

Modificaciones formales de inmuebles rústicos

Autora: Boonie Guidotti Rauch

Editorial Tirant lo Blanch /2026

www.librotecnia.cl

Índice

<i>Prólogo</i>	15
<i>Abreviaturas</i>	25
<i>1. Introducción</i>	29
<i>2. Publicidad registral y registro de la propiedad</i>	35
2.1. Aspectos Generales	35
2.2. Fines de la Publicidad Registral	38
2.3. Características de la publicidad registral	42
2.4. Publicidad material y publicidad formal	44
2.4.1. Publicidad material	45
2.4.2. Publicidad formal	48
2.5. Publicidad registral en el derecho español	50
2.5.1. Publicidad material	50
2.5.2. Publicidad formal	51
2.5.2.1. Medios de la publicidad formal	57
2.6. Publicidad en el sistema registral chileno	63
2.6.1. Publicidad material	63
2.6.2. Publicidad formal	65
2.7. Mecanismo de la publicidad registral: el registro de la propiedad	70
2.7.1. Aspectos generales	70
2.7.2. Funciones del Registro de la Propiedad y el Registro Conservatorio de Bienes Raíces	72
2.7.3. Objeto del Registro	75

www.librotecnia.cl

2.8. Publicidad formal e interconexión de datos. El “proyecto IMOLA”	78
2.8.1. Nuevas tecnologías y publicidad formal	78
2.8.2. El Proyecto IMOLA. La consecución de un Registro de la Propiedad único en Europa	80
3. <i>Sistemas registrales. Caracterización de los sistemas chileno y español</i> ...	88
3.1. Sistema registral inmobiliario	88
3.1.1. Caracterización	88
3.1.2. Criterios de clasificación	91
3.1.2.1. Criterios formales	92
3.1.2.2. Criterios materiales	93
3.2. Características del sistema inmobiliario registral moderno ...	96
3.3. Principales sistemas registrales en el mundo	99
3.3.1. El sistema francés	100
3.3.2. El sistema alemán	104
3.3.3. El sistema suizo	106
3.3.4. El sistema australiano	108
3.3.5. El sistema británico	110
3.3.6. El sistema estadounidense	111
3.4. Sistema registral chileno	114
3.4.1. Composición normativa	117
3.4.2. Características	119
3.4.2.1. En cuanto a los aspectos formales	119
3.4.2.2. En cuanto a los aspectos sustantivos	131
3.5. Sistema registral español	138
3.5.1. Composición normativa	138
3.5.2. Principales características	143
3.5.2.1. En cuanto a los aspectos formales	144
3.5.2.2. En cuanto a los aspectos sustantivos	150

3.6. Principios de derecho inmobiliario registral y definición del sistema registral	155
3.6.1. Los principios registrales en España	156
3.6.1.1. Principios materiales	158
3.6.1.2. Principios formales	161
3.6.2. Los principios registrales en Chile	163
3.6.2.1. Principios materiales	167
3.6.2.2. Principios formales	168
4. <i>La fe pública registral y su importancia en el tráfico jurídico-económico de inmuebles</i>	173
4.1. Concepto y alcance del principio de fe pública	173
4.2. El principio de fe pública en el ámbito inmobiliario registral	176
4.2.1. La doble presunción existente dentro del Principio de Fe Pública Registral	179
4.3. La fe pública registral en el derecho español	183
4.3.1. Justificación del principio	183
4.3.2. Regulación del principio en la Ley Hipotecaria	185
4.3.3. Requisitos para la existencia de fe pública registral	188
4.3.3.1. Existencia de un "tercero"	188
4.3.3.2. Adquisición a través de un negocio jurídico válido	190
4.3.3.3. Adquisición de quien aparece en el Registro con facultades para transmitir el derecho real	191
4.3.3.4. Existencia de buena fe	191
4.3.3.5. Adquisición a título oneroso	200
4.3.3.6. Inscripción del título de adquisición	200
4.4. La fe pública registral en el derecho chileno	201
5. <i>La función calificadora del registrador</i>	211
5.1. Conceptualización	211
5.2. Fundamento y naturaleza	214

