

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 1º Juzgado de Letras de Osorno
CAUSA ROL : V-185-2019
CARATULADO : BRICEÑO/

Osorno, veintiuno de Febrero de dos mil veinte

VISTOS:

I. El 27 de noviembre de 2.019 SAMUEL ESTEBAN PARADA GUTIERREZ, abogado, en representación de **RICARDO WALTERIO BRICEÑO DÍAZ**, chileno, empleado público, casado en régimen de participación en los gananciales, RUN catorce millones doscientos cincuenta mil cuatrocientos trece guión ocho, domiciliado en calle Bahamas N° 140, comuna de Puente Alto, Santiago; y de **MARCELA ELISABETH GALLARDO RODRÍGUEZ**, chilena, secretaria administrativa, casada en régimen de participación en los gananciales, RUN catorce millones cuatrocientos once mil ciento cuarenta y dos guión siete, del mismo domicilio, formularon reclamo, conforme autorizan los artículos 18 y 19 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, en contra del abogado y Conservador de Bienes Raíces de la ciudad de Osorno, Oscar Aníbal Henríquez Marino, RUN 5.680.614-8, domiciliado en calle Francisco Bilbao N° 939, Osorno, en consideración al rechazo de éste de practicar la inscripción de dominio que se indicará, conforme a los antecedentes que detalla: Que, con fecha 25 de junio del año 2.019, celebraron un contrato de compraventa respecto de un inmueble denominado como Lote "B", de una superficie aproximada de 4,92 hectáreas, resultante de la subdivisión de un inmueble rural ubicado en Los Hualles, comuna de San Juan de la Costa, hoy comuna de Osorno, Provincia de Osorno, Región Décima, que tiene una superficie original aproximada de catorce coma sesenta y siete hás. (catorce hectáreas y sesenta y siete áreas) según plano X guión dos guión cero tres seis seis hij. (sic), por escritura pública suscrita ante Notario Público Interino de la Tercera Notaría de Osorno, doña Melisa Ivonne Cárdenas Villegas, anotada bajo el repertorio N° 785-2.019. Consta en inscripción de dominio que ROXANA CORINA MARRIAN RUPAYAN, EMILIO MARRIAN RIVERA y JUAN EMILIO MARRIAN RUPAYAN, adquirieron el inmueble mencionado por la herencia quedada al fallecimiento de MARIA ROSARIO RUPAYAN ACUM, cuya posesión efectiva se inscribió en el Registro Nacional de Posesiones Efectivas del Servicio de Registro Civil e Identificación de Chile, bajo el N° dieciocho mil quinientos sesenta y cuatro del año dos mil dieciocho. Dicho título de dominio se encuentra inscrito a fojas 2.559 N° 2.201 del Registro de Propiedad del año 2.018 del Conservador de Bienes Raíces de Osorno. Es del caso que ingresado el mencionado negocio jurídico al Conservador de Bienes Raíces de Osorno para hacer efectivo el modo de adquirir tradición, con fecha 08 de julio de 2.019,



se negó a inscribir sosteniendo el siguiente motivo: “La escritura cuya inscripción se requiere, trata de una compraventa, sobre tierras que caen bajo el amparo de la Ley N° 19.253 de 1993, (Ley Indígena). Osorno, 08 de Agosto 2019”. Con esto, se solicitó a la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena una carta informativa acerca de la calidad o no de tierra indígena del inmueble objeto de esta compraventa luego con fecha 01 de octubre de 2.019 (sic), dicho procedimiento ya había sido realizado por los vendedores, ante un rechazo por el mismo motivo en el año 2.018, donde bastó con la sola exhibición de esta carta para que el Conservador de Bienes Raíces procediera a inscribir otro inmueble y la correspondiente prohibición de una propiedad de los mismos, adquirido en iguales condiciones: mismo modo de adquirir, en el mismo año y número correlativo de Resolución del D.L. 2.695, dicha cuestión será aclarada más adelante. La carta número 1.723.19 de CONADI informando sobre la no calidad de tierra indígena del inmueble inscrito a fojas 2.559 N° 2.201 del año 2.018 del Registro de Propiedad del Conservado de Bienes Raíces de Osorno, propiedad de la vendedora. Con ello se reingresa dicha carta junto con la compraventa mencionada con fecha 08 de octubre de 2.019, la cual el Conservador de Bienes Raíces nuevamente se niega a inscribir sosteniendo el siguiente motivo: “La escritura cuya inscripción se requiere, trata de una compraventa, sobre tierras que caen bajo el amparo de la Ley N° 19.253 de 1993, (Ley Indígena), tal circunstancia se advierte pues el inmueble originalmente fue adquirido de conformidad a lo dispuesto el Decreto Ley 2.695 de 1.979, por lo que la mencionada propiedad se considera tierra indígena según el Artículo 12 Letra d) de la Ley 19.253, no siendo procedente la tradición del bien raíz de que trata el contrato citado anteriormente en persona de distinta etnia a la de los poseedores actuales del mismo. Osorno, 15 de octubre 2.019”. El argumento que sostuvo el Señor Conservador de Bienes Raíces de Osorno carece de sustento jurídico que justifique el rechazo a la inscripción, motivo por el cual, mediante el presente requerimiento se pretende rebatir, sosteniendo en definitiva la aptitud del negocio jurídico celebrado para la concreción del modo de adquirir. El citado funcionario funda erróneamente su rechazo en la Letra d) del artículo 12 de la Ley 19.253, siendo que el inmueble originalmente fue adquirido de conformidad a lo dispuesto al Decreto Ley 2.695 de 1.979, título que es expresamente mencionado por la Ley 19.253 en su numeral 1, letra d) del artículo 12. Las facultades con las cuales está investido este auxiliar de la administración de justicia se encuentran reguladas en los artículos 13 al 16 del Reglamento de Registro Conservatorio. De estas disposiciones resulta claro que la negativa del Conservador de Bienes Raíces a realizar la inscripción de un título que se le presenta, debe contener algún vicio y debe ser visibles solo con su lectura, o tener el documento vicios de nulidad absoluta, como la ilicitud del negocio, la cual sea de manifiesto en el documento que contiene el título cuya inscripción se requiere. El artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces prescribe: “El Conservador no podrá rehusar ni retardar las



inscripciones; deberá, no obstante, negarse, si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisibles; por ejemplo, sino es auténtica o no está en el papel competente la copia que se le presente; si no está situada en el departamento o no es inmueble la cosa a que se refiere; si no se ha dado al público el aviso prescrito en el artículo 58; si es visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente, o si no contiene las designaciones legales para la inscripción”. El artículo citado es el principio por el cual se rige las funciones del Conservador de Bienes Raíces en la constitución de la propiedad inmueble. De ahí que se sostenga que éstas son esencialmente pasivas. De la lectura del título materia de esta solicitud no aparece ningún indicio o antecedente que permita calificar el predio objeto del contrato de compraventa como una tierra indígena, y por ende, no es posible afirmar que en el título conste de manifiesto la existencia de un vicio o defecto que lo anule absolutamente. Al negar la inscripción de la compraventa materia de la presente solicitud, el Conservador de Bienes Raíces contraviene lo dispuesto en el artículo 13 del Reglamento de Registro Conservatorio, debido a que no es visible a la simple lectura del título un vicio de nulidad absoluta, transgrediendo además lo dispuesto en los artículos 6 y 7 de la Constitución Política del Estado, que impone al deber de someterse a la Constitución y a las normas dictadas con sujeción a ella, las cuales a su vez obligan a toda persona individuo o grupo. Consecuencia de ello es que los órganos del Poder Judicial y específicamente los auxiliares de la administración de justicia, como lo es en este caso el Conservador de Bienes Raíces, deben actuar exclusivamente dentro de sus atribuciones y las facultades legales con las cuales han sido investidos. Pues bien, como el principio que rige en materia de inscripciones es que el Conservador no debe rehusarse ni retardar la inscripción de los títulos que se le presenten de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 13 y 70 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, la negativa tiene un carácter excepcional, y sólo puede fundarse en las causales que expresamente se señalan en el artículo 13, las que deben ser interpretadas en forma restrictiva, no pudiendo aplicarse más allá de sus términos. En suma, la negativa del Conservador de Bienes Raíces es un acto ilegítimo por estar en oposición directa con lo expresado por la ley, fundada en un vicio o defecto hipotético del cual solo se podría tomar conocimiento a través de un estudio exhaustivo de los títulos anteriores, ya que “no aparece de manifiesto en el acto”, como lo expresa el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, todo lo cual hace que el señor Conservador no esté legitimado para rehusar la inscripción que se solicita, y la sentencia que lo admita se dictaría con clara infracción a la ley. No ha sido ajeno a la jurisprudencia de nuestros tribunales Superiores de Justicia el tener que resolver respecto de las facultades jurisdiccionales de Conservador de Bienes Raíces, enfrentado éste a la validez de un título afectado por las normas de la Ley N° 19.253. Así, la Corte Suprema ha resuelto que los vicios o defectos que justifiquen la negativa de ese auxiliar,



refiriéndose al Sr. Conservador, a inscribir, deben ser visibles en el título, o sea, deben aparecer de su lectura. La validez de un título como lo sería el afectado por las normas de la Ley N° 19.253 deben ser planteada por quien tenga interés en ello, en un juicio de lato conocimiento de acuerdo con las normas de los artículos 1.682 y siguientes del Código Civil. Ahora bien, si se analiza la historia registral del Lote "B", materia de esta solicitud, se puede llegar a la conclusión que no reúne todos los requisitos que contempla el artículo 12 de la Ley N° 19.253 para ser considerado como tierra indígena: El Lote "B", de una superficie de 4,92 hectáreas, de propiedad de ROXANA CORINA MARRIAN RUPAYAN, EMILIO MARRIAN RIVERA y JUAN EMILIO MARRIAN RUPAYAN, objeto del contrato de compraventa materia de esta solicitud, es resultante de la subdivisión de un inmueble rural ubicado en Los Hualles, comuna de San Juan de la Costa, hoy comuna de Osorno, Provincia de Osorno, ya individualizado, tiene una superficie original aproximada de 14,67 (sic). La subdivisión indicada precedentemente fue aprobada por la Dirección Regional del Servicio Agrícola y Ganadero de Osorno, según consta del certificado N° 1.933 de fecha 14 de junio de 2.019. El inmueble rural ubicado en Los Hualles, señalado precedentemente, fue adquirido por ROXANA CORINA MARRIAN RUPAYAN, EMILIO MARRIAN RIVERA y JUAN EMILIO MARRIAN RUPAYAN, por sucesión intestada quedada al fallecimiento de MARIA ROSARIO RUPAYAN ACUM, cuya posesión efectiva se inscribió en el Registro Nacional de Posesiones Efectivas del Servicio de Registro Civil e Identificación de Chile, bajo el número dieciocho mil quinientos sesenta y cuatro del año dos mil dieciocho. Quien adquirió por la forma señalada por el Conservador y estaría en entredichos sería MARIA ROSARIO RUPAYAN ACUM, madre y cónyuge de los actuales dueños; ésta adquirió por Resolución Número 116 de fecha 7 de mayo de 1.981, del Jefe Provincial de Bienes Nacionales de Osorno, cuya inscripción rola a fojas 859 vuelta N° 1.247 del Registro de Propiedad del año 1.981, del Conservador de Bienes Raíces de Osorno, siendo esta última inscripción conservatoria el título original donde se inicia la historia de la propiedad. De lo señalado anteriormente, el predio objeto de la compraventa quedaría comprendido en lo dispuesto en el Artículo 12 numeral 1 letra d) de la Ley N° 19.253, por cuanto proviene de dicho título. Sin embargo, para una correcta aplicación de las normas del D.L. N° 2.695, en el marco del artículo 12 numeral 1 letra d) de la Ley N° 19.253, ésta debe interpretarse en su ámbito de aplicación en el tiempo, teniendo presente para ello que el saneamiento de título hecho por MARIA ROSARIO RUPAYAN ACUM fue realizado y perfeccionado el año 1.981, es decir, con anterioridad a la entrada en vigencia de la actual Ley Indígena N° 19.253, del año 1993. En consecuencia, 12 años antes, por lo que no se puede incluir el inmueble rural ubicado en Los Hualles de una superficie aproximada de 14,67 hectáreas, predio que da origen al Lote "B", materia del presente libelo, en el artículo 12 numeral 1 de la letra d) de la citada Ley N° 19.253. Es del caso señalar: **1.** La circunstancia apuntada



respecto da la época en que se perfeccionó el saneamiento no permite considerar incluido dicho predio en el numeral 1 letra d) del artículo 12 de la citada ley, dado que esta disposición, por el principio de irretroactividad consignado en el artículo 90 del Código Civil, no puede extenderse en su aplicación a hechos del pasado, esto es, a relaciones o situaciones jurídicas que han surgido y producido todos sus efectos bajo el imperio de una ley antigua, los que no pueden ser naturalmente alcanzados por una nueva norma. La ley nueva se aplica desde su promulgación a todas las situaciones jurídicas que se produzcan en el porvenir, quedando de esta forma el saneamiento referido fuera del ámbito de protección, resultando solo aplicable el numeral 1 letra d) en lo que se refiere al D.L. N° 2.695, a los títulos provenientes de saneamientos efectuados con posterioridad al 5 de octubre de 1.993, fecha de entrada en vigencia de la actual ley indígena. Lo dicho se aplica por cuanto los terrenos cuyos títulos han sido saneados por el D.L. N° 2.695 nunca fueron considerados tierras indígenas por la anterior legislación, según se demuestra en el texto del D.L. N° 2.695 que en su artículo 8 excluyó de su aplicación a las tierras indígenas regidas por la Ley N° 17.729 (Ley Indígena Anterior), situación que hacía inconcebible con anterioridad a la actual Ley Indígena la existencia de terrenos indígenas emanados de un saneamiento hecho en conformidad al D.L. 2.695. Se impone el concepto de derecho adquirido que la nueva ley no puede lesionar, si es que el legislador no le ha dado efecto retroactivo en forma expresa, tal como sucede en este caso. **2.** Siguiendo esta última idea, considerar incorporados en la disposición legal los saneamientos perfeccionados con anterioridad a su entrada en vigencia es dar efecto retroactivo a una ley en base a una mera interpretación, sin que exista norma expresa que así lo disponga, lo que se contradice con el artículo 9 del Código Civil que señala que “La ley puede sólo disponer para lo futuro, y no tendrá jamás efecto retroactivo”, por lo que los actos o situaciones jurídicas que han surgido y producido sus efectos bajo el imperio de una ley antigua, no pueden ser naturalmente alcanzados por una nueva norma. En efecto, de acuerdo a esta norma, la regla general es la irretroactividad de las leyes, resultando, en consecuencia, la retroactividad como algo excepcional, que requiere para su existencia una disposición legal expresa del legislador que así lo disponga, lo que en el caso no sucede; la Ley N° 19.253 no dispone expresamente ni en el artículo 12 ni en parte alguna de su texto, que lo dispuesto en el número 1 letra d) de este artículo debe aplicarse a los saneamientos del D.L. N° 2.695 efectuados con anterioridad a su entrada en vigencia. Por otro lado, es pertinente hacer presente que el artículo 9 del Código Civil es como toda ley, obligatorio para el juez. Éste, en virtud de su mandato no puede aplicar una ley con efecto retroactivo, si no está establecido expresamente en la ley. (Derecho Civil. Alessandri, Somarriva, Vodanovic, Tomo Primero, Quinta Edición, 1.990, editorial Conosur Ltd., página 216). Dichos aspectos en relación a la retroactividad de la ley han sido recogidos y reforzados por la propia jurisprudencia: “La



retroactividad de la ley no puede constituir nunca sino algo excepcional, ya que es necesaria una declaración formal de parte del legislador en este sentido". (Revista de Derecho y Jurisprudencia, 1.985, tomo 82, Sección Segunda, página 102). También ha de considerarse en el presente caso, el principio básico de hermenéutica legal en cuanto al método de interpretación a que debe sujetarse las normas de excepción. En efecto, dentro de los derechos o garantías asegurados por la Constitución Política de la República, a todos los habitantes del país, se encuentra la protección al derecho de propiedad y a la libertad para adquirir el dominio de toda clase de bienes (artículo 19 N° 23 y 24), por lo que toda disposición que de alguna manera venga a limitar el libre ejercicio de estas garantías constitucionales constituye una norma de excepción, que lleva como corolario obligado el de que su aplicación debe ser restringida, es decir, limitada a los casos respecto de los cuales la ley se pronuncia expresamente. Dicho en otros términos, el procedimiento de interpretación no puede llevar a ampliar el alcance del texto para enmarcar hipótesis no previstas en forma específica por el legislador. Pues bien, la calificación de tierra indígena que pueda darse a un determinado predio, representa para su titular limitación a su derecho de dominio, toda vez que trae como consecuencia de acuerdo al artículo 13 de la Ley N° 19.253, una limitación a la libre disponibilidad de su tierra, afectando una de las facultades esenciales del dominio como es la facultad de disposición jurídica de la cosa. Al mismo tiempo, importa afectar el derecho constitucional de toda persona jurídica o natural no indígena, de poder adquirir el dominio de toda clase de bienes, toda vez que la Ley en su artículo 130 descarta a estas personas como posibles adquirentes directos de los predios definidos como tierras indígenas. Las circunstancias expresadas, demuestran que la disposición del artículo 12 que contiene la definición de tierra indígena es excepcional dentro del contexto del sistema jurídico general y, por ende, de interpretación restrictiva, por el respeto a los derechos y libertades individuales. Al respecto, numerosas sentencias han considerado excepcionales y estrictas las normas que constituyen una limitación al derecho de dominio. (R.D.J. t. 98, s.22, p. 15). En conclusión, el método interpretativo en estos casos no puede llevar a la ampliación de los conceptos utilizados por el legislador. De este modo se ha fallado que las normas de excepción no pueden aplicarse más allá de sus términos, por más aparentes que sean las razones de equidad o analogía que aconsejen otra cosa. De ahí que no cabe una aplicación con efecto retroactivo de la Ley N° 19.253, por ser una ley especial de excepción, si no existe una norma expresa que así lo establezca. Por todo lo señalado anteriormente se puede sostener que el predio materia de la compraventa no tiene la calidad jurídica de tierra indígena. ASPECTOS RELACIONADOS CON LA TEORÍA DE LOS ACTOS PROPIOS. Es un principio de derecho que en las sucesivas actuaciones jurídicas registrales que se ventilan al interior del Conservador, debe mantenerse una coherencia o consecuencia, de modo que las actuaciones posteriores vayan



guardando armonía y no contradicción con las precedentes, sobre todo cuando la conducta pretérita de este mismo Conservador crea alrededor del actual titular una expectativa, una confianza respecto de lo que el Conservador anota o incorpora su registro. Es del caso señalar que el señor Conservador de Bienes Raíces en oportunidades anteriores estimó que un inmueble, adquirido a través del mismo modo de adquirir, en el mismo año y número correlativo de Resolución del DL 2.695, no poseía la calidad de tierra indígena bastando con la sola presentación de carta emitida por CONADI para reparar una negativa por el mismo motivo, al sostener erróneamente, en el año 2.018, que el inmueble era tierra indígena, en un proceso de compra de CONADI, todo esto en cuanto a la aplicación del artículo 22 de la Ley 19.253, dicho artículo señala lo siguiente: “Las tierras no indígenas y los derechos de aguas para beneficio de tierras indígenas adquiridas con recursos de este Fondo, no podrán ser enajenados durante veinticinco años, contados desde el día de su inscripción. Los Conservadores de Bienes Raíces, conjuntamente con la inscripción de las tierras o derechos de aguas, procederán a inscribir esta prohibición por el solo ministerio de la ley. En todo caso será aplicable el artículo 13”. Dicho artículo señala que solo las tierras no indígenas, que fuesen adquiridas con recursos del fondo de tierras indígenas, deben contener la prohibición de no enajenar durante 25 años, es decir, a contrario sensu, los inmuebles que se considera que poseen la calidad de tierra indígena no se inscribe dicha prohibición. En este proceso el Conservador, para determinar si debía o no inscribir la prohibición, rechazó la inscripción por estimar que dicha prohibición no se inscribía ante lo cual se recurrió a CONADI para que emitiera una carta informando sobre la calidad del inmueble objeto de la compraventa. Esta carta N° 1.155.18 de CONADI, estimó que el inmueble no poseía la calidad de tierra indígena; se encontraba inscrito a fojas 2.558 N° 2.200 del año 2.018 del Registro de Propiedad del Conservado de Bienes Raíces de Osorno, de propiedad de los vendedores y que fue adquirida por EMILIO MARRIAN RIVERA, cónyuge de María Rosario Rupayan Acum, adquirente cuestionada en este caso, y es adquirida por el mismo modo, en el mismo año, por resolución N° 115 del 8 de julio de 1.981. En esta ocasión, dicha carta fue archivada en el Conservador de Bienes Raíces de Osorno bajo el N° seis mil trescientos noventa y seis, tal como señala la parte final de la inscripción a fojas 5.448 N° 4.711 del año 2.018 del Registro de Propiedad del Conservado de Bienes Raíces de Osorno, inscripción que dio lugar la compraventa primeramente rechazada de fecha siete de septiembre del año dos mil dieciocho, repertorio número mil cuatrocientos treinta y cinco guión dos mil dieciocho, rectificada por escritura pública de fecha ocho de noviembre del año dos mil dieciocho, repertorio número mil seiscientos setenta y nueve guion dos mil dieciocho, ambas otorgadas en la Notaria de Cristián Sanhueza Pimentel de Osorno, y junto con este nuevo título se generó la prohibición inscrita a fojas 2.819 N° 2.618 del Registro de Propiedad del Conservado de Bienes Raíces de Osorno, danto cumplimiento, tal



como se señala en el cuerpo de dicha prohibición, al artículo 22 de la Ley N° 19.253, es decir, que en ese entonces el Sr. Conservador estimó que el inmueble no poseía la calidad de tierra indígena, por lo tanto, procedió a inscribir la mencionada prohibición, tal como señala el artículo 22 de la Ley N° 19.253, y ocurre que ahora fundado en el eventual mismo vicio de aquel entonces, sin que existan antecedentes nuevos que lo justifique, de manera antojadiza decide cambiar su postura y no dar curso a la petición inscriptoria solicitada, afectando encarecidamente a los solicitantes, quienes confiando que dicho Conservador mantendría su postura, se arriesgaron en este negocio jurídico. En definitiva, de todo lo señalado se puede concluir lo siguiente: 1) Que el predio de ROXANA CORINA MARRIAN RUPAYAN, EMILIO MARRIAN RIVERA y JUAN EMILIO MARRIAN RUPAYAN, no reúne todos los requisitos legales exigidos por alguno de los numerales del artículo 12 de la Ley 19.253 para ser calificado legalmente como “tierra Indígena”, faltando el requisito de provenir de alguno de los títulos indicados en el numeral 1 de la letra d) de dicha disposición, de acuerdo a su ámbito de aplicación en el tiempo. 2) Que negar la inscripción en este caso es interpretar el artículo 12 numeral 1 letra d) de la Ley 19.253 erróneamente, en relación con el ámbito de aplicación en el tiempo de la ley, si se asevera - en virtud de dicha disposición -, que el predio objeto de la compraventa es tierra indígena en conformidad al artículo 12 número 1 letra d), por provenir de una saneamiento de dominio hecho en conformidad al D.L. N° 2.695, sin reparar que se perfeccionó con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N° 19.253, olvidando, además, la interpretación estricta que debe darse a las normas de excepción, como son las del artículo 12, vulnerando con ello principios básicos de hermenéutica legal consagrados tanto en el Código Civil como en la jurisprudencia de nuestros tribunales. Por tanto, en mérito de lo expuesto y lo dispuesto en los artículos 817, 818, 819, 820 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, artículo 9 y siguiente del Código Civil, artículos 18, 91 y 92 del Reglamento de Registro Conservatorio, artículos 12, 13, 22 de la Ley 19.253 y documentos acompañados, rogó tener por interpuesta la presente solicitud, dar lugar a ella en todas sus partes, declarando que el Lote “B” de una superficie de 4,92 hectáreas, resultante de la subdivisión de un inmueble rural ubicado en Los Hualles, de propiedad de ROXANA CORINA MARRIAN RUPAYAN, EMILIO MARRIAN RIