

DERECHO COMPARADO

El Catastro en el tráfico jurídico de los bienes inmuebles: Un estudio comparado entre el régimen de la propiedad en Chile y Alemania

The Cadastre in the legal traffic of real estate: A comparative study between the property regime in Chile and Germany

por

YASNA OTAROLA ESPINOZA

Abogada, profesora titular de Derecho Civil, Facultad de Derecho.

Directora de Post grados.

Universidad de los Andes.

RESUMEN: El artículo compara el actual sistema catastral alemán con los varios catastros que contempla nuestra legislación, particularmente, el Catastro de Bienes Nacionales y el del Servicio de Impuestos Internos. La comparación abarca tanto las características que los definen, la relación con el Registro de la Propiedad inmobiliaria y las consecuencias que producen en el tráfico jurídico de los bienes. La finalidad de la comparación es colaborar en la creación de un único Catastro de bienes inmuebles, o bien mejorar los que ya existen, de manera que también haya correspondencia entre la realidad física y la registral en nuestro país.

ABSTRACT: *The article compares the current German cadastre system with the various cadastres that our legislation contemplates, particularly, the National Assets Cadastre and that of the Internal Revenue Service. The comparison covers both the characteristics that define them, the relationship with the Real Estate*

Property Registry and the consequences that they produce in the legal traffic of goods. The purpose of the comparison is to collaborate in the creation of a single Real Estate Cadastre or to improve those that already exist, so that there is also a correspondence between the physical reality and the registry in our country.

PALABRAS CLAVES: Catastro, registro, propiedad, tráfico, inmuebles.

KEY WORDS: *Cadastre, registry, property, traffic, real estate.*

SUMARIO: INTRODUCCIÓN. I. EL CATASTRO Y LA INDIVIDUALIZACIÓN DE LOS INMUEBLES.—1. LOS CATASTROS CHILENOS DEL SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS Y EL DE BIENES NACIONALES Y EL CATASTRO ALEMÁN. 2. EL CATASTRO DEL SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS, EL DE BIENES NACIONALES Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE. 3. EL CATASTRO ALEMÁN Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.—II. COORDINACIÓN ENTRE EL CATASTRO Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.—III. CONCLUSIONES.—IV RESOLUCIONES CITADAS.—V. BIBLIORAFÍA.

INTRODUCCIÓN

En los artículos 52 y 53 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces de 24 de junio de 1857 (en adelante, Reglamento del Registro Conservatorio), se señalan los títulos, situaciones jurídicas y derechos inscribibles. En dichas disposiciones se contienen la transferencia, constitución del dominio y demás derechos reales inmuebles. del inmueble que constituye su objeto.

En este sentido, el Reglamento del Registro Conservatorio dedica varias disposiciones a la identificación del objeto de la inscripción. Por ejemplo, el artículo 41 considera que cada registro contendrá un índice que indicará el nombre del fundo que es materia de la inscripción. A su vez, 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. Asimismo, el artículo 78 número 4 indica que la inscripción de títulos de propiedad y de derechos reales contendrá el nombre y linderos del fundo.

En los preceptos citados se regula la singularización de los inmuebles en la legislación registral chilena; aparecen los parámetros que intervienen en su determinación y, en general, el nombre y los linderos de la propiedad. En consecuencia, no se exige una descripción real, pese a las consecuencias jurídicas que esto puede generar en el tráfico jurídico de los bienes inmuebles.

En la actualidad, este problema se intenta soslayar y se ve disminuido mediante los datos proporcionados por los catastros del Servicio de Impuestos In-

ternos (SII) y el de Bienes Nacionales, entre otros (catastro de tierras indígenas, catastro municipal). Sin embargo, estos registros carecen de la presunción de ser legalmente exactos, pues no se impone la comprobación de los mismos, salvo en determinados casos que llegan a la justicia.

El proyecto de ley que modifica el sistema registral y notarial en sus aspectos orgánicos y funcionales contempla, en su artículo 78 número 2, que la inscripción de los títulos de propiedad y de demás derechos reales deberá contener la singularización del inmueble, con mención expresa de su nombre, si correspondiere, y de su dirección, región, provincia, comuna; la delimitación precisa a través de las coordenadas expresadas en el sistema georreferenciado UTM o equivalente; superficie y plano, si los hay. Así, la descripción debe incluir la referencia catastral del inmueble, en los términos que propondrá el futuro Reglamento del Folio Real¹. 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.

La modalidad tradicional de identificación literal que nos rige resulta insuficiente para determinar adecuadamente la situación de un inmueble, debido a que no localiza los vértices ni las líneas que constituyen los linderos del mismo. Como se ha señalado, el proyecto intenta brindar una solución a esta problemática, complementando la descripción literaria con la incorporación de la representación georreferenciada del inmueble. Sin embargo, ante la ausencia de un único Catastro que comprenda datos, descripciones literales, representaciones gráficas de los inmuebles urbanos y rurales, con expresión de superficie, situación de los linderos, aprovechamientos, calidad, valor u otras circunstancias que dan a conocer la propiedad territorial, es muy difícil que la realidad física concuerde con la registral.

Expuesto lo precedente, se puede afirmar que la identificación del inmueble como objeto de la inscripción constituye una necesidad. La delimitación gráfica que se pretende instalar permitirá situar el inmueble dentro del territorio nacional y completar su descripción, individualizarla y asociarla a un terreno. Sin embargo, si no existe un único catastro, difícilmente podemos saber cuántos inmuebles constan inscritos en una determinada área geográfica, quiénes son sus propietarios y cuáles sus cargas; o bien asociarlos a limitaciones ambientales o urbanísticas específicas. De ahí que se requiere complementar la descripción literaria con una descripción gráfica contenida en un Catastro que sirva de apoyo a la calificación y a la gestión del Registro de Propiedad.

En cambio, el alemán “uno de los más perfectos de hoy día” la titularidad de la propiedad está avalada jurídicamente por el Registro, pero al mismo tiempo el Catastro garantiza jurídicamente que las características de las fincas inscritas coincidan con la realidad física, de modo que el Catastro está fusionado con el

Registro de la Propiedad. El Catastro sirve como soporte para confirmar la propiedad y garantizar la transferencia de derechos reales sobre las fincas, de manera que lo que no está inscrito no tiene existencia legal, cosa que no ocurre en Chile, donde no es obligación inscribir una finca en el Registro de la Propiedad.

En este sistema, el sistema registral se sustenta en el Catastro y en el Registro territorial; el primero representa la descripción física y material del terreno y el segundo aporta los antecedentes jurídicos de la propiedad.

Por estas razones, el artículo que sigue analiza el sistema catastral alemán y chileno y su conexión con el Registro de la Propiedad². El objetivo central es efectuar una comparación, de acuerdo a la regulación de ambos en sus respectivos ordenamientos, sin pretender en modo alguno ser exhaustivos, ya que ello conllevaría un trabajo mucho más extenso y detallado que el que se lleva a cabo. Como se verá la comparación se hace desde la óptica del funcionamiento, sin dejar por ello de tomar en consideración la doctrina y la jurisprudencia chilena y alemana.

Nuestra intención es colaborar en la creación de un único Catastro chileno de bienes inmuebles, o bien mejorar los que existen, de manera que haya correspondencia entre la realidad física y la registral.

Para tal efecto, se ha definido la siguiente estructura. En la primera parte se hará referencia al Catastro y la singularización de los inmuebles. Posteriormente, en la segunda sección, se analizará la relación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Por último, las conclusiones de este trabajo esbozarán dos principales desafíos. Por una parte, debido a la dificultad de conseguir que los inmuebles que ingresan al registro estén determinados de forma clara e inequívoca, se requiere de una institución catastral que los defina previamente, pues, en nuestro país, la determinación se basa —en la mayoría de los casos— en las declaraciones de las partes, lo que le otorga poca fiabilidad al sistema registral. Por otra, la necesaria coordinación que debe existir entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.

I. EL CATASTRO Y LA INDIVIDUALIZACIÓN DE LOS INMUEBLES

El término “catastro” está definido en el Diccionario de Derecho Privado como el “censo estadístico de los bienes de una determinada población que contiene la descripción física, económica y jurídica de las propiedades inmuebles”. En una segunda acepción, añade que es “la contribución real que se paga y que se impone sobre todas las rentas fijas y posesiones”³. La coexistencia de ambas acepciones, como censo y como tributo, refleja la estrecha relación entre estos dos ámbitos. Una de estas sirve para la identificación de los inmuebles que son objeto de inscripción, y la otra interesa para la aplicación del sistema tributario

al ámbito inmobiliario. En consecuencia, el Catastro puede estar vinculado al Registro de la Propiedad, constituyendo una garantía para el poseedor o el dueño de un inmueble cuya identificación catastral produce efectos jurídicos, función que todavía no se asume en Chile, según se verá.

En el Conservatorio de Bienes Raíces se inscriben los títulos que contienen derechos reales que recaen sobre inmuebles a petición de sus titulares, a fin de provocar la mutación jurídico-real de estos bienes o dar publicidad a los asientos. El acceso de estos bienes al Registro no requiere realizar algún levantamiento topográfico previo, ni que alguien los defina con antelación, pues en Chile la descripción se basa en las declaraciones de las partes en los respectivos títulos, lo que resta confianza al sistema (GUTIÉRREZ GONZÁLEZ, 2013, 1).

