

NOMENCLATURA : 1. [40] Sentencia
JUZGADO : 2º Juzgado de Letras de Los Angeles
CAUSA ROL : V-198-2022
CARATULADO : AGROPECUARIA SANTA ISABEL S.A./

Los Angeles, treinta y uno de Julio de dos mil veintitrés

VISTO:

Con fecha 5 de octubre de 2022, en folio 1, se presenta don Vladimir González Segovia, abogado, con domicilio en calle San Martín N° 495, Los Ángeles, en representación de la sociedad **AGROPECUARIA SANTA ISABEL SpA.**, sociedad del giro de su denominación, representada legalmente por don Jorge Iván Guzmán Acuña, médico veterinario, ambos con domicilio en Fundo Santa Isabel, Los Ángeles, y expone:

Que en este acto viene en deducir reclamo en contra de la negativa a inscribir de parte del Conservador de Bienes Raíces de Los Ángeles, con domicilio en calle Manuel Rodríguez N° 271, Los Ángeles, sobre la base de los siguientes antecedentes.

Señala que con fecha 8 de agosto de 2022, su representada, a través de uno de sus representantes, suscribió una escritura pública de Aclaración, otorgada ante doña Jessica Lorena Aguilera Tapia, Notario Público de la ciudad de Los Ángeles, suplente del titular don Juan Mauricio Araneda Medina, 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 cuadras (o 9,435 hectáreas) como lo indica la inscripción de propiedad, que rola a fojas 440 número 313 del Registro de Propiedad del año 2001 del Conservador de Bienes Raíces de Los Ángeles. Que además, se protocolizó junto con dicha escritura un plano que indica la superficie real del predio.

Indica que el día 17 de agosto de 2022, se ingresó la mencionada escritura de Aclaración en el Conservador de Los Ángeles, junto con el plano, solicitando efectuar una nota al margen de la inscripción de propiedad, señalando que la superficie real del inmueble es de 11,698 hectáreas. Agrega que el día 31 de agosto de 2022 se obtiene respuesta del Conservador, la que es del siguiente tenor: *“CERTIFICO: que la solicitud que en copia precede, formulada mediante escritura pública de fecha ocho de agosto de dos mil veintidós, repertorio 4190, otorgada en la notaria de la ciudad de Los Angeles de don Juan Mauricio Araneda, tendiente a modificar la cabida del PREDIO RÚSTICO UBICADO EN LA COMUNA DE LOS ANGELES, QUE ERA PARTE DE LA HIJUELA LOS*



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

Código: EJXGLTTBT

LAURELES, inscrito a fojas 440, número 313 del Registro de Propiedad del año 2001, se anotó en el libro Repertorio a mi cargo bajo el N° 8482.- Atendido lo dispuesto en los artículos 13, 52 y 53 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, se rehúsa dicha solicitud por ser legalmente inadmisibile, toda vez que no le corresponde a este Conservador, calificar las circunstancias extra registrales (levantamiento topográfico y nuevo plano) enderezadas a establecer la exacta superficie y/o deslindes de los predios materia de las inscripciones.- Los Ángeles, treinta y uno (31) de agosto de dos mil veintidós (2022)”.

Afirma que la negativa del Conservador es contraria a derecho, en primer lugar, porque carece de la fundamentación exigida por el inciso final del artículo 14 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, en cuanto dispone que “los fundamentos de toda negativa se expresarán con individualidad en el mismo título”, y que en tanto, la presente negativa se extiende en términos generales y no hace referencia a ninguna de las causales dispuestas por el artículo 13 del Reglamento. Añade que, de conformidad al artículo 90 del mismo reglamento, las disposiciones que regulan el deber del Conservador de inscribir y las causales de la negativa a inscribir son también plenamente aplicables a la práctica de las subinscripciones, de manera tal que la negativa a subinscribir debe también ser debidamente fundamentada.

Asevera que el referido artículo 13 del Reglamento del Registro del Conservador de Bienes Raíces, aplicable por referencia del artículo 90 a las subinscripciones, establece expresa y perentoriamente cuáles son los casos en que se puede rehusar la inscripción, y que en este caso, el Conservador es obligado a (sub)inscribir, salvo que se configure alguna de las hipótesis del artículo 13 del Reglamento, esto es, que se presente “en algún sentido como legalmente inadmisibile (...)”, concepto que, según dice, la jurisprudencia reiterada de la Excm. Corte Suprema ha entendido que se refiere a situaciones esencialmente de carácter formal, salvo aquélla relativa a que sea “visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente (...)”. Afirma que el predio objeto de estos autos no se encuentra en ninguna de las situaciones descritas en el artículo 13 que pudieren justificar la negativa a la subinscripción, que por el contrario, lo que se pretende en este caso es rectificar el error en la superficie del predio, pero sin alterar sus linderos indicados en la inscripción conservatoria, de manera tal que la rectificación



solicitada no afectará los derechos de los propietarios de los inmuebles colindantes con el de su representada. Dice que a mayor abundamiento, la superficie del predio a inscribir no es un dato exigido por el Reglamento, que en su artículo 78 se limita a indicar que la inscripción de títulos de propiedad y de derechos reales contendrá, “el nombre y linderos del fundo”.

