

edp

C.A. de Valparaíso

Valparaíso, diecinueve de mayo de dos mil veintiuno.

**Vistos**

Que, a folio 1 comparece el abogado Manuel Antonio Agurto, quien deduce recurso de protección en representación de Junta de vecinos Los Chacayanes Alto, Junta de Vecinos Primera Quebrada y Junta de Vecinos Los Libertadores de Río Colorado, todos, individualizados en su presentación.

Dirige su acción cautelar en contra de la Juez Titular del 2° Juzgado de Letras de Los Andes, doña Silvia Sanhueza Zapata, a propósito de la dictación de sentencia en los autos seguidos bajo el Rol N° V-29-2019.

Sostiene que en una reunión informativa convocada por el Municipio de San Esteban a la que se cita a una gran cantidad de familias de la comuna se da a conocer la situación generada a partir de la dictación de sentencia definitiva en la citada causa, la cual determina la inscripción de terreno a nombre del solicitante de la acción voluntaria que abarca 84.446.4 hectáreas, correspondiente al 40% de la comuna de San Esteban. En la reunión se les indica a los agricultores convocados acerca de las consecuencias de la resolución judicial y la amenaza de los derechos que cada uno mantiene en propiedad.

Luego de hacer un largo análisis del fallo, citando largamente los pasajes del mismo, asegura que la arbitrariedad del mismo radica básicamente en que las consecuencias fácticas del mismo afectan el ejercicio de los atributos del dominio sobre propiedades inscritas que conforman cada una de las juntas vecinales recurrentes, todo lo anterior, sin que en el procedimiento se haya resguardado la garantía del debido proceso, en particular, el derecho a la acción, evitar la afectación de derechos de terceros, incluso fiscales, y resolviendo en contra de información pretérita que constaba en registros públicos como el Servicio de Impuestos Internos que indicaba la cabida del predio en 68 hectáreas o plano topográfico agregado al Registro de Propiedad del año 2003 y que indicaba una cabida de 131.14 hectáreas.

Atendido lo expuesto, solicita declarar arbitraria la Sentencia, de fecha 17 de diciembre de 2019, en Procedimiento Voluntario-Negativa Conservador, en causa V -29-2019, declarando la nulidad de la misma, y dejando sin efecto lo ordenado al Conservador de Bienes Raíces de los Andes, ordenando a su vez dejar sin efecto, las sub inscripciones al lado derecho y archivo del mapa practicadas, y asimismo, se anule parcialmente el procedimiento de gestión voluntaria, quedando en estado de efectuarse la publicación en diario de circulación regional con la finalidad de poner en conocimiento de la comunidad la solicitud efectuada.



Que, a folio 12, evacua informe la Juez recurrida dando cuenta de lo obrado en la causa en que finalmente se dicta la sentencia definitiva que da origen al presente arbitrio.

Sostiene que se tramitó la gestión voluntaria Rol V- 29-2019, caratulada “Inmobiliaria y Agrícola Los Rulos Spa”, sobre reclamación en contra del Conservador de Bienes Raíces de Los Andes, en la que la mencionada sociedad solicitó que se ordenara al Sr. Conservador, que practicara una anotación marginal en la inscripción de fs. 10 vta., N° 12, del Registro de Propiedad del año 2013, a su cargo, que diera cuenta de la cabida del predio denominado “Los Rulos”, además de archivar al final de ese registro el plano que el peticionario acompañó a su presentación.

En la causa evacuó informe el Conservador de Bienes Raíces de Los Andes indicando que la negativa es efectiva. Sobre los motivos de la negativa indica, que en la inscripción del inmueble no se consigna superficie ni medidas, dado que no es un requisito señalado en el Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces. Que existen claras diferencias de superficie, correspondiendo a los Tribunales de la República, con conocimiento de causa, ordenar las rectificaciones que procedan. Que tuvo a la vista la consulta de antecedentes del Rol de Avalúo del inmueble N° 90-10 de la comuna de San Esteban del Servicio de Impuestos Internos, en el que figura con una superficie de sesenta y ocho hectáreas. Añade que, para la protocolización del plano en cuestión se debe comprobar, la real superficie del inmueble, pues es su deber velar porque no se afecten derechos de terceros particulares, ni bienes nacionales de uso público. Finalmente, hace presente que los deslindes del predio han permanecido inmutables en las inscripciones de dominio por más de 70 años.