5.3. La función calificadora en Chile	219
5.3.1. Regulación y delimitación	219
5.3.2. Extensión de la función calificadora.....	222
5.3.3. Responsabilidad del Conservador en su función cali- ficadora	228
5.3.3.1. Responsabilidad civil.....	228
5.3.3.2. Responsabilidad Disciplinaria	230
5.3.3.3. Responsabilidad Penal	231
5.3.3.4. Otras responsabilidades	232
5.4. La calificación registral en la ley hipotecaria española.....	232
5.4.1. Regulación y delimitación	232
5.4.2. Extensión de la función calificadora.....	235
5.4.3. Resultado de la función calificadora.....	236
5.4.4. Responsabilidad del Registrador en su función cali- ficadora.....	238
5.5. Calificación registral y vigencia de la fe pública registral	239
6. <i>La normativa urbanística y su influencia en los sistemas chileno y español.....</i>	<i>243</i>
6.1. Derecho urbanístico. Objeto de regulación y características. Aspectos generales.....	243
6.2. Legislación urbanística y régimen de propiedad del suelo en España.....	246
6.2.1. Legislación urbanística	246
6.2.2. Régimen de la propiedad del suelo. Clases de suelo	252
6.2.3. Control de la legalidad urbanística.....	255
6.3. Legislación urbanística y régimen de propiedad del suelo en Chile.....	257
6.3.1. Fuentes y cuerpo normativo	257
6.3.2. Tipos de suelo y su destino	262
6.3.3. Control de legalidad urbanístico.....	269

7. <i>Actos registrales de agregación, agrupación, fusión y división de la propiedad y normativa urbanística</i>	275
7.1. Principio de especialidad registral.....	275
7.2. Determinación del concepto de “finca registral”	278
7.2.1. “Inmueble” o “finca registral” en el sistema registral chileno.....	278
7.2.2. “Finca registral” en el sistema español.....	282
7.3. Modificaciones formales de inmuebles rústicos	287
7.3.1. Modificaciones formales al inmueble registral en la legislación chilena.....	289
7.3.1.1. Inmuebles rústicos. Decreto Ley 3.516	290
7.3.1.2. Modificaciones formales de inmuebles urbanos. Ley General y Ordenanza de Urbanismo y Construcciones	299
7.3.1.3. Subdivisión de suelo rural para uso habitacional.....	302
7.3.1.4. Cambio de uso de suelo	306
7.3.2. Modificaciones formales a la finca registral en el sistema registral español.....	308
8. <i>Supuestos irregulares de subdivisión de predios rústicos, calificación registral y protección del tercer adquirente</i>	317
8.1. Aspectos generales.....	317
8.2. Situación del derecho chileno.....	320
8.2.1. Caracterización del fenómeno. Modalidades de desarrollo.....	320
8.2.1.1. Subdivisiones de predios rústicos realizadas mediante procedimiento contenido en el Decreto Ley N° 3.516	322
8.2.1.2. Venta de acciones y derechos en ausencia de comunidad.....	326
8.3. Posibles causas o factores que posibilitan el surgimiento de situaciones irregulares	338
8.3.1. Precariedad normativa.....	339

8.3.2. Diversidad y dispersión de competencias preventivas ..	341
8.3.3. Ausencia de control oportuno y régimen sancionatorio difuso	346
8.4. Proyectos de reforma del Decreto Ley N° 3.516.....	349
8.4.1. Proyecto de ley, iniciado en moción de los Honorables Senadores señores De Urresti, señora Muñoz y señores Latorre, Montes y Sandoval, que modifica diversos cuerpos legales, con el objeto de regular la división de predios con fines inmobiliarios	350
8.4.2. Proyecto de ley, iniciado en moción de los Honora- bles Senadores señor Espinoza, señoras Núñez y Rincón y señores Moreira y Sandoval, que modifica diversos cuerpos legales, con el objeto de regular la división de predios rústicos con fines residenciales.....	351
8.4.3. Proyecto de ley, iniciado en moción de los Honorables Senadores señores Sandoval, Chahuán, Espinoza, Kuschel y Sanhueza, que modifica diversos cuerpos legales, en materia de regulación de la división de predios rústicos	353
8.4.4. Proyecto de ley, iniciado en Moción de los Honorables Senadores señora Gatica y señores Espinoza, Kusanovic y Sandoval, que modifica el decreto ley N° 3516, de 1980, que establece normas sobre división de predios rústicos, para incorporar una excepción al límite de superficie establecido para la subdivisión de dichos inmuebles	355
8.4.5. Proyecto de Ley que “modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y otros cuerpos legales, para regular el desarrollo de zonas residenciales en el medio rural”	356
8.5. Rol del Conservador de Bienes Raíces como mecanismo de control.....	363
8.5.1. Obligación del CBR de calificar. Marco normativo	365
8.6. Parcelaciones ilegales en España.....	374
8.6.1. Normativa nacional.....	374

8.6.2. Caracterización y desarrollo	378
8.6.3. Medidas adoptadas. Leyes de saneamiento y alternativas de legalización.....	380
9. Conclusiones.....	385
Bibliografía	393
Jurisprudencia y resoluciones administrativas.....	409
Legislación.....	417