Refiere que, de acuerdo al informe pericial del Ingeniero Agrónomo don Rodrigo Kiger Melivilu, el que acompaña en un otrosí de su solicitud, la diferencia entre la superficie indicada en la inscripción (6 cuadras, equivalentes a 9,435 hectáreas aproximadamente) y la superficie real (11,698 hectáreas) tiene como fundamento principal el levantamiento efectuado mediante GPS. Que la medición hecha con anterioridad fue efectuada con instrumental antiguo, lo que provoca que la medición no sea exacta, a diferencia de lo que ocurre hoy en día, en donde se cuenta con instrumentos mucho más avanzados que permiten dar absoluta certeza sobre los resultados obtenidos, a lo que se suma el cambio de unidad de medida de superficie, de la cuadra, unidad anterior a la introducción del sistema métrico decimal por la Ley de Pesos y Medidas de 1848, a la hectárea, unidad decimal.

Señala que aquel informe concluye que el predio de propiedad de la solicitante presenta dos características especiales, que hacen muy difícil poder variar su superficie al antojo del propietario:

a. El predio presenta como deslinde Norte y Noroeste la Ruta Q-450; y b. El predio presenta como deslinde Sur el Río Diuto; y que aquellos deslindes son los mismos indicados en la inscripción de propiedad.

Indica que la superficie del inmueble de autos está delimitada por accidentes cartográficos inmutables por la solicitante, que llevan a concluir que, por una parte, existe un error en la mensura del área del predio sin que ello altere sus límites y, por otra parte, que, al ser imposible la modificación de los límites, la rectificación solicitada no puede en caso alguno afectar a los derechos de terceros propietarios colindantes.

Esgrime que en aquel sentido se ha pronunciado la jurisprudencia de los tribunales de justicia, citando al efecto a la Ilustrísima Corte de Apelaciones de La Serena, y de la misma forma cita un fallo de primera instancia.



Dice, como antecedente adicional, que el inmueble en cuestión tiene el Rol de Avalúo N° 1525-92, y al solicitar un Certificado de Avalúo Fiscal Detallado de dicho Rol al Servicios de Impuestos Internos, se indica como superficie 11,20 hectáreas, cantidad que es casi coincidente a la que se indicó en la escritura de aclaración ingresada al Conservador.

Finalmente afirma que no existe causa legal alguna que autorice al Sr. Conservador para rechazar la inscripción solicitada.

En mérito de lo expuesto y demás normas legales que cita, pide tener por interpuesto reclamo en contra de la negativa del Conservador de Bienes Raíces de Los Ángeles y que, previo informe del mismo funcionario, se sirva ordenar que practique la subinscripción o anotación marginal de aclaración o modificación de la superficie del inmueble de propiedad de la sociedad Agropecuaria Santa Isabel SpA., inscrito a fojas 440 N° 313 del Registro de Propiedad del año 2.001, según lo indicado en escritura pública de fecha 8 de agosto de 2022, número de repertorio 4190-2022, otorgada ante la Notario Público doña Jessica Lorena Aguilera Tapia, Suplente del Titular de Los Ángeles, don Juan Mauricio Araneda Medina, en términos de variar de acuerdo a lo solicitado la superficie del inmueble, aclarando que ésta es de 11,6980 hectáreas y no de “una extensión aproximada de 6 cuadras”, como se expresa en la inscripción arriba anotada.

En folio 1, se acompañó copia autorizada de escritura pública de aclaración, de fecha 8 de agosto de 2022, número de repertorio 4190-2022, otorgada en la Notaría de Los Ángeles de don Juan Mauricio Araneda Medina; negativa del Conservador a inscribir, carátula N° 380330; copia de inscripción con certificación de vigencia de inscripción de dominio de fojas 440 número 313 del Registro de Propiedad del año 2001 del Conservador de Bienes Raíces de Los Ángeles; memoria explicativa elaborada por don Rodrigo Kiger Melivilu, ingeniero agrónomo; plano protocolizado el 08 de agosto de 2022 y agregado al Protocolo del 4° Bimestre 2022, bajo el Repertorio Número 4190-2022 de la Notaría de Los Ángeles de don Juan Mauricio Araneda Medina; y certificado de Avalúo Fiscal Detallado del rol de avalúos número 1525-00092

En folio 7, con fecha 21 de octubre de 2022, consta informe del Conservador de Bienes Raíces de Los Ángeles.

En folio 11, con fecha 05 de junio de 2023, rola información sumaria de testigos.



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

Código: EJXGLTTBT

En folio 13, con fecha 24 de julio de 2023, ingresaron los autos para fallo.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

1°.- Que, conforme se desprende de la parte expositiva precedente, el solicitante reclama por la negativa del Conservador de Bienes Raíces de Los Ángeles a practicar la subinscripción o anotación marginal en la inscripción de dominio de la que es titular consistente en rectificación de la cabida del predio rustico ubicado en esta comuna de Los Ángeles, que era parte de la Hijuela Los Laureles, inscrito a fojas 440 número 313 del Registro de Propiedad del año 2001, del Conservador de Bienes Raíces de Los Ángeles, por existir diferencia entre la superficie real del predio con lo consignado en su título de dominio.

2°.- Que, se solicitó informe al señor Conservador de Bienes Raíces de Los Ángeles, quien en folio 7 informa que ha rehusado 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 concepto del informante debe ser conocida, ponderada y dilucidada por los Tribunales Ordinarios de Justicia, que son propiamente los llamados a calificar las circunstancias extra registrales (nuevo levantamiento planimétrico) enderezadas a establecer la exacta y definitiva superficie de los predios materia de las inscripciones.

Agrega 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.

3°.- Que, se acompañó en folio 1, copia autorizada con certificación de vigencia de inscripción de domino de fojas 440 número 313 del Registro de Propiedad del año 2001 del Conservador de Bienes Raíces de Los Ángeles en la que consta que por escritura pública de fecha veintitrés de enero del año 2001, otorgado ante el Notario don Axel Rolando Montero Burgueño, la Congregación Pequeña Obra de Don Luis Orione, representada por don Gustavo Valencia Aguilera, cedió a la sociedad Agropecuaria Santa Isabel Limitada, para quien acepto su representante don Patricio Guzmán Acuña, el predio rustico ubicado en la comuna de Los Ángeles, que era parte de la hijuela Los Laureles y que de acuerdo a sus títulos tiene una extensión aproximada de seis cuabras y



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

Código: EJXGLTTBT

los siguientes deslinde: NORTE, Y PONIENTE, más terrenos de la hijuela Diuto rematada por don Máximo de la Maza, camino público de por medio; SUR, río Diuto; y ORIENTE, terrenos de don José del Carmen y Sinforoso Godoy. Que por inscripción al margen de fecha 23 de noviembre de 2017, y en mérito de la inscripción 497 número 209 del Registro de Comercio del año 2017, de cargo del Conservador de Los Ángeles, se practicó la anotación para señalar que la sociedad propietaria del inmueble referido en la inscripción del centro, se transformó en una sociedad por acciones denominada “Agropecuaria Santa Isabel SpA.”.

Acompañó también escritura pública de Aclaración otorgada el 8 de agosto de 2022, ante doña Jessica Lorena Aguilera Tapia, Notario Público de la Cuarta Notaria de Los Ángeles, suplente del titular don Juan Mauricio Araneda Medina, Repertorio Notarial N°4190-2022, en cuya cláusula segunda declara que de acuerdo a plano elaborado por el ingeniero agrónomo don Rodrigo Kiger Melivilu, el inmueble predio rustico 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, lo que 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. Además agrega que el plano referido se protocoliza bajo el mismo número de repertorio de la escritura.

También acompañó memoria explicativa de cabida y deslindes realizada por don Rodrigo Kiger Melivilu, ingeniero Agrónomo, en la que se indica que, con fecha 09 de junio de 2022, el predio Diuto fue inspeccionado en todos sus límites actuales, ello debido a que existe una discordancia entre la cabida indicada en la inscripción de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Ángeles y la cabida real, pues en la primera se indica un total de 6 cuadras, equivalente a 9,435 hectáreas aproximadamente. Que para tal objetivo se contrató los servicios topográficos de la empresa Bio Gestión, quien a través de un equipo de profesionales, lograron determinar las medidas exactas de los deslindes y superficie del predio, resultado como superficie 11,698 hectáreas.

Además acompañó certificado de avalúo fiscal detallado del inmueble en el que se consigna superficie de 11,2 hectáreas.



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

Código: EJXGLTTBT

4°.- Que, **en folio 11**, rola información sumaria de doña Mariajose Orietta Lucas Wilckens y don Juan Miguel Arroyo Fernández, **la primera** señala que es la nuda propietaria del inmueble que colinda con el del solicitante por el lado sur y en base a eso, tiene conciencia que el predio efectivamente es de una gran extensión, no sabe exactamente cuándo, pero que debieran ser más de 10 hectáreas, que los límites se encuentran claramente definidos y demarcados. Agrega que, en lo que respecta a la inscripción que solicita don Patricio en la representación invocada, en nada afecta o perturba su derecho o los derechos del resto de los vecinos que colindan con el predio, pues lo que se modifica es solo el ajuste del metraje exacto registrado en el título inscrito de su propiedad y no un aumento o una afectación a los predios colindantes. **El segundo** indica ser uno de los dueños del predio colindante con el inmueble ubicado en la comuna de Los Ángeles, que era parte de la hijuela Los Laureles de propiedad de la sociedad Agropecuaria Santa Isabel representada por don Jorge Guzmán, agrega que así asimismo conoce el predio en cuestión, dado que aquel antiguamente, mucho antes de pertenecer a esa sociedad, formaba parte de la Hijuela Los Laureles, de propiedad de su familia. Refiere que conoce efectivamente la propiedad y que tiene una superficie real aproximada mayor a las 10 hectáreas y que, asimismo, se encuentra delimitada por cercos que marcan claramente sus límites, los cuales no han sido modificados desde que se adquirió el predio por la sociedad Agropecuaria Santa Isabel. Asimismo declaro que las gestiones en trámite en nada perjudican al predio de su familia, puesto que no se efectuará en un cambio en la realidad de las cosas, sino es una aclaración del título de dominio que este posee respecto del inmueble.

5°.- Que, para la resolución del asunto, se tendrá presente que el peticionario en una gestión voluntaria solicita se ordene al Conservador de Bienes Raíces de Los Ángeles rectificar en el título de dominio inscrito a nombre del solicitante a fojas 440, número 313 del Registro de Propiedad del año 2001, la superficie de 6 cuadras aproximada que aparece en la inscripción por 11,698 hectáreas, esto es, una superficie mayor que habría arrojado el levantamiento topográfico cuya memoria de deslindes acompaña junto a la escritura pública de Aclaración, aduciendo que dicho Conservador se negó a practicar la rectificación de superficie requerida.



Que conforme al artículo 2 del Código Orgánico de Tribunales, corresponde a los Tribunales intervenir en todos aquellos actos no contenciosos en que una ley expresa requiera su intervención, esto es, que no se promueva contienda alguna entre partes y que exista la ley expresa que requiera la intervención.

Que, en la especie, de acuerdo a los fundamentos y normas legales en que se sustenta la pretensión, se deduce reclamación de la negativa del Conservador de Bienes Raíces que contempla el artículo 18 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces que prescribe: "la parte perjudicada con la negativa del Conservador, ocurrirá al juez de primera instancia del departamento, quien en vista de esta solicitud y de los motivos expuestos por el Conservador, resolverá por escrito y sin más trámites lo que corresponda".

Así las cosas, se está ante un procedimiento no contencioso o voluntario de aquéllos a que se refiere el artículo 817 del Código de Procedimiento Civil, esto es, aquellos que según la ley requieren la intervención del juez y en que no se promueve contienda alguna entre partes.

6°.- Que, asimismo, el artículo 88 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces establece: "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".

Que, la Excm. Corte Suprema ha resuelto que 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. Así, en Causa Rol 15.539-2018.

7°.- Que, entonces, como se desprende de los antecedentes de la causa, se pretende en un procedimiento no contencioso, rectificar la superficie del inmueble en la inscripción de dominio a nombre del peticionario, esto es, modificar uno de los elementos de individualización del predio, lo que implica riesgo de afectar derechos de los propietarios de los predios colindantes, que no hubieren sido oídos en este procedimiento atendido el carácter voluntario de esta gestión; de modo que la vía elegida por el



petionario no resulta idónea. En este sentido se ha resuelto por la Excma. Corte Suprema, Causa Rol 38.316-2016.

Que, sobre el particular la información sumaria de testigos, no resulta suficiente toda vez que además de no justificarse la calidad de colindantes tampoco consta si existen además otros colindantes que no hubieren sido oídos.

Que, conforme a las consideraciones expuestas en los motivos precedentes, la solicitud será desestimada.

8°.- Que los demás antecedentes acompañados en la causa, en nada altera lo resuelto, toda vez que la solicitud importa una alteración de la identidad del inmueble, lo que excede lo que permite el artículo 88 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en el Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces; y artículos 817 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se resuelve:

Que **SE RECHAZA** la reclamación de lo principal de folio 1, de fecha 5 de octubre de 2022.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Rol V-198-2022.-

Dictada por doña **SUSANA DEL CARMEN ARROYO CEBALLOS**, Jueza Titular del Segundo Juzgado de Letras de Los Ángeles.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Los Angeles, treinta y uno de Julio de dos mil veintitrés**



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

Código: EJXGLTTBT