Hace excepción a la regla la subdivisión de terrenos; en estos casos, se instruye que para enrolar los lotes resultantes de la subdivisión se requerirá copia del plano de subdivisión, la respectiva resolución de subdivisión emitida por la Dirección de Obras Municipales y el certificado de numeración domiciliaria⁴.

Lo mismo ocurre con los loteos de terrenos, en que es requisito contar con la respectiva Resolución definitiva de las Obras de Urbanización, ya sea total o parcial, emitida por la Dirección de Obras Municipales que corresponda, además de la copia del plano de subdivisión, la Resolución de subdivisión emitida por la Dirección de Obras Municipales y el Certificado de numeración domiciliaria⁵. En los loteos con construcción simultánea, se debe contar con la respectiva recepción definitiva de las obras de edificación efectuada por la Dirección de Obras Municipales correspondiente, además de la copia del plano de subdivisión, la Resolución de subdivisión emitida por la Dirección de Obras Municipales y el Certificado de numeración domiciliaria.

Otros casos corresponden a los proyectos acogidos en copropiedad inmobiliaria. Según la Ley 21.422 que aprobó la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, los planos de un condominio deben singularizar claramente cada una de las unidades en que se divide un condominio, los sectores en el caso a que se refiere el artículo 38 y los bienes de dominio común. Las escrituras públicas que sean título para la transferencia de dominio o constitución de otros derechos reales sobre alguna unidad de un condominio debe hacer referencia al plano a que alude el artículo 49 de la ley y, la inscripción del título de propiedad y de otros derechos reales sobre una unidad de esta naturaleza contendrá: 4) La ubicación y los deslindes del condominio a que pertenezca la unidad; 5) El número y la ubicación que corresponda a la unidad en el plano de que trata el artículo 49 y en general, todas las demás formalidades que han de cumplir los títulos que deben inscribirse, de acuerdo al Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces⁶. En cuanto a las regularizaciones de títulos de dominio regidas por el DL 2.695, de 1979, que fija normas para regularizar la posesión de la

pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella, otorgadas por el Ministerio de Bienes Nacionales, el enrolamiento de dichos bienes raíces se debe efectuar de acuerdo al plano de saneamiento aprobado por dicho Ministerio, una vez inscrito el dominio en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo, de acuerdo a lo establecido en los artículos 12 y 15 de dicho Decreto Ley⁷.

Sin embargo, la obligación de acompañar los planos, en estas situaciones, no ha impedido que se discuta en tribunales la falta de singularización del inmueble que se pretende inscribir o recuperar.

En ese orden, el Conservador se niega a archivar una copia del plano de subdivisión del predio “El Chañar”, ubicado en Punta Colorada, aprobado y certificado por el Servicio Agrícola y Ganadero al final del Registro de Propiedad de 2016, debido a que no constan en los títulos inscritos a nombre del titular la superficie y los linderos del predio indicado en el plano, de modo que no puede agregarlos, pues no se encuentra facultado para modificar las inscripciones si no es por una sentencia o decreto que así lo ordene o por voluntad de los predios colindantes. La Corte Suprema acogió el recurso interpuesto contra la decisión del Conservador debido a que la Resolución emanada de la autoridad competente que certifica la subdivisión de un predio graficada en un plano planimétrico o topográfico, suscrito por un profesional calificado, cumple con la normativa vigente, no es legalmente inadmisibles, ni menos constituye una actuación que contiene un vicio de nulidad absoluta, únicas causales por las que el Conservador puede negar la inscripción. El máximo tribunal expresó que *“es una realidad bastante extendida y de público conocimiento que las inscripciones de dominio, en especial las de más antigua data, no cuentan con las medidas de sus deslindes, limitándose a consignar como tales accidentes geográficos (...) De manera que para hacer efectiva una subdivisión de terrenos que no consideran en sus respectivas inscripciones de dominio las medidas de los deslindes, habrá que utilizarse la información del levantamiento topográfico o planimétrico que se efectúe del terreno (...)”*⁸.

En otra ocasión, el Conservador rechazó nuevamente la inscripción del título debido a que no estaba determinada la cabida y los deslindes del inmueble. La negativa se fundó en que no era posible determinar que el predio que figura en el plano corresponde al inmueble que se cita en la compraventa y que se encuentra inscrito a fojas 743 vuelta, número 1040, en el Registro de Propiedad de 1994, pues si bien en la inscripción de dominio acompañada consta que la solicitante es dueña, luego de las notas que figuran a su margen, del resto de un inmueble dentro de los deslindes generales de la inscripción, no se señala metraje ni superficie que haga posible determinar la cabida y los deslindes y, por ende, contrastarla con el plano que se requiere inscribir donde figura una cabida de 1.129 hectáreas

y todos sus deslindes con metraje claro. La Corte de Apelaciones de Valparaíso confirmó la decisión del Conservador porque la inscripción número 1040, que corre a fojas 740 vuelta del Registro de Propiedad de 1994, omite la cabida y las medidas de los deslindes, con lo cual, *“sin probanzas adicionales, del solo examen de esa inscripción y del título y del plano que ahora se quiere inscribir, no se puede determinar si los lotes a que se refieren estos últimos documentos están incluidos en el predio amparado por la inscripción referida”*. Y *“es legalmente inadmisibles inscribir lotes que no se sabe dónde están o, lo que es lo mismo, si realmente están ubicados dentro del terreno en que se dicen estar”*. En la situación que se conoce, la Corte estima que *“esa determinación no existe y por ende efectivamente pueden afectarse derechos de terceros y el Conservador, por consiguiente, está obligado a rechazar la inscripción”*⁹. La Corte Suprema ratificó la decisión del tribunal de apelación¹⁰.

Luego, en un caso en el que se pretende reivindicar un inmueble, la Corte Suprema se refiere a la individualización como un requisito de procedencia de la acción y dice que *“resulta un requisito de procedencia de la acción la individualización del paño que constituye su objeto, lo cual no se cumplió pues se refiere el actor al sector denominado ‘Campos de Cerros’ y a una franja enorme del sector denominado ‘La Hondonada’, sin contar con la singularización exigida por los artículos 890, 891 y 892 del CC, la cual requiere al menos la designación de los deslindes del inmueble, de manera que no exista duda que lo que se otorga no pertenece a terceros poseedores inscritos”*, y que *“la previa determinación de dichos deslindes, constituye un presupuesto jurídico de la acción que se deduce, para que ésta pueda ser acogida en definitiva”*. Destaca que *“los falladores de segundo grado concuerdan en que los deslindes del terreno reivindicado resultan incompletos e indeterminados, lo que impide acoger la acción por falta de singularidad del terreno pretendido al no reunirse en la especie los requisitos del artículo 889 del CC”*¹¹.

En el mismo sentido se pronunció la Corte de Apelaciones de Talca en la determinación del predio que es objeto de reivindicación, pues *“constituye una exigencia de la acción reivindicatoria, que el bien a reivindicar tenga el carácter de singular, esto es, que no exista duda alguna en cuanto a su individualidad, debiendo el tribunal circunscribir su conocimiento a una cosa concreta y conocida”*. En el apartado séptimo concluyó que el retazo que se pretende reivindicar carece de una individualización certera, en los términos que precisa, *“lo que impide al tribunal acceder a la demanda, la cual, en consecuencia, no puede prosperar”*¹².

Estos casos y otros que no acabamos de citar permiten afirmar que si la descripción del inmueble no aparece en el título o está incompleta —aunque haya sido ilustrada a través de un plano que atribuye medidas y deslindes a cada una

de las partes o a la totalidad de un terreno pertenecientes a un propietario—, no puede ser objeto de inscripción ni de reivindicación. La designación constituye un elemento importante del acto que se trate, es una forma que determina el objeto de la inscripción. No se puede suplir, ni aun consultando el dato en las inscripciones precedentes. En consecuencia, ante una descripción literal desactualizada, haya o no plano, es positivamente posible que las dimensiones y los límites reales de un inmueble difieran de los establecidos en el Registro de la Propiedad¹³.

1. LOS CATASTROS CHILENOS DEL SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS Y EL DE BIENES NACIONALES Y EL CATASTRO ALEMÁN

El Catastro chileno y el Catastro alemán “Lie-genschaftskataster” tienen el mismo nombre; sin embargo, se han desarrollado de diferentes maneras y cumplen diferentes funciones. En Chile, el sistema catastral comprende varias especies de Catastro y con distintos propósitos.

2. EL CATASTRO DEL SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS, EL DE BIENES NACIONALES Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

El Servicio de Impuestos Internos, mediante un Rol semestral de contribuciones que contiene “los datos indispensables para la identificación de un predio, su avalúo, la exención si tuviere, y el impuesto”¹⁴, completa y mantiene un Catastro de Bienes Raíces en el que registra la información relativa a los datos del terreno y/o construcción de un inmueble para el cobro del impuesto territorial¹⁵.

