39619-2021 (Corte Suprema, 2022) y Rol 18843-2024 (Corte Suprema, 2025).

- b. La aplicación por analogía de las reglas de la compraventa de un predio rústico con relación a la cabida no se extiende a los inmuebles urbanos ni tampoco a los inmuebles que, siendo rústicos, el aumento de superficie que se pretende es mayor al diez por ciento de aquel consignado en la inscripción de dominio. Sobre el particular se ha señalado que no existe razón alguna por la cual el porcentaje de un diez por ciento de diferencia entre la superficie real y la inscrita deba ser siempre considerada como no relevante, pues es posible que ese porcentaje de suelo sea el que contenga la mayor cantidad de riqueza del fundo, por lo que queda excluido de todos los beneficios que otorga la inscripción conservatoria (Flores Durán & Peña Henríquez, 2014, p. 37).
- c. Por último, tratándose de la regularización del retazo de terreno que excede al amparado por la inscripción de dominio conforme al DL 2695, la inscripción que se practique únicamente pone al interesado en posesión regular del inmueble, lo que lo habilita para que, transcurridos dos años completos de posesión inscrita no interrumpida, contados desde la fecha de la inscripción, se haga dueño del inmueble por prescripción. Agregándose que, por lo establecido en el inciso 1 del artículo 17 del DL²⁵, los poseedores de inmuebles inscritos no podrán gravarlos durante el plazo de dos años, contado desde la fecha de la inscripción y, para enajenarlos, el plazo será de cinco años, contado desde la misma fecha.

5. PROPUESTAS PARA UNA ADECUADA SOLUCIÓN AL SISTEMA REGISTRAL INMOBILIARIO CHILENO

Alcanzado este punto, es pertinente formular algunas propuestas de reformas, en consideración a la existencia de defectos que impiden garantizar la seguridad y dinamismo del tráfico de los bienes inmuebles. Revisaremos las principales propuestas tendientes a evitar que se presente la disconformidad entre la superficie real y registral de un inmueble, incluyendo la hipótesis en que la superficie real del predio es mayor a la consignada en el Registro. De esta manera, se han considerado las siguientes soluciones:

- a. La adopción de la técnica del folio electrónico para organizar el Registro. Esta medida haría más expedita la transferencia de inmuebles y evitaría, en buena medida, la presencia de errores en el Registro.
- b. El establecimiento de la obligatoriedad general de acompañar un plano que dé cuenta de las características materiales de los inmuebles que accedan al Registro, por ejemplo: contorno, superficie, deslindes, ubicación, etcétera.

²⁵ “Artículo 17. Los poseedores de inmuebles inscritos con arreglo a esta ley no podrán gravarlos durante el plazo de dos años, contado desde la fecha de la inscripción. Para enajenarlos, el plazo será de cinco años, contado desde la misma fecha”.

- c. Como consecuencia de la exigencia anterior, se deberían extender las facultades que tienen los CBR para la calificación registral. En este sentido, la calificación ya no solo sería jurídica, sino que ejercería un control efectivo de la congruencia entre la descripción del predio en el título y las características físicas que presenta en la realidad.
- d. La necesaria implementación de un catastro inmobiliario dependiente de los CBR. Esta propuesta, si bien puede parecer compleja y onerosa, es factible a corto tiempo mediante el traspaso adecuado de la información catastral que maneja el SII y la obligatoriedad de acompañar plano. La instauración de un catastro de esta naturaleza permitiría satisfacer los fines jurídicos a los que aspira el Registro, distintos de los tributarios y fiscales perseguidos por el catastro del SII, al contar con información certera y centralizada de las características materiales de los inmuebles inscritos.

6. CONCLUSIONES

El sistema registral chileno no contempla un mecanismo idóneo que solucione el problema de la disconformidad que se presenta cuando la superficie real de un inmueble es mayor a la que se encuentra consignada en la inscripción de dominio que lo ampara. En efecto, permitir el aumento de la superficie registral de un predio por medio de una declaración unilateral o de una gestión no contenciosa, puede lesionar eventualmente los derechos de los propietarios colindantes. La aplicación por analogía de las reglas de la compraventa de un predio rústico en relación a la cabida no se extiende a los inmuebles urbanos ni tampoco a los inmuebles que, siendo rústicos, el aumento de superficie que se pretende es mayor al diez por ciento de aquel consignado en la inscripción de dominio. Por último, el saneamiento de los títulos de dominio, conforme al Decreto Legislativo 2695, limita el dinamismo del tráfico inmobiliario al establecer que los poseedores de inmuebles inscritos no podrán gravarlos durante el plazo de dos años, contado desde la fecha de la inscripción y, para enajenarlos, el plazo será de cinco años, contado desde la misma fecha.

Todo lo anterior lleva a concluir que el sistema registral inmobiliario chileno necesita una verdadera reforma eficaz, la que debe apuntar sobre dos ejes fundamentales: el primero, encaminado a evitar que se presente la disconformidad entre la realidad material y la registral de los inmuebles; y el segundo, dirigido a la instauración de un mecanismo que permita solucionar el problema de la disconformidad, lo que garantizaría, por una parte, la seguridad jurídica a la que aspira el Registro y, por la otra, el dinamismo y celeridad que requiere el tráfico inmobiliario.

REFERENCIAS

- Alessandri Rodríguez, A. (2011) *De la compraventa y de la promesa de venta* (Vol. II). Editorial Jurídica de Chile.
- Código Civil. Ley del 14 de diciembre de 1855. Art. 690, 1831, 1832, 1833. 14 de diciembre de 1855 (Chile). <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=172986>
- Corte de Apelaciones de La Serena. (2007, 24 de octubre). Rol 820-2007.
- Corte Suprema de Chile. (2007, 24 de septiembre). Rol 4636-2006. Araya Escobar, Cristián. (Recurso judicial).
- Corte Suprema de Chile. (2009). Rol 887-2006 (Recurso de casación en materia penal).
- Corte Suprema de Chile. (2011). Rol 5829-2010.
- Corte Suprema de Chile. (2011). Rol 2786-2011.
- Corte Suprema de Chile. (2012). Rol 12551-2011.
- Corte Suprema de Chile. (2016). Rol 4023-2015.
- Corte Suprema de Chile. (2016). Rol 19470-2016.
- Corte Suprema de Chile. (2017). Rol 10251-2016.
- Corte Suprema de Chile. (2017). Rol N 34816-2016.
- Corte Suprema de Chile. (2017, 4 de julio). Rol 12.223-2017.
- Corte Suprema de Chile. (2018). Rol 99945-2016.
- Corte Suprema de Chile. (2018). Rol 5020-2017.
- Corte Suprema de Chile. (2022). Rol 39619-2021.
- Corte Suprema de Chile. (2025). Rol 18843-2024.
- Decreto 193 de 1998. Por el cual se aprueba el Reglamento del Decreto Ley 701, de 1974, sobre Fomento Forestal. 12 de junio de 1998. Biblioteca del Congreso Nacional de Chile. <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=125009>
- Decreto Ley 2695 de 1979. Por el cual se fijan normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella. 30 de mayo de 1979. Biblioteca del Congreso Nacional de Chile. <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=6982>
- Decreto S/N de 1857. Por el cual se aprueba la Ley del Registro Conservatorio de Bienes Raíces. 24 de junio de 1857. Biblioteca del Congreso Nacional de Chile. <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=255400>
- Flores Durán, M. F., & Peña Henríquez, C. (2014). *Sistema registral inmobiliario chileno: diagnóstico de sus problemas actuales e intentos de reforma*. Legal Publishing Thomson Reuters.

- Ferreira, J. (2024). El registro conservatorio de bienes raíces chileno y la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario. *Iuris Dictio*, 33, 1-5. <https://revistas.usfq.edu.ec/index.php/iurisdictio/article/view/3197/3726>
- Fundación Fernando Fueyo Laneri. (2003). *Estudios sobre reformas al Código Civil y Código de Comercio* (t. IV). Editorial Jurídica de Chile.
- Gutiérrez González, N. (2009). Aclaración y rectificación de títulos: en especial, deslindes y superficie. *Revista de Derecho Universidad Católica de la Santísima Concepción*, (19), 25-41.
- Ley 16741 de 1968. Por la cual se establecen normas para saneamiento de los títulos de dominio y urbanización de poblaciones en situación irregular. 19 de enero de 1968. Biblioteca del Congreso Nacional de Chile. <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=28648>
- Ley 21442 del 2022. Por la cual se aprueba la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria. 1 de abril del 2022. Biblioteca del Congreso Nacional de Chile <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1174663>
- Ley 21772 del 2025. Por la cual se modifica el sistema registral y notarial en sus aspectos orgánicos y funcionales. 23 de septiembre del 2025. Biblioteca del Congreso Nacional de Chile. <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1217156>
- Otárola, Y. (2023). El catastro en el tráfico jurídico de los bienes inmuebles: un estudio comparado entre el régimen de la propiedad en Chile y Alemania. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, (799), 2751-2777.
- Peñailillo Arévalo, D. (2022). *Los bienes. La propiedad y otros derechos reales* (5.ª ed.). Editorial Jurídica de Chile.
- Pica Pemjean, R. (2001). Actualización de deslindes y superficies prediales en inscripciones de dominio. *Revista Fojas*. <https://revistafs.cl/articulos/actualizacion-de-deslindes-y-superficies-prediales-en-inscripciones-de-dominio/>
- Real Academia Española. (s. f.). Linde. En *Diccionario de la lengua española*. Recuperado el 18 de agosto del 2026, de <https://dle.rae.es/linde?m=form>
- Sepúlveda, M. (2014). *Teoría general del derecho registral inmobiliario*. Editorial Metropolitana.