Finalmente la sentencia que acoge la solicitud se funda, sucintamente, en los argumentos que explica en su informe y que radican en lo siguiente:

Se tuvo por acreditado que, desde la inscripción del año 1925, el predio amparado por la inscripción vigente de fs. 10 vta., N° 12, del Registro de Propiedad del año 2013, a cargo del Conservador de Bienes Raíces de esta ciudad, ha mantenido los mismos deslindes, así como que, en ninguno de los títulos que le anteceden se hace indicación de superficie alguna. Lo anterior, según el informe pericial de 15 de octubre de 2019, corroborado por la declaración de los testigos, y lo informado por el Sr. Conservador, en cuanto a que los deslindes del predio han permanecido inmutables en las inscripciones de dominio por más de 70 años, y que el título no consigna superficie, ni medidas.

Respecto de la real cabida del predio, las diferencias advertidas por el Sr. Conservador, y los antecedentes que mantiene el Servicio de Impuestos Internos, se constata que existe un plano topográfico agregado al Registro de Propiedad bajo el número 364 del año 2003, que indica una cabida de 131, 14 Has, sub inscrito al margen de la



inscripción de fojas 896 vta. N° 974 del Registro de Propiedad del año 1987, pero no en la inscripción vigente y que éste tampoco se conforma con la información que entrega el Servicio de Impuestos Internos. Que cinco de los testigos, coinciden en que fue un familiar, en circunstancias que gestionaba el rol de la propiedad ante el Servicio de Impuestos Internos, quien declaró que el predio tenía una superficie de 68 hectáreas, que corresponde únicamente a su parte plana, que antiguamente era cultivada, pero que dicha información no se adecua a la realidad. Además, se consideró que la perito se entrevistó con la jefa del departamento Regional de Avaluaciones, doña Carmen Luz Latorre, quien le manifestó que desconoce cómo se llegó a la superficie mencionada en el avalúo fiscal, ya que no le fue posible encontrar ningún registro histórico al respecto. Se tuvo también presente, que dicho catastro tiene fines fiscales y tributarios, y no el de mantener la historia registral inmobiliaria.

En relación al plano a protocolizar, se tuvo en cuenta que fue elaborado por un Ingeniero Geomensor, quien compareció en la causa, a explicar la metodología utilizada para realizar el levantamiento, y sus conclusiones, y que éste encuentra certificado por el Servicio Agrícola y Ganadero, según se advierte del mismo instrumento. Que fue analizado por la perito, de profesión Constructor Civil, quien concluyó que la metodología aplicada para la confección del plano fue la adecuada, y que las medidas corroboradas del plano a través de medición de equipo GPS y programa Google Earth Pro son coincidentes con la superficie informada en el plano. Que la perito también constató en la audiencia de reconocimiento, los deslindes del terreno, verificando que corresponden a aquellos que se mencionan en las inscripciones; y que el plano fue elaborado tomando en cuenta a los propietarios colindantes y con regularizaciones ante bienes nacionales mediante el D.L. 2.695, de manera que no se ven afectados derechos de terceros.

Finalmente se concluye que, de acuerdo con el mérito de los antecedentes descritos y ponderados, es posible establecer que la información que arroja el plano topográfico del predio Los Rulos, levantado y suscrito por el Ingeniero en Geomensura don Ricardo Leiva Bastías corresponde efectivamente a la superficie real del inmueble, que alcanza a 81.446,4 hectáreas.

Sobre los efectos de dicha sentencia, y de la sub inscripción consecuente, éstos son acotados, y no pueden alterar el dominio ni la posesión inscrita, desde que no constituyen título traslativo de dominio, ni inhiben de forma alguna las acciones dominicales. En este sentido, no importan vulnerar eventuales derechos de terceros, quienes siempre podrán controvertir la eficacia y validez del dato incorporado en el registro conservatorio.

