

C.A. de Concepción

Concepción, veintitrés de diciembre de dos mil veinticuatro.

**Vistos:**

Se reproduce la sentencia en alzada.

**Y se tiene además presente:**

**Primero:** Que el abogado Vladimir González Segovia, en representación de Agropecuaria Santa Isabel S.A. apela en contra de la sentencia de 31 de julio de 2023 que rechazó la solicitud de acoger el reclamo deducido en contra de la negativa del Conservador de Bienes Raíces de Los Ángeles de practicar la subinscripción o anotación marginal de escritura de aclaración, la que fue suscrita por su representado con fecha 8 de agosto de 2022 y otorgada en la Notaría de la ciudad de Los Ángeles, por la cual se aclara que el inmueble de propiedad de Agropecuaria Santa Isabel SpA, denominado predio rústico ubicado en la comuna de Los Ángeles, que era parte de la Higuera Los Laureles, tiene una superficie de 11,698 hectáreas y no 6 cuabras o 9,435 hectáreas como lo indica la inscripción de propiedad, que rola a fojas 440 N°313 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Ángeles del año 2001.

Expone que la negativa del Conservador se funda en que la solicitud presentada es inadmisibile porque no le corresponde a éste, calificar las circunstancias extra registrales para establecer la superficie y/o deslindes de los predios materia de las inscripciones.

Explica que acompañó informe pericial de levantamiento topográfico con lo que se determina que la cabida del predio analizado es de 11,698 hectáreas y no la superficie indicada en la inscripción del año 2001 de 6 cuabras, equivalentes a 9,435 hectáreas aproximadamente, lo que ocurrió porque la medición hecha a la fecha de la inscripción original fue realizada con instrumental antiguo, a diferencia de lo que ocurre con la nueva medición realizada mediante GPS la cual entrega una cabida mucho más exacta del inmueble analizado. Además, a esto se suma el cambio de unidad de medida de



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: QWVFXRSELLV

superficie teniendo en consideración que a la fecha de inscripción del inmueble, era utilizada la unidad de medida de “la cuadra”.

Expresa que se acompañó un plano rectificatorio que se presentó igualmente al Conservador de Bienes Raíces de Los Ángeles con el objeto de ser agregado al final del Registro de Propiedades lo cual fue rechazado por el Conservador así como el Certificado de Avalúo Fiscal Detallado del inmueble emitido por el Servicio de Impuestos Internos el que indica como superficie del inmueble 11,20 hectáreas, cantidad que es casi coincidente a la que se indicó en la escritura de Aclaración ingresada al Conservador.

Refiere que rindió información sumaria de testigos que eran vecinos del inmueble para acreditar que los deslindes de sus predios no se verán afectados por la rectificación registral de la superficie que es objeto de estos autos.

Explica que la resolución impugnada es contraria a derecho y debe ser enmendada, toda vez que no existe en el caso particular el riesgo de afectar derechos de terceros que se acusa en el considerando séptimo de la sentencia, ya que la gestión requerida no tiene por causa el mero capricho de su representada, sino que su finalidad es adecuar el contenido de la inscripción de dominio a la realidad, no afectando en forma alguna los derechos de aquellos terceros propietarios de predios colindantes con la propiedad de su representada.

Señala que el informe determina cuáles son los deslindes del inmueble, los que corresponden a los indicados en su inscripción de dominio por lo que la rectificación no afecta el derecho de propiedad de los terceros colindantes y no supone la modificación de deslindes del inmueble.

Asegura que se encuentra ante una situación de aquellas que permiten dar a la rectificación de la inscripción conservatoria regulada en el artículo 88 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces la que debió ser ordenada por el tribunal.



Refiere que la Corte Suprema ha resuelto que la regla general es que el Conservador de Bienes Raíces se encuentra obligado a inscribir los títulos que se le presenten y sólo excepcionalmente puede negarse, por alguna de las causales señaladas en los artículos 13 y 14 del Reglamento del Conservador.

Señala que el mencionado artículo 13 del Reglamento del Registro del Conservador de Bienes Raíces, aplicable por referencia del artículo 90 a las subinscripciones, establece cuáles son los casos en que se puede rehusar la inscripción.

Agrega que no ha requerido por la vía judicial una mal entendida modificación de dominio, desde que su representada no ha modificado su derecho real de dominio sobre la propiedad en ningún sentido y no es posible desprender dicha interpretación de los antecedentes de la causa, estimando que yerra el tribunal de primera instancia en cuanto sostiene que este proceso voluntario no sería la vía idónea para lograr la rectificación de la cabida del inmueble de autos.