La información que contiene el Catastro se obtiene principalmente de las escrituras públicas de transferencia y de las inscripciones que se practican en los registros de los conservadores de bienes raíces; de las respectivas municipalidades, en relación con permisos y recepciones de construcciones, loteos y subdivisiones, patentes municipales, concesiones de bienes municipales o nacionales de uso público entregados a terceros, así como de las aprobaciones de propiedades acogidas a la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria; la que a su vez se obtiene de los mismos propietarios de los bienes raíces, de acuerdo a las escrituras de los respectivos inmuebles.

Los notarios y los conservadores de bienes raíces están obligados a proporcionar al Servicio de Impuestos Internos la información que emane de las escrituras públicas de transferencias y de las inscripciones que practiquen en los registros de los conservadores de bienes raíces, en la forma y plazo que el organismo determine¹⁶. También, “los notarios titulares, suplentes o interinos comunicarán al Servicio todos los contratos otorgados ante ellos que se refieran a transferencia

de bienes, hipotecas y otros asuntos que sean susceptibles de revelar la renta de cada contribuyente. Todos los funcionarios encargados de registros públicos comunicarán igualmente al Servicio los contratos que les sean presentados para su inscripción (...)”¹⁷. En consecuencia, los roles definitivos de los avalúos de los bienes raíces son actualizados por el Servicio de Impuestos Internos por medio de la información que se obtiene de estos títulos¹⁸.

Ahora bien, imaginemos que un propietario de un inmueble omite inscribir la subdivisión o edificación que realizó en el predio o que su inmueble ha variado en ciertas características físicas y, sin embargo, la inscripción mantiene la descripción original. La inscripción que consta en el Registro no se ajusta a la realidad como tampoco la del Catastro pues se basa en la primera (CAMUS *et al.*, 2016, 10 y 11; ROJAS VILCHES y MARTÍNEZ REYES, 2011, 85 y 86). Solo el avalúo fiscal o la determinación del pago de la contribución puede forzar que el propietario o titular renueve la información que figura en el Registro de la Propiedad.

Recientemente, esta situación ha tendido a mejorar, ya que desde 2017 es posible saber y revisar la ubicación espacial del predio o propiedad por medio de mapas en línea, consultarla y compararla con el entorno. Se trata de una aplicación gráfica y georreferenciada asociada a los bienes raíces que se encuentran en terreno, lo que permite ubicarlos mediante coordenadas sobre un plano, mapa o representación compatible con el Datum WGS 84 (PÉREZ GARCÍA, 2018, 5; TARRÍO MOSQUERA *et al.*, 2017, 21), proyección UTM, husos 18 y 19 (según la proyección empleada, las coordenadas elipsoidales pueden representarse en un plano; en el caso de Chile continental, se emplea la proyección Universal Transversal de Mercator (UTM), husos 18 y 19). Por su intermedio se integra la información catastral y tributaria del contribuyente, la que es utilizada para reforzar las tareas de asistencia, fiscalización y tasación practicadas por el Servicio de Impuestos Internos. La información contenida en estos instrumentos está a disposición de los contribuyentes y se considera parte integrante de un Sistema de Información Geográfica (SIG).

El Catastro Nacional de Bienes Fiscales, por su parte, se encarga de formar, conservar y actualizar los bienes inmuebles del Estado a partir de la información que le facilitan las reparticiones de la administración pública, y los propios funcionarios encargados de mensurar, registrar y estudiar estas propiedades y el patrimonio natural y cultural del país para que la administración gestione eficientemente el territorio fiscal¹⁹.

El Catastro mantiene una mapoteca y un archivo general de planos que expresan la división territorial del país y conforman un resumen cartográfico de los inmuebles fiscales. El levantamiento y el tratamiento de los datos se realiza de acuerdo a las normas contenidas en un manual técnico de 2010. De modo que, si

bien se intentó fortalecer esta información mediante la incorporación de geotecnología y la construcción de un sistema de información territorial planimétrico y cartográfico, según el referido instrumento²⁰, la georreferenciación solo se hizo realidad en 2017²¹.

Ese año se implementó una herramienta catastral que muestra gráficamente la propiedad fiscal. Se trata de un *software* del tipo herramienta de gestión de información cualitativa y cuantitativa, con componente geográfico, capaz de mostrar la ubicación de los bienes y activos en mapas, cuya información está referida al Datum geodésico PSAD 56 y WGS 84 (husos 17, 18 y 19), para la visualización territorial (coordenadas geográficas WGS 84) y la mejora de la gestión de la información dentro de la organización.

La introducción de este sistema permite generar, gestionar y visualizar planos catastrales, como cartografía digitalizada tanto de zonas urbanas como rurales e integrar y mantener actualizada la información cualitativa y cuantitativa de los inmuebles y los servicios públicos dentro del territorio nacional.

Para que las personas accedan a la información se creó un “portal ciudadano”, en el que hacen consultas tanto usuarios personalizados como aquellos que no lo son; estos últimos tienen acceso al igual que los primeros, aunque circunscrito al estado de la propiedad fiscal, su ubicación y otras características relevantes de los inmuebles sujetos a este régimen jurídico²².

Ambos catastros son parte de un sistema de información territorial en el que se identifican los bienes inmuebles y se detallan las características que los describen. Uno, para que los contribuyentes cumplan cabalmente sus obligaciones tributarias; el otro, para que la administración adopte todas las acciones que involucra la “Gestión territorial”. Se distinguen por incorporar todas las alteraciones que se realizan en los inmuebles sujetos a tributación y los de propiedad fiscal, de modo que los catastros comprenden la actualización constante y obligatoria de estos bienes. Sin embargo, no contemplan todos los inmuebles del territorio nacional y carecen de un sistema que, a su vez, complete o modifique la información jurídica que contienen las instituciones obligadas a entregarles información a estos catastros; por ejemplo, el Conservador de Bienes Raíces.

A su turno, el Registro de la Propiedad chileno se encuentra regulado por el Código Civil, el Reglamento del Registro Conservatorio y el Código Orgánico de Tribunales, y bajo la responsabilidad de los conservadores de bienes raíces. En cada comuna o agrupación de comunas que constituye el territorio jurisdiccional de un juzgado de letras existe un conservador de bienes raíces²³.

El conservador mantiene un repertorio que corresponde a un libro en el que anota en estricto orden cronológico todos los títulos que se le presenten²⁴, y tres libros, uno corresponde al Registro de la Propiedad, otro de Hipotecas y Gravámenes, y otro más, de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar. Cada registro

tiene un índice de los otorgantes, ordenados alfabéticamente, y un apéndice donde se agregan los documentos²⁵.

En el Registro de la Propiedad inscribe las mutaciones jurídico-reales de los inmuebles y se realizan también las cancelaciones, subinscripciones y demás concernientes a las inscripciones efectuadas. Es público, de modo que tiene la obligación de mostrar los libros y dar las copias y certificados que acrediten la existencia de inscripciones de dominio, gravámenes o prohibiciones de enajenar²⁶, y de atestiguar la inscripción solicitada mediante un timbre en la copia del título que se le presenta²⁷.

El conservador inscribe a partir de la exhibición de la copia auténtica de un título o de una sentencia con su certificado de que se encuentra ejecutoriada, correspondiente a la comuna donde se encuentra ubicado el inmueble, y de los demás documentos necesarios, sean públicos o privados. Por lo tanto, la inscripción proviene de instrumentos públicos o de resoluciones judiciales ejecutoriadas y debidamente certificadas que le presenten los interesados por sí o por sus representantes legales. Si la inscripción se solicita para transferir el dominio, o algún derecho real, del artículo 52. 1.º, N.º 1 del Reglamento, será necesario que el apoderado o representante legal presente el título de su mandato, que normalmente se insertará en la respectiva escritura pública. Sin embargo, puede negarse por las razones señaladas en el Reglamento del Registro Conservatorio, artículos 13 y 14. La interpretación de estos artículos por los tribunales y por la doctrina no ha sido uniforme, pues el sentido y alcance de estas disposiciones varían según sea el conservador que debe decidir sobre la inscripción.

En ese sentido, hasta ahora, una parte de la doctrina ha señalado que “(...) sus funciones se reducen a las anotaciones e inscripciones de títulos relacionados con inmuebles; pero no se extienden al examen de los títulos y tampoco a la eficacia de los mismos” (ALESSANDRI y SOMARRIVA, 1957, 353; VODANOVIC, 1974, 365; GONZÁLEZ, 2008, 354; ALESSANDRI *et al.*, 2010, 230). Todavía más, que sus atribuciones son “limitadas y constreñidas, principalmente, a las formas de los títulos en relación con el orden y funcionamiento del Registro (...) carece de facultades amplias de control sobre la substancia y los defectos de los actos contenidos en los títulos (...), el sistema no controla pues, ni la validez y eficacia de los actos [salvo, la excepción de nulidad absoluta] ni la correlación entre la descripción del predio consignada en el título y sus reales características” (PEÑAILLO, 2019, 270; 2006, 290; CAPRILE, 2011, 250). En tanto, otra parte ha dicho que la calificación es “amplia”, pues la causal en que debe fundar el cierre registral también lo es, “si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisibles, sirviendo los ejemplos del artículo 13 solo para ilustrarla” (SEPÚLVEDA, 2018, 114; 2014, 216; 2002, 25; VIDAL, 1993, 205; GUTIÉRREZ, 2010, 33). Al mismo tiempo, la jurisprudencia ha indicado que la calificación se reduce a

las anotaciones e inscripciones de títulos relacionados con inmuebles, pero no se extiende al examen de validez y eficacia de tales instrumentos, pues para tales efectos, de conformidad al artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio, las funciones en la constitución de la propiedad inmueble son esencialmente pasivas y no está dentro de ellas el determinar la validez de los títulos que se le presentan para su inscripción, salvo que una norma especial lo autorice para ello²⁸. Agrega que la autorización excepcionalmente concedida para negarse a practicar la inscripción solo opera cuando el defecto surge del examen del título y corresponde a las causales sobre la base de las cuales el conservador puede denegar la inscripción, las que son de carácter formal y no de fondo²⁹.

La inscripción contiene menciones tales como la naturaleza y fecha del título, los nombres y domicilios de las partes; la individualización del inmueble, según aparezca en el título. La omisión de alguna de estas designaciones o la mención defectuosa o insuficiente de los títulos se subsanan a través de una escritura pública³⁰. Cualquier otro error, omisión o modificación de la inscripción se resuelve mediante una subinscripción en el margen derecho de la misma.

Ahora bien, si la modificación de la inscripción se basa en un nuevo título, el conservador realiza una nueva inscripción, en la que pone una nota de referencia a la que los interesados pretenden modificar, y en esta, igual nota de referencia de aquella³¹. En cambio, si la alteración implica una cancelación porque las partes la han solicitado o una sentencia lo ordena, hace una subinscripción al margen de la inscripción. Salvo si la cancelación deriva de la transferencia del derecho inscrito, pues en este caso, la inscripción anterior se entiende cancelada por la nueva³².

Así las cosas, la singularización del inmueble en la inscripción depende de la determinación que de este se haya hecho en el título que suscribieron las partes, lo mismo ocurre en cualquiera otra modificación de la inscripción, excepto que se origine en una sentencia judicial. Esto explica la razón por la que en el sistema registral chileno el conservador no garantiza la correspondencia entre los títulos y las características de los inmuebles en la realidad.

3. EL CATASTRO ALEMÁN Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

En cambio, en Alemania, el Catastro (*Liegenschaftskataster*) es un registro oficial regulado por la Ley Federal³³, que es responsable de la determinación y actualización geográfica de los inmuebles de acuerdo al modelo de integración Alkis (§ 2, párrafo 2 GBO)³⁴. Entre sus funciones, destaca que proporciona datos sobre límites, coordenadas y geometría de los inmuebles; entrega apoyo topográfico a las personas públicas y privadas para las decisiones de planificación y

construcción; y determina el valor de la propiedad inmueble, salvo la fiscal, que corresponde a los departamentos de Hacienda de los estados federales o *Länder*.

La información es levantada y actualizada por las autoridades o por profesionales designados públicamente³⁵. Un “*surveyor*” es un experto en geografía terrestre y en las distintas formas de describir los objetos, además de tener conocimientos jurídicos sobre la propiedad y la normativa que regula este tipo de bienes.

Si un usuario pretende incorporar datos originales sobre un bien inmueble, o bien realizar cambios que alteran la información contenida en el Catastro, por ejemplo, transformaciones en la edificación, dimensiones, deslindes, estos deben ser solicitados por el propietario. La petición es canalizada en una oficina catastral, en donde los técnicos “*surveyors*” o un “*licensed surveyor*” externo al Catastro se encargan de realizar el trabajo técnico y de pedir al Catastro y al Registro de la Propiedad los documentos necesarios para conocer la situación física y legal que mantiene el inmueble en la actualidad³⁶. En tales casos, el plano urbanístico lo proveerá el *Rathaus* (Ayuntamiento).

Basándose en el estudio de estos documentos, definen los límites de la propiedad y dibujan el mapa catastral, trasladando la posición de cualquier punto del terreno a un plano compatible. En este contexto, se entiende por plano compatible aquel en que los datos geográficos de la georreferencia son los mismos que posee este mapa.

“El límite de una propiedad se establece cuando su ubicación se determina de manera clara y confiable (determinación de límites) y el resultado de la determinación de límites es reconocido por los involucrados (Sección 21 (1)) o se considera reconocido (Sección 21 (5)). (2) Si no se puede determinar el límite de una propiedad existente porque las partes involucradas no pueden ponerse de acuerdo, se considerará en disputa si, a juicio experto de la autoridad catastral (sección 23), se puede suponer que el catastro de la propiedad no demuestra el límite legal”. Determinación de los límites de la propiedad según datos del Catastro, tolerancia de error. OVG Rheinland-Pfalz, 13.01.2016 – 1 A 10955/13³⁷.

Esto es fundamental porque quiere decir que las coordenadas que respetan el punto en el terreno son compatibles (del mismo tipo) con las que contiene el mapa que las representa. Además, ambas están referidas al mismo *datum*³⁸.

El trabajo incluye medir la superficie e identificar los accidentes geográficos, asegurado con el sistema SAPOS; determinar los nuevos deslindes y marcar el perímetro en los vértices de los inmuebles con puntos de referencia geodésicos al menos en las cuatro esquinas (coordenadas del sistema europeo ETRS 89). Estos estándares de medición permiten conseguir la integridad de los datos; en virtud de esta, los inmuebles incorporados al Catastro contienen una descripción completa, que comprende sus características físicas y jurídicas.

La incorporación de los bienes inmuebles y sus alteraciones se extiende a la modificación de cuantos datos sean necesarios para su adecuada descripción conforme a la realidad. Por ejemplo, localización, referencia catastral, superficie, uso o destino, clase de cultivo, representación gráfica, valor catastral y el titular.

Una vez que se ha confirmado la correspondencia con el terreno, prepara un documento denominado “plano catastral” que entrega al Catastro. El control de calidad de los datos y el registro lo efectúa un técnico, quien toma la decisión sobre si estos datos ingresan o no y se lo comunica al dueño o titular, y al “*licensed surveyor*” si la labor de medición fue realizada por un externo (HOMBRADOS LARRIBA, 2014, 37; BECKER, 2010, 2 y 3).

Este plano o mapa inmobiliario goza de fe pública con respecto a los documentos topográficos que establecen la ubicación del inmueble dentro de ciertos límites divisorios y, por lo tanto, de una presunción legal de que es correcto en esos términos (§ 892 BGB).

En este sentido, el Tribunal Federal consideró que el actor había adquirido la propiedad de buena fe debido a que la transferencia y la inscripción en el Registro de la Propiedad se había realizado conforme al § 892 del Código Civil alemán. Para hacerse de esta protección fue decisoria la línea divisoria que muestra la información del inventario en el Registro de la Propiedad desde 1865, y que resulta del catastro inmobiliario. De acuerdo con el deslinde allí señalado, el área parcial fue asignada a la parcela 209/67 adquirida por la actora³⁹.

En otra ocasión, el tribunal también indicó que, en el caso de los inmuebles, el límite se deriva del mapa de la propiedad en el que se basa el catastro de propiedad (cf. § 2 pfo. 2 GBO); la presunción de corrección del Registro de la Propiedad se extiende hasta el límite de deslinde, de acuerdo con la Sección 891 (1) del Código Civil alemán (cf. Senado, BGH, Urteil vom 02.12.2005 – V ZR 11/05 [...])⁴⁰.

Finalmente, el tribunal enmendó la decisión que rechazó la inscripción de un inmueble y señaló que la referencia del Registro de la Propiedad al catastro inmobiliario posibilita y garantiza que el inmueble se encuentre realmente donde está. En los negocios jurídicos, esta es la forma en la que se garantiza la parte específica de la superficie terrestre a la que se refiere un derecho registrado. La presunción de corrección del Registro de la Propiedad (§ 891 BGB) también se extiende a la línea de deslinde resultante del catastro de la propiedad (Senado, sentencia del 2 de diciembre de 2005-V ZR 11/05, NJW-RR 2006, 662)⁴¹.

Sin embargo, el tamaño y el uso del inmueble no disfrutan de esta seguridad, de manera tal que estos datos no permiten afirmar que el inmueble tiene estas características, aunque se ampara a la persona que confió de buena fe en que los datos que figuran en el mapa son correctos. Si el usuario detecta un error atribuible al Catastro, puede presentar un reclamo y obtener incluso una indemnización⁴².

Así, por ejemplo, en un caso de división de terreno, la Oficina de Agrimensura entregó una copia de la prueba de “continuación” a la Oficina de Registro de la Propiedad responsable. El documento contenía los nuevos números de lote y los cambios en el uso real del inmueble, pues había corregido un error en el mapa que afectaba la representación del límite entre las propiedades nombradas en el pie de la fotografía. El tribunal de casación indicó que el Registro de la Propiedad no está obligado a corregir estos datos debido a que no se inscriben en dicho registro. Por lo tanto, contrariamente a la opinión del tribunal de apelación, el superior señaló que en el caso de la corrección de datos de hecho no se requiere de una aprobación de las personas interesadas, de acuerdo con el § 19 de la Ley reguladora del Registro de la Propiedad; el Registro de la Propiedad no publica estos datos, de acuerdo con el § 22 de la misma ley. La corrección gráfica de la representación de los límites en el mapa de la propiedad se lleva a cabo por el Catastro, ente administrado y dirigido por las autoridades topográficas⁴³.

En una causa de reivindicación, el tribunal indicó que la presunción de corrección del Catastro también se extiende a la línea de deslinde resultante del catastro de la propiedad (BGH FGPrax 2017, 195 pfo. 19). Sin embargo, si en casos excepcionales las cifras del levantamiento y el mapa de la propiedad no coinciden, la presunción de precisión se refiere al curso de la frontera tal como surge de las cifras del levantamiento y no del mapa de la propiedad derivado de él (gráficamente incorrecto) (BGH FGPrax 2017, 195 pfo. 19). De acuerdo con la jurisprudencia del Tribunal Federal de Justicia, la presunción de corrección del § 891 del Código Civil alemán se extiende a la línea divisoria resultante del catastro inmobiliario (BGH FGPrax 2017, 195 pfo. 19)⁴⁴.

El acceso a la información carece de restricciones para el titular, pero para el resto de la población existen ciertas reservas sobre el nombre de aquel, el valor de los inmuebles singularizados, el mapa catastral y los datos topográficos. Las coordenadas de cada inmueble son de uso interno.

En Alemania, el Registro de la Propiedad, “Grundbuch”, realiza funciones relacionadas con la publicidad de la propiedad raíz (§ 873 BGB). En él se inscriben los derechos de dominio y los gravámenes asociados, indicados expresa y taxativamente en la ley (*numerus clausus*). Se señala la ubicación y tamaño del inmueble de acuerdo a su designación en el Catastro inmobiliario.

El Reglamento del Registro de la Propiedad (GBO) y la Ordenanza del Registro de la Propiedad (GBV) regulan el procedimiento de las inscripciones. Cada inmueble figura en un *Real Folium*, según lo que dispone el BGB⁴⁵.

El Registro de la Propiedad se caracteriza por un sistema de doble inscripción de carácter obligatorio en el Registro de la Propiedad y en el Catastro⁴⁶. Toda anotación o modificación de la titularidad del inmueble, así como de los

documentos catastrales —por ejemplo, del plano y la cartografía— se realiza en ambos (MARTÍNEZ VELENCOSO *et al.*, 2017, 74).

En efecto, “para garantizar que el Catastro de bienes raíces siempre contenga la información actual sobre una parcela de terreno, todos los cambios que recaen sobre esta última deben registrarse y luego transferirse al Catastro de bienes raíces. El término técnico para mantener actualizado el Catastro inmobiliario es ‘continuación’. Las encuestas inmobiliarias las llevan a cabo equipos de topografía designados públicamente (ÖbVI)”⁴⁷.

El número del Registro y el identificador catastral del inmueble están conectados, de modo que al consultar sobre el inmueble se accede a todos los datos del Registro en tiempo real.

El Tribunal Federal, conociendo de un recurso de apelación contra la decisión que rechazó la inscripción en el Registro de la Propiedad, indicó que la correspondencia entre el Catastro inmobiliario y el Registro de la Propiedad está garantizada por el intercambio mutuo y constante de datos (ver Sección 127 (1) número 1 GBO, Sección 11 (5) oración 2 SächsVermKatG). El Registro de la Propiedad, por un lado, debe informar a la autoridad que lleva el Catastro de bienes inmuebles (en Sajonia: autoridad inferior de inspección, § 4 pfo. 4 SächsVermKatG), entre otras cosas, sobre los cambios de titularidad (§ 55 pfo. 3 GBO; cf. número XVIII de la Orden sobre comunicaciones en asuntos civiles). Por otro lado, la autoridad de inspección catastral informa al Registro de la Propiedad de los cambios en el Catastro de bienes raíces por medio de prueba de continuación (cf. § 14 SächsVermKatG, § 9 pfo. 1 del reglamento de aplicación para SächsVermKatG del 6 de julio de 2011, en adelante: SächsVermKatGDVO)⁴⁸.

Lo anterior permite incorporar todos los bienes inmuebles tanto en el Registro de la Propiedad como en el Catastro, sin excepciones, cualquiera que sea el régimen fiscal o tributario a que se encuentren sometidos, y con independencia de que sean de dominio público o privado. Sin embargo, esto no implica que las inscripciones en el Registro de la Propiedad a título meramente informativo —ubicación, tamaño, uso— posean fe pública. En el Registro de la Propiedad, la fe pública se limita a los derechos y gravámenes de la misma de acuerdo con su destino, según se explicará más adelante.

En 1993 el Registro de la Propiedad alemán mutó a formato electrónico y desde esa fecha se puede acceder por internet⁴⁹. Esta circunstancia permitió que los notarios y las instituciones de crédito pudieran acceder en línea, acelerando el proceso de inscripción de la propiedad y que los contratos se autenticasen más rápidamente; si los usuarios tienen preguntas sobre el estado actual del registro de su propiedad pueden obtener la información en cualquier momento. Así, el proceso que transcurre desde la transferencia hasta la inscripción se realiza con mayor rapidez.

Aunque el acceso al Registro es limitado, los notarios, autoridades, tribunales de justicia y los agrimensores designados por la autoridad acceden sin restricción. También, las personas autorizadas por el propietario para inspeccionar el inmueble pueden obtener información (12 y 12.^a GBO)⁵⁰. El resto debe acreditar un interés legítimo, por ejemplo, ser un inquilino o un vendedor autorizado por el titular⁵¹. Si esto es así, el legitimado puede revisar tanto las anotaciones que ingresan como aquellas que se suprimen. Las inscripciones y otros cambios requieren de una solicitud de autorización (133 GBO).

Ahora bien, si se detecta un dato totalmente inexacto en el Registro, el afectado tiene derecho a que se corrija de acuerdo al § 894 del Código Civil alemán⁵². Sin embargo, para que prospere esta pretensión debe contar con el consentimiento del titular o recurrir a los tribunales de justicia para que ordenen la corrección. El derecho del recurrente no prescribe (22 GBO). En tanto, si es parcial, se registra el reparo para que se corrija (§ 899 pfo. 1 BGB). La objeción es una inscripción provisional, pero, a diferencia de la inexactitud total, la objeción tiene por objeto garantizar la existencia de un derecho real.

II. COORDINACIÓN ENTRE EL CATASTRO Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

La relación entre los catastros chilenos y el Registro de la Propiedad se produce por el hecho de que la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces es la única manera de realizar la tradición de los derechos reales sobre inmuebles. En el derecho chileno esta idea se desprende del artículo 686 del Código Civil, según el cual la propiedad y los demás derechos reales constituidos sobre inmuebles se adquieren y transfieren por la tradición, la que se efectúa por la inscripción del título en el Registro del Conservador (OTÁROLA ESPINOZA, 2022, 24).

Los efectos que produce la inscripción derivan de la presunción del artículo 700 inciso 2.º del Código Civil, en virtud de la cual se presume como dueño al poseedor inscrito, mientras otra persona no justifique serlo (PEÑAILILLO, 2019, 929; SEPÚLVEDA, 2002, 175; TAVOLARI OLIVEROS, 2010, 182). Por lo mismo, la inscripción que consta en el Registro le otorga poder al poseedor inscrito, sea desde el punto de vista de la existencia del derecho y su pertenencia, o de que seguirá siendo tratado como dueño en todos los órdenes y manifestaciones jurídicas mientras permanezca inscrito a su nombre (FRIEDMANN, 2010, 364). En tanto, no protege al tercero que adquirió de titular inscrito y contrató con la convicción y la certeza de que el contenido registral es correcto, toda vez que —como se vio— la singularización del inmueble en la inscripción puede que

no concuerda con la realidad; esta situación pone de manifiesto que no es posible reputar exacto el Registro de la Propiedad.

Una de las razones que explican esta dificultad es que la construcción de los catastros resulta de la información que remiten los operadores jurídicos, notarios y conservadores sobre la transferencia de los inmuebles y de las inscripciones que se practican en el Conservador de Bienes Raíces, las que, a su vez, se basan en instrumentos cuyas declaraciones sobre la superficie, deslinde y contorno del inmueble no son acompañadas por información gráfica y en ocasiones es diferente a la de la realidad. Lo mismo puede decirse de los documentos y copias de los instrumentos públicos que los conservadores proporcionan gratuitamente, las inscripciones que afectan a bienes fiscales y de las anotaciones y cancelaciones de las mismas.

A lo anterior se añade que los contribuyentes pueden omitir en la declaración la existencia del inmueble, las mejoras o las modificaciones que se hayan hecho al paño sobre el que se encuentra, entre otras cosas, por lo que es imposible saber cuál es el régimen jurídico aplicable a dicho bien, determinar correctamente su avalúo fiscal o el valor de mercado, por ejemplo. Aunque el Servicio de Impuestos Internos está obligado a tasar los bienes sujetos a las disposiciones de la Ley 17.235, no lo está sobre los bienes de uso público, salvo aquellos del artículo 48 del mismo texto legal. Todo esto conduce a considerar que los cambios físicos y las vertiginosas correcciones urbanas que alteran la realidad inmobiliaria chilena no se incorporan de la misma forma ni en los títulos de los inmuebles y en ocasiones tampoco en los catastros.

