

Santiago, veintiocho de febrero de dos mil veinticinco.

Vistos y teniendo presente:

Primero: Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 782 del Código de Procedimiento Civil, se ordenó dar cuenta del recurso de casación en el fondo deducido por la solicitante en contra de la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de Concepción, que confirmó la de primera instancia que rechazó el reclamo en contra del Conservador de Bienes Raíces de Los Ángeles por negarse a anotar al margen de la inscripción de dominio de la que es titular, la rectificación de la cabida del predio rústico, ubicado en la comuna de Los Ángeles, que era parte de la Higuera Los Laureles, inscrito a fojas 440 número 313 del Registro de Propiedad del año 2001, del Conservador de Bienes Raíces de Los Ángeles.

Segundo: Que la recurrente denuncia infracción a los artículos 764, 765, 767, 770, 780 y 782 a 785 del Código de Procedimiento Civil, 582 y 19 del Código Civil, 13, 78 y 88 del Reglamento del Registro del Conservador de Bienes Raíces, dado que la negativa del Conservador es contraria a derecho porque no se funda en ninguna de las causales dispuestas por el artículo 13 del Reglamento. Además, de conformidad al artículo 90 del mismo, las disposiciones que regulan el deber del Conservador de inscribir y las causales de su negativa son también plenamente aplicables a la práctica de las subinscripciones, de manera tal que r debe también ser debidamente fundamentada. La circunstancia de que el tribunal reconozca que los deslindes del inmueble permanecen incólumes con esta modificación conlleva, necesariamente, que el ejercicio de esta facultad no va a perjudicar el dominio de los vecinos por la vía de afectar la cabida de sus terrenos.

Pide se acoja el recurso de casación en el fondo, se anule el fallo recurrido y se dicte uno de reemplazo en la forma que señala.

Tercero: Que la sentencia estableció para rechazar el reclamo los siguientes hechos:

1. La Congregación Pequeña Obra de Don Luis Orione cedió a la sociedad Agropecuaria Santa Isabel Limitada el predio rústico ubicado en la comuna de Los Ángeles, que era parte de la higuera Los Laureles y que de acuerdo con sus títulos tiene una extensión aproximada de seis cuadradas.
2. Por escritura pública de aclaración, otorgada el 8 de agosto de 2022, ante la Notario Público de la Cuarta Notaría de Los Ángeles, se declaró que, de acuerdo a plano elaborado por el ingeniero agrónomo don



Rodrigo Kiger Melivilu, el inmueble predio rústico ubicado en la comuna de Los Ángeles, que era parte de la hijuela Los Laureles, tiene una superficie de once coma seiscientos noventa y ocho hectáreas.

3. Esta cabida no concuerda con la superficie indicada en la inscripción conservatoria, la que indica que es de seis cuadras, lo que equivale a nueve coma cuatrocientos treinta y cinco hectáreas, aproximadamente.
4. El Conservador de Bienes Raíces de Los Ángeles informó que rehusó la rectificación requerida, porque las normas que regulan los Registros Conservatorios son de orden público, por tener interés en ellos la sociedad toda, de manera que la cuestión suscitada en su concepto debe ser conocida, ponderada y dilucidada por los tribunales ordinarios de justicia, que son propiamente los llamados a calificar las circunstancias extra registrales, como un nuevo levantamiento planimétrico, enderezadas a establecer la exacta y definitiva superficie de los predios materia de las inscripciones.

Agregó que admitir lo contrario conllevaría aceptar una alteración del predio por el simple requerimiento, modificando la historia registral del título, atentando contra la seguridad jurídica, la certeza, certidumbre y publicidad necesarias para lograr la estabilidad social, y consecuentemente precaver eventuales litigios de orden patrimonial.

Sobre estos presupuestos fácticos se concluyó que, aun cuando no se solicite expresamente la alteración de los deslindes, el requerimiento implica variar de modo sustantivo uno de los aspectos más relevantes de la individualización del predio, actividad que conlleva el evidente riesgo de afectar derechos de los dueños de los inmuebles colindantes, quienes podrían ver disminuida su cabida, al menos la registral, a partir del aumento de la correspondiente al bien raíz, poseído por la recurrente.

Cuarto: Que la judicatura del fondo no cometió los yerros denunciados al confirmar la sentencia de primera instancia que no hizo lugar al reclamo formulado en contra del Conservador de Bienes Raíces de Los Ángeles, por estimar que actuó ajustado a derecho, puesto que hizo una correcta interpretación de las disposiciones aplicables, en particular, de los artículos 13 y 14 del reglamento que rigen la materia, y que establecen que dicho auxiliar de la administración de justicia puede negarse a inscribir en determinados casos los instrumentos que se le presenten si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisibile, defecto



que se verifica en el presente caso, puesto que la solicitud implica variar la cabida inscrita del predio lo que podría afectar derechos de terceros.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 764, 767 y 772 del Código de Procedimiento Civil, se **rechaza** el recurso de casación en el fondo interpuesto contra la sentencia de veintitrés de diciembre de dos mil veinticuatro.

Regístrese y devuélvase.

Nº1.795-25.



Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Gloria Chevesich R., Andrea Maria Muñoz S., Mireya Eugenia Lopez M. y los Abogados (as) Integrantes Leonor Etcheberry C., Andrea Paola Ruiz R. Santiago, veintiocho de febrero de dos mil veinticinco.

En Santiago, a veintiocho de febrero de dos mil veinticinco, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