Finalmente, solicita se revoque lo resuelto y en su lugar se acoja la solicitud y se ordene al Conservador de Bienes Raíces de Los Ángeles, que practique la subinscripción o anotación marginal de escritura de aclaración o modificación de la superficie del inmueble de propiedad de la sociedad Agropecuaria Santa Isabel SpA.

**Segundo:** Que la sentencia en revisión rechazó la solicitud por estimar que la rectificación de superficie perseguida, en los términos en que fue planteada, esto es, pasando de 6 cuadras, equivalentes a 9,435 hectáreas aproximadamente a 11,698 hectáreas, no puede ser seguida mediante una gestión voluntaria, ya que no se protege los derechos de terceros que puedan verse afectados.

**Tercero:** Que la escritura pública cuya inscripción se solicita consiste en una aclaración suscrita por la propia solicitante Agropecuaria Santa Isabel SpA., esto para rectificar la inscripción de su inmueble en la forma que se ha venido señalando. En este sentido, para resolver la impugnación debe considerarse lo dispuesto en el artículo 88 del Reglamento Conservador de Bienes Raíces, el que en lo



pertinente señala: “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”; sin embargo, tal norma debe ser interpretada en el sentido que se refiere a la corrección de aspectos más bien adjetivos, errores de transcripción u otros, que no importen una alteración en el dominio, sea como consecuencia de introducir cambios en la identidad del poseedor inscrito o del inmueble. En la especie, la solicitante pretende que el título que ampara su propiedad pase de registrar una cabida de 9,435 hectáreas aproximadamente a 11,698 hectáreas, lo que, aun cuando no se solicite expresamente la alteración de los deslindes, 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, por lo que esta Corte coincide con los razonamientos contenidos en la sentencia impugnada para desestimar la solicitud materia de autos, por lo que se desestimaré el recurso de apelación impetrado.

**Cuarto:** Que en cuanto a los instrumentos presentados en esta instancia, consistentes en copia con vigencia de inscripción de dominio de fojas 440 N°313 del Registro de Propiedad del año 2001 del Conservador de Bienes Raíces de Los Ángeles; captura de pantalla de la página web Mapas del Servicio de Impuestos Internos; copia de inscripción de dominio con vigencia de fojas 3374 número 2203 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Ángeles del año 2005; Captura de pantalla de la página web Mapas del Servicio de Impuestos Internos; Copia de inscripción de dominio con vigencia de fojas 3454 número 2784 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Ángeles, del año 2017; captura



de pantalla de la página web Mapas del Servicio de Impuestos Internos, disponible en dirección web: <https://www4.sii.cl/mapasui/internet/#/contenido/index.html>; copia de inscripción de dominio con vigencia de fojas 5889 número 3231 correspondiente al Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Ángeles del año 2011; Captura de pantalla de la página web Mapas del Servicio de Impuestos Internos, disponible en dirección web: <https://www4.sii.cl/mapasui/internet/#/contenido/index.html>, los mismos corresponden a copias inscripciones del inmueble objeto de este procedimiento voluntario y de predios aledaños, además de imágenes de los mismos, que en nada hacen variar lo que se ha venido razonando desde que con éstos se pretende determinar una cabida distinta del inmueble en que recae estos autos, lo que como ya se señaló escapa a los alcances de este procedimiento voluntario y a los acotados alcances que puede tener una rectificación como la que se pretende se ordene al Conservador de Bienes Raíces.

Por estas consideraciones, normas legales citadas y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 186 y 189 del Código de Procedimiento Civil, se confirma la sentencia de treinta y uno de julio de dos mil veintitrés, dictada por el Segundo Juzgado de Letras de Los Ángeles, en los autos Rol V-198-2022.

Regístrese y devuélvase.

Redacción del Ministro suplente Francisco Javier Berríos Veloso.

Aunque concurrió a la vista de la causa y al acuerdo del fallo, no firma la ministra señora Viviana Iza Miranda, por estar haciendo uso de reposo médico.

N°Civil-2234-2023.



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: QWVFXRSELLV

Pronunciado por la Tercera Sala de la Corte de Apelaciones de Concepción, integrada por la ministra titular señora Viviana Iza Miranda, ministro suplente señor Francisco Berríos Veloso y la fiscal judicial señora María Francisca Durán Vergara. No firma la señora Iza, por estar haciendo uso de reposo médico. Concepción, a veintitrés de diciembre del año dos mil veinticuatro.

En Concepcion, a veintitres de diciembre de dos mil veinticuatro, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: QWVFXRSELLV