En consecuencia, si los titulares que acuden al Registro de la Propiedad no están obligados a aportar la información gráfica (planimetría y cartografía georreferenciada) de sus inmuebles, la que entregan los operadores jurídicos es literal y está basada en las declaraciones de los usuarios en los respectivos títulos, resulta muy difícil que la descripción técnica y precisa de los inmuebles que mantiene el Catastro sirva a la especialidad registral, que se exige o debería exigirse para que los títulos ingresen al Registro y ser, por tanto, objeto de inscripción. La extensión del dominio debe estar delimitada en todos sus contornos, de manera que cualquiera que adquiera confiando en el contenido del registro conozca cuál es el contenido del derecho inscrito o del que pretende inscribir.

Esta información refleja la situación del inmueble que es objeto de transferencia, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales que recaen sobre él. Al no estar identificado el inmueble en todos sus caracteres, las personas que pretenden contratar sobre estos bienes no tienen seguridad acerca de su situación jurídica real.

En Chile los catastros del Servicio de Impuestos Internos y de Bienes Nacionales registran en base a la información que los operadores les entregan respecto

de cada uno de los procedimientos de inscripción, incorporación o alteración registral que se les presentan. Se apoyan en la descripción gráfica georreferenciada que estos mismos obtienen sobre los inmuebles, aunque no de todos. A su vez, los conservadores y notarios reproducen las descripciones de los títulos anteriores e inscriben los inmuebles tras un proceso de calificación basado en la descripción literal de los mismos. La consistencia aumentaría no solo si el plano fuese obligatorio, sino también si el inmueble estuviere respaldado por el Catastro.

Si hubiese un sistema de coordinación entre el Catastro y el Registro, el primero apoyaría y complementaría los inmuebles inscritos en el Registro, lo cual *“(es útil en la confección de planos individuales y luego como cotejo o contraprueba ante dudas, errores o desajustes)”*⁵³ y, por consiguiente, entregaría mayor seguridad y certeza a los derechos a través de la precisión de la descripción de los inmuebles.

En Alemania el Registro de la Propiedad requiere de la descripción clara e inequívoca que el Catastro le proporciona para la transferencia de la propiedad de los inmuebles⁵⁴. En el derecho alemán, de acuerdo a los §§ 873 y 925, la inscripción es necesaria para alterar el tracto en la realidad jurídica real; es decir, la inscripción es constitutiva para las transmisiones en negocios jurídicos *inter vivos* (GERGEN, 2006, 627 y 628). Por lo mismo, no se produce ninguna modificación o transmisión de la propiedad ni de los demás derechos reales mientras no se inscriba en el Registro⁵⁵. El titular que inscribe en el derecho alemán adquiere válidamente y se hace dueño (§ 891 BGB)⁵⁶.

Al mismo tiempo, la inscripción es plenamente eficaz con relación a cualquier adquirente de buena fe, aunque luego resulte que la realidad jurídica no coincide con la real (ARRUÑADA, 2003, 421 y 422). En tal caso, el adquirente de quien está legitimado para transmitir según el Registro se convertirá en verdadero titular si desconocía la inexactitud del asiento del que deriva su derecho, según establece el § 892 del Código Civil alemán⁵⁷. En consecuencia, el Registro intenta no solo reflejar la realidad jurídica inmobiliaria, sino también entregar confianza y proteger a los terceros de buena fe (VAN VLIET, 2017, 155 y 156).

Las razones que explican esta situación derivan del hecho de que la inscripción de todos los inmuebles no depende de la voluntad de los interesados, sino que pesa sobre ellos la obligación de hacerlo, tanto en el Registro de la Propiedad como en el Catastro. También resulta de la estrecha relación que existe entre estos y que se manifiesta en la información que entregan los titulares catastrales, y en el proceso técnico y muy riguroso que realizan la administración y las entidades públicas para conseguirla. El intercambio de la información entre ambos, sobre cada inscripción registral, incorporación o modificación que se producen, asegura la descripción completa de todos los inmuebles y mantenerla permanentemente actualizada (KOCUR-BERA y STACHELEK, 2019, 2 y 12).

Por lo tanto, aunque el Catastro y el Registro de la Propiedad son independientes en su funcionamiento y el segundo produce efectos jurídicos en relación con la mutación jurídico-real de la propiedad, de todos modos, la identificación del inmueble con efectos jurídicos en el sistema alemán es una realidad. Todas estas características dan origen a un verdadero sistema de coordinación de información territorial.

En Chile, en cambio, como se pudo observar, no existe un sistema de coordinación entre los catastros y el Registro de la Propiedad. El primero podría otorgar mayor seguridad al tráfico inmobiliario introduciendo mayor precisión en la descripción de los inmuebles, superando su tradicional marco de actuación como registro de recaudación fiscal o de gestión territorial —función en la que carga importantes carencias— e incorporando al asiento no solo la realidad geográfica, física y económica, sino también la realidad jurídica registral. El Registro de la Propiedad vería reforzada la fiabilidad jurídica de los datos catastrales y mejoraría la actualización de su información con esta colaboración, dado que le resulta esencial conocer e incorporar aquellas modificaciones o alteraciones que se produzcan en los inmuebles mediante cualquier hecho o acto que ocurra en la realidad.

En definitiva, el conocimiento cabal que posee el Catastro alemán respecto de los inmuebles y que entrega al Registro de la Propiedad trasciende la recaudación fiscal o la identificación del inmueble con efectos jurídicos, dado que sirve para todas aquellas actividades y políticas ligadas al territorio. En Chile, la descripción clara, actualizada y no universal que de los inmuebles mantienen los catastros del Servicio de Impuestos Internos y de Bienes Nacionales no se vincula con el Registro de la Propiedad durante el proceso de registración y, por tanto, no aporta seguridad ni certeza sobre el objeto de la propiedad u otro derecho.

CONCLUSIONES

I. En Alemania, el Catastro complementa el Registro de la Propiedad, debido a que aporta la descripción gráfica de los inmuebles pertenecientes a cada propietario, de manera tal que completa y perfila definitivamente la finalidad del Registro de la Propiedad, garantizando la existencia de los inmuebles y de sus límites, que en el Registro de la Propiedad constan en un asiento. En ese sentido, el Catastro cumple el rol de proporcionar un título gráfico descriptivo, complemento necesario de la titulación literal que el Registro ofrece.

II. Los catastros chilenos no logran colmar la descripción de los inmuebles inscritos en el Registro de la Propiedad, debido a que uno de ellos se nutre de la información que notarios y conservadores le proveen de acuerdo a lo que figura en los títulos correspondientes; el otro se completa a sí mismo para la gestión te-

ritorial de los bienes fiscales, de modo que no existe una interrelación recíproca que coadyuve gráficamente a la finalidad del Registro chileno.

III. El Catastro alemán está coordinado con el Registro de la Propiedad durante el proceso de formación del asiento. Esta coordinación y la inscripción obligatoria en ambos generan una presunción de certeza sobre la situación real del inmueble. En Chile no existe esa coordinación.

En Alemania, la fe pública se extiende a todos los derechos inscritos y cancelados y a la información de que depende el derecho inscrito. Sin embargo, no se consideran ciertos el tamaño, el uso y la ubicación. En Chile, la certeza solo se despliega en los ámbitos administrativo y tributario. No tiene ninguna incidencia en el ámbito civil ni en las relaciones jurídicas privadas y, por tanto, en lo que concierne a los derechos reales inmuebles.

IV. La incorporación de la representación georreferenciada del Catastro en el Registro de la Propiedad alemana es compatible, porque el propietario está obligado a inscribir en ambos, y estos, a su vez, intercambian información en cada etapa del procedimiento de inscripción registral. En Chile, la técnica del Catastro es difícilmente compatible con la forma literal en que se llevan los libros en la actualidad y el propietario no está obligado a inscribir en el Registro ni en el Catastro.

V. Chile no cuenta con un sistema catastral que pueda servir de garantía a los títulos de la propiedad expedidos por el Conservador, y que por sí solos garanticen la existencia real de un inmueble, al menos en cuanto a los linderos o límites que en él se contienen. En ese orden de ideas, el Catastro revela su importancia como organización para completar un instrumento tan relevante como supone la posibilidad de comprobar, identificar, singularizar e incluso probar la existencia del inmueble, circunstancias todas que se consiguen mediante el Catastro.

VI. La finalidad principal de los catastros estudiados es la recaudación tributaria y la gestión territorial de los bienes nacionales, propósito que se ha conseguido por este medio, evitando la parcelación, la realización de mejoras u otra ocultación como la consiguiente tributación. El Catastro debería facilitar datos estadísticos no solo para efectos de incrementar la riqueza nacional, sino del propio territorio y conseguir una distribución de la primera sobre el segundo, datos imprescindibles para un sistema catastral que sirva al Registro de la Propiedad.

RESOLUCIONES CITADAS

CHILE

Corte suprema

Corte Suprema, Rol N.º 6343-2013, sentencia de 26 de noviembre de 2013.