Que, a folio 14 evacua oficio el Director Regional del Servicio de Impuestos Internos, quien confirma que en sus registros la propiedad involucrada aparece con una extensión de 68 hectáreas, dando cuenta que sus antecedentes contienen información referencial para



contextualizar la información desplegada y para la aplicación de la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial.

Que a folio 17 informa la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales. Da cuenta en primer término que la mayor parte de las comunas de San Esteban y Los Andes corresponden a zonas fronterizas. En tal sentido, el inmueble en cuestión se ubica precisamente en dicha zona. En relación con lo expuesto, no figura información sensible de conformidad al DL 1939 de 1977 sobre la adquisición de derecho en esas zonas limítrofes por parte de personas jurídicas con sede principal en el país vecino.

En otro orden de ideas, comenta que de una apreciación grafica previa, sin que se pueda profundizar sobre el punto, atendida la categoría de urgente del presente proceso, el emplazamiento del predio afectaría otros inmuebles con inscripciones de dominio vigente, entre ellos una propiedad fiscal.

Atendida la gran extensión del predio, fue posible advertir por parte del Tribunal una eventual afectación de derechos fiscales sobre bienes nacionales de uso público existentes en el lugar, sin que se haya llevado a cabo el procedimiento del artículo 12 del DL 1939 de 1977, en el sentido de pedir informe al Ministerio de Bienes Nacionales.

Con dichos antecedentes, a folio 18, se trajeron los autos en relación.

**Con lo relacionado y considerando:**

**Primero:** Que atendida la especial naturaleza del recurso de protección, para que pueda prosperar es indispensable que quien lo intente acredite la existencia de un derecho actual que le favorezca, que esté claramente establecido y determinado y que corresponda a uno de aquellos a que se refiere el artículo 20 de la Constitución Política de la República.

**Segundo:** Que igualmente es sabido que para que el recurso de protección sea acogido, es necesario que los hechos en que se hace consistir la arbitrariedad o ilegalidad, estén comprobados y que con estos hechos se haya sufrido perturbación, privación o amenaza en el ejercicio legítimo de las garantías y derechos que la Constitución asegura y que son los enumerados taxativamente en el artículo 20 de este cuerpo legal.

**Tercero:** Que, según se desprende de los antecedentes, el recurso de protección se funda en las supuestas arbitrariedades contenidas en sentencia definitiva dictada en los autos Rol V-29-2019, seguidos ante el Segundo Juzgado de Letras de Los Andes.

**Cuarto:** Que, tratándose de una sentencia judicial, dictada en un proceso legalmente tramitado, que debe ser impugnada por los recursos procesales que el ordenamiento jurídico franquea que, atendida la materia objeto de este arbitrio requiere de un proceso de lato conocimiento a fin de esclarecer fehacientemente la situación que se pretende resolver.



**Quinto:** Que, en consecuencia, la presente acción excede los límites de la naturaleza cautelar del procedimiento proteccional, lo cual fuerza el rechazo del recurso.

Por estas consideraciones y lo establecido en los artículos 19 y 20 de la Constitución Política de la República y Auto Acordado de la Excma. Corte Suprema sobre Tramitación y Fallo del Recurso de Protección, **se rechaza, sin costas**, el recurso de protección deducido.

Regístrese, notifíquese, comuníquese y archívese en su oportunidad.

**NºProtección-1257-2021.**



Pronunciado por la Quinta Sala de la C.A. de Valparaíso integrada por los Ministros (as) Alvaro Rodrigo Carrasco L., Teresa Carolina De Jesus Figueroa C. y Abogada Integrante Pamela Viviana Prado L. Valparaiso, diecinueve de mayo de dos mil veintiuno.

En Valparaiso, a diecinueve de mayo de dos mil veintiuno, 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> o en la tramitación de la causa.  
A contar del 04 de abril de 2021, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>