Corte Suprema, Rol N.º 7790-2013, sentencia de 31 de diciembre de 2013.
Corte Suprema, Rol N.º 45944-2016, sentencia de 14 de diciembre de 2016.
Corte Suprema, Rol N.º 13203-2018, sentencia de 23 de agosto de 2018.
Corte Suprema, Rol N.º 34556-2017, sentencia de 23 abril de 2019.
Corte Suprema, Rol N.º 5837-2019, sentencia de 13 de agosto de 2020.
Corte Suprema, Rol N.º 24311-2020, sentencia de 30 noviembre de 2021.
Corte Suprema, Rol N.º 76418-2020, sentencia de 03 de octubre de 2022.
Corte Suprema, Rol N.º 8053-2009, sentencia de 09 de diciembre de 2009

Corte de apelaciones

Corte de Apelaciones de Valparaíso Rol N.º 1828-2019, sentencia de 20 de enero de 2020.

Corte de Apelaciones de Talca, Rol 393-2019 Civil, sentencia de 23 de septiembre de 2020.

ALEMANIA

Tribunal Federal de Justicia de Alemania

Tribunal Federal de Justicia de Alemania, de 02 de diciembre de 2005.
Tribunal Federal de Justicia de Alemania, de 29 de junio de 2007.
Tribunal Federal de Justicia de Alemania, de 20 de noviembre de 2015.
Tribunal Federal de Justicia de Alemania, de 20 julio de 2017.
Tribunal Federal de Justicia de Alemania, de 14 de septiembre de 2018.
Tribunal Federal de Justicia de Alemania, de 09 de enero de 2020.

Tribunal Superior de Justicia de Berlín

Tribunal Superior de Justicia de Berlín, de 20 de noviembre 2012.
Tribunal Superior de Justicia de Berlín, de 18 de junio de 2019.

Verwaltungsgericht

Verwaltungsgericht Berlin, de 26 de febrero de 2015.
Verwaltungsgericht Würzburg, de 26 de febrero de 2020.

BIBLIOGRAFÍA

- ALESSANDRI RODRÍGUEZ, A.; SOMARRIVA UNDURRAGA, M. y VODANOVIC HAKLICKA, A. (2010). *Tratado de derechos reales. Bienes*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile, 6a edición.
- ALESSANDRI RODRÍGUEZ, A. y SOMARRIVA UNDURRAGA, M. (1957). *Curso de Derecho Civil*. Santiago: Editorial Nacimiento.

- ARRUÑADA, Benito (2003). Property Enforcement as Organized Consent. *Journal of Law, Economics, & Organization*, vol. 19, núm 2, 401-444.
- BARCIA, R (2010). *Lecciones de Derecho Civil*. Tomo IV. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
- BECKER, Hans-Gerd (2010). Die Fortführung des Liegenschaftskatasters. *Geoinformation 2010 in Berlin – Veränderungen und Herausforderungen*. Hrsg.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin.
- BREHM, W. y BERGER, C. (2014). *Sachenrecht*. Tübingen: Mohr Siebeck, 3a edición.
- CAMUS GAYAN, P.; ARENAS VÁSQUEZ, F.; LAGOS LÓPEZ, M. y ROMERO, A. (2016). Visión histórica de la respuesta a las amenazas naturales en Chile y oportunidades de gestión del riesgo de desastre. *Revista de Geografía Norte Grande*, núm. 64, pp. 9-20.
- CAPRILE BIERMAN, B. (2011). Por la reforma del sistema registral chileno. En F. Eloorriaga De Bonis (dir.). *Estudios de Derecho Civil VII*. Santiago: AbeledoPerrot-Legal Publishing.
- CASARINO, M (2006). *Manual de Derecho Procesal*. Tomo II. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
- FRIEDMANN, F (2010). El régimen de la propiedad inmueble en Alemania y sus relaciones con el Derecho chileno (I). *Doctrinas esenciales. Derecho Civil. Bienes* (TAVOLARI, Raúl): Editorial Jurídica de Chile.
- GERGEN, T. (2006). Wie kommt das Gewollte ins Gru. Zur inhaltlichen Bezugnahme der Einigung auf die Eintragung (§§ 873, 874 BGB). *Archiv für die civilistische Praxis*, 206. Bd., H. 4, 624-653.
- GONZÁLEZ CASTILLO, J. (2008). Reforma a los Conservadores de Bienes Raíces. *Revista Actualidad Jurídica*, núm. 18, 333-358.
- GUTIÉRREZ GONZÁLEZ, N. (2010). Sistema registral chileno. Historia, orígenes e implantación. *Registradores de España*.
- GUTIÉRREZ GONZÁLEZ, N. (2013). Problema de determinación de deslindes y superficie. *Revista Fojas*, en Revista Fojas.
- HOMBRADOS LARRIBA, C. (2014). Trabajos de mantenimiento en el Catastro alemán. *CT: Catastro*, núm 82, 35-47.
- KOCUR-BERA, K. y STACHELEK, M. (2019). Geo-Analysis of Compatibility Determinants for Data in the Land and Property Register (LPR). *Geosciences*, vol. 9, núm. 7, 1-15.
- LAKES, T. (2009). Geodata. *German Data Forum, Building on Progress*. Leverkusen: Verlag Barbara Budrich.
- MARTÍNEZ VELENCOSO, L.; BAILEY, S. y PRADI, A. (2017). *Transfer of immovables in European private law*. Cambridge: Cambridge University Press.
- OTÁROLA ESPINOZA, Y. (2022). El valor de la inscripción de inmuebles en el Registro chileno: una visión comparada. *Revista Direito GV*, vol. 18, núm. 3, 1-40.
- PEÑAILILLO ARÉVALO, D. (2006): *Los bienes. La propiedad y otros derechos reales*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
- PEÑAILILLO ARÉVALO, D (2019): *Los bienes. La propiedad y otros derechos reales*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.

- PÉREZ GARCÍA, M. (2018). *Geodesia en Chile, teoría y aplicación del Sistema de Referencia Geocéntrico para las Américas (SIRGAS)*. Santiago: IDE Chile.
- ROJAS VILCHES, O. y MARTÍNEZ REYES, C. (2011). Riesgos naturales: evolución y modelos conceptuales. *Revista Universitaria de Geografía*, vol. 20, núm 1, 83-116.
- SEPÚLVEDA LARROUCAU, M. (2002). *Estudio de títulos de inmuebles*. Santiago: Editorial Metropolitana.
- SEPÚLVEDA LARROUCAU, M. (2014). *Teoría general del derecho registral inmobiliario*. Santiago: Editorial Metropolitana.
- TARRÍO MOSQUERA, J.; ARAVENA RAMÍREZ, S. y SILVA VALDIVIA, C. (2017). *Asesoría en geodesia y cartografía aplicada a SIG*. Santiago: Universidad de Santiago.
- TAVOLARI OLIVEROS, R. (2010). *Jurisprudencias esenciales. Derecho Civil*, Tomo I. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
- VAN VLIET, L. (2017). Transfer of property inter vivos. En M. Graziadei y L. Smith (eds). *Comparative Property Law: Global Perspectives, Research Handbooks in Comparative Law series*. Cheltenham: Edward Elgar Pub.
- VIDAL DOMÍNGUEZ, I. (1993). *Estudio de los títulos de dominio. Guía práctica*. Santiago: Ediciones Jurídicas La Ley.
- VODANOVIC HAKLICKA, A. (1974). *Curso de Derecho Civil y los otros derechos reales*. (Santiago: Editorial Nascimento, 3a edición.
- VON BORCH, P. (1980). Federal Republic of Germany. En D. Campbell (ed.). *Legal aspects of alien acquisition of real property*. Dordrecht: Springer.
- Ministry of Justice North Rhine-Westphalia. (s.f.). *Justizportal des Bundes und der Länder zum Elektronischen Grundbuch*. <http://www.grundbuchportal.de/>.

NOTAS

¹ Boletín 12092, 11 de septiembre de 2018. 134/367. Actualmente se encuentra en Primer trámite constitucional / Cámara de Diputados. Oficio de la Cámara de Diputados.

² Ilustrativo es tener presente que, aproximadamente, el 53,69% del territorio de Chile continental es de dominio fiscal (40.594.017 millones de hectáreas), del cual un 21,1% (16.002.572 millones de hectáreas) son áreas protegidas del Estado (SNASPE) y otro 13% está bajo la tuición directa de Bienes Nacionales (10 millones de hectáreas), y que actualmente se encuentran enrolados 8.656.530 predios, de los cuales 7.669.185 no son agrícolas y solo 987.345 sí lo son. Disponible en: <https://bienesnacionales.cl>.

³ Diccionario de Derecho Privado (1950), Tomo I (Barcelona, Editorial Labor S.A.), p. 828.

⁴ El artículo 2.2.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones establece que “(...) es la gestión que tiene por objeto dividir un predio, sin que el propietario esté obligado a urbanizar, por ser suficientes las obras de urbanización existentes”.

⁵ La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en su artículo 2.2.4, define el loteo como “(...) la división de un predio en nuevos lotes que contempla la apertura de vías públicas”. El inciso final del artículo 65 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece que “el proceso de transferencia de los terrenos estará sujeto a que el propietario de estos cumpla con los requisitos que se determinan en el Párrafo 4º, Capítulo II, del Título III del D.F.L. 458, de 1976, y en su Ordenanza General”.

⁶ Ley 21442 de noviembre de 2022, artículos 49, 50 y 51.

⁷ La ley permite solicitar el archivo de un plano de copropiedad, subdivisión, fusión o ley de venta por pisos aprobados por la Dirección de Obras correspondiente en el Conservador de Bienes Raíces para gestionar y disponer de los lotes o unidades en estos planos aprobados. Ley N.º 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria.

Ley N.º 6.071, sobre venta por pisos; DFL 458, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

⁸ Corte Suprema, Rol N.º 34556-2017, sentencia de 23 de abril de 2019.

⁹ Corte de Apelaciones de Valparaíso, Rol N.º 1828-2019, sentencia de 20 de enero de 2020.

¹⁰ Corte Suprema, Rol N.º 24311-2020, sentencia de 30 de noviembre de 2021.

¹¹ Corte Suprema, Rol N.º 45944-2016, sentencia de 14 de diciembre de 2016.

¹² Corte de Apelaciones de Talca, Rol N.º 393-2019, sentencia de 23 de septiembre de 2020.

¹³ El artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones define construcción simultánea como las “(...) obras de edificación que se ejecutan juntamente con la subdivisión y las obras de urbanización del suelo, cuyos permisos y recepciones definitivas parciales y totales se otorgan y cursan, respectivamente, en forma conjunta”.

¹⁴ Rol Semestral de Contribuciones, y que contendrá, además de los datos indispensables para la identificación del predio, su avalúo, la exención si tuviere, y el impuesto”. Artículo 18 inciso 2.º DFL 1/1998 del Ministerio de Hacienda.

¹⁵ Resolución Exenta SII N.º 26, de 7 de marzo de 2022, indica que en la Subdirección de Avaluaciones se establecen las siguientes atribuciones, responsabilidades y obligaciones del subdirector respectivo: letra d) Impulsar la investigación, implementación y uso de tecnologías de información y georreferenciación, así como cualquier otra que facilite y permita la actualización automática y fundada del catastro de bienes raíces. Al Departamento de Tasaciones le corresponderá, letra a) Diseñar e implementar las metodologías de tasación, con el fin de determinar la tasación fiscal y comercial de los bienes raíces, considerando en ello el estudio de los Instrumentos de Planificación Territorial a nivel nacional, generando las herramientas para su aplicación.

¹⁶ Artículo 2 de la Ley N° 17.990.

¹⁷ Artículo 76 del Código Tributario.

¹⁸ Ley N° 17.235 sobre Impuesto Territorial. Considérese, también, la Resolución Exenta SII N° 7, de 17.01.2020, que “establece obligación de comunicar electrónicamente información sobre enajenaciones de inmuebles por notarías y conservadores de bienes raíces, al Servicio de Impuestos Internos”.

¹⁹ El Decreto Supremo N.° 386, de 27 de octubre de 1981, del Ministerio de Bienes Nacionales, que establece el Reglamento Orgánico del Ministerio de Bienes Nacionales, indica en el artículo 1.º: *“Corresponde al Ministerio de Bienes Nacionales (...) el Catastro nacional de los bienes del Estado; la constitución y regularización de la pequeña propiedad raíz; y ejercer las demás funciones y atribuciones que le señalan las leyes y reglamentos vigentes”*. Su artículo 2.º letra e) establece que el Ministerio, a través de la Subsecretaría, estudiará, planificará, resolverá o propondrá respecto de la *“formación y conservación del Catastro Nacional de Bienes Raíces del Estado”*.

²⁰ Decreto Ley 1.939, de 10 de noviembre de 1977, señala en el inciso primero del artículo 3: *“Corresponderá al Ministerio formar y conservar el Catastro de los bienes raíces de propiedad fiscal y de todas las entidades del Estado”*. Para luego mencionar en su inciso tercero: *“El Ministerio mantendrá la información de los bienes a que se refieren los incisos precedentes en un sistema informático georreferencial, disponible en su sitio electrónico institucional, con el fin de permitir conocer su ubicación, avalúo, titularidad, destino y demás antecedentes que señale el reglamento a que hace referencia el inciso anterior (...)”*.

²¹ Resolución N.° 1.098, con fecha 8 de julio de 2010, que modifica el Manual de Normas Técnicas y reemplaza al anterior.

²² Catastro de la Propiedad-Ministerio de Bienes Nacionales (<https://www.bienesnacionales.cl>).

²³ Casarino (2006), p. 122.

²⁴ Artículos 21, 30 y 38 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.

²⁵ Barcia (2010), p. 142.

²⁶ Corte de Apelaciones de Concepción, Rol N.° 77227-2022, sentencia de 19 de diciembre de 2022, Corte Suprema, Rol N° 8053-2099, sentencia de 9 de diciembre de 2009.

²⁷ Artículos 49, 50, 51, 85 y 86 del Reglamento.

²⁸ Corte Suprema, Rol N.° 6343-2013, sentencia de 26 de noviembre de 2013; Corte Suprema, Rol N.° 7790-2013, sentencia de 31 de diciembre de 2013, voto disidente.

²⁹ Corte Suprema, Rol N.° 13203-2018, sentencia de 23 de agosto de 2018.

³⁰ Artículo 82 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.

³¹ Artículo 89 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.

³² Artículo 728 del Código Civil.

³³ § 4 Zweck und Inhalt des Liegenschaftskatasters. Vermessungsgesetz für Baden-Württemberg.

³⁴ Lakes (2009), pp. 329 y 330.

³⁵ § 12 (Fn 3) Erhebung der Geobasisdaten des Liegenschaftskatasters. Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG NRW). Geodatos básicos del Catastro Inmobiliario.

³⁶ § 2 (Fn 2) Wahrnehmung der Aufgaben. Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG NRW. Realización de tareas de agrimensura catastral.

³⁷ § 19 (Fn 2) Feststellung von Grundstücksgrenzen. Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG NRW).

³⁸ Vermessungsgesetz für Baden-Württemberg (VermG).

³⁹ La presunción de corrección del Registro de la Propiedad se extiende también a la línea de deslinde resultante del catastro inmobiliario. BGH, 02.12.2005 – V ZR 11/05.

⁴⁰ Un propietario reclamó contra la decisión de la comunidad del edificio que le impedía construir una habitación de acuerdo al plano de partición, no obstante que su solicitud se basaba en el plano de división al que se refiere el Catastro y que no mostraba la construcción real de las dependencias N.º 3 y N.º 7 del sótano, sino el plano original. BGH, 20.11.2015 – V ZR 284/14.

⁴¹ GH, 20.07.2017 – V ZB 47/16.

⁴² La rectificación del Catastro es un acto administrativo, errores en el Catastro y autorización de los propietarios. OVG Berlin-Brandenburg, 24.11.2011 – 10 B 14.09; Rechtsprechung OVG Berlin-Brandenburg, 13.07.2017 – 10 B 2.14 y Rechtsprechung OVG Sachsen-Anhalt, 17.06.2021 – 2 L 104/19.

⁴³ BGH, 20.07.2017 – V ZB 47/16.

⁴⁴ OLG Brandeburgo, 24 de marzo de 2022 – 5 U 96/19.

⁴⁵ Sección 3, párrafo 3, GBO.

⁴⁶ § 11 (Fn 2) Zweck und Inhalt des Geobasisinformationssystems für den Bereich des Liegenschaftskatasters. N. (8). Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG NRW).

⁴⁷ Freie und Hansestadt Hamburg Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung (2015) über die Datenhaltung, Erhebung und Fortführung im Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem. ALKIS®. Anweisung LGV 01/2015 vom 01.07.2015, pp. 11 y 13.

⁴⁸ BGH, 20.07.2017 – V ZB 47/16.

⁴⁹ Gesetz zur Vereinfachung und Beschleunigung registerrechtlicher und anderer Verfahren. 20 dezember 1993. (BGBl. I S. 2182).

⁵⁰ Algunas sentencias pertinentes. Reclamo contra la negativa de inspeccionar el Registro en KG, 18/06/2019 – 1 S 140/19; derecho a consultar el Registro de la Propiedad BGH, 09.01.2020 – V ZB 98/19; derecho a saber el nombre del propietario en el Catastro inmobiliario en VG Würzburg, 26 de febrero de 2020 – W 6 K 19.41.

⁵¹ Información solo si tiene interés legítimo. VG Berlin, 26.02.2015 – 13 K 186.13. Liegenschaftskataster: Auskunft nur bei berechtigtem Interesse.

⁵² Representación incorrecta de las citas topográficas, correctas en el mapa de campo o terreno. BGH, 20.07.2017 – V ZB 47/16.

⁵³ PEÑAILILLO (2019), p. 790.

⁵⁴ Procedimiento catastral: Obligación de especificar un distrito catastral. KG, 20/11/2012 – 1 S 136/12.

⁵⁵ Bundesgerichtshof (BGB) (Tribunal Federal de Alemania), 14 de septiembre de 2018 (V ZR 213/17), sección 311b Párrafo 1 S 1 BGB, sección 873 Párrafo 2 BGB, sección 925 Párrafo 1 BGB.

⁵⁶ VON BORCH (1980), p. 83; BREHM y BERGER (2014), pp. 179 y 183.

⁵⁷ Fe pública del Registro de la Propiedad en el caso de una transmisión legal de una acción de copropiedad. BGH, 29/06/2007 – V ZR 5/07.

*Trabajo recibido el 25 de abril de 2023 y aceptado
para su publicación el 10 de julio de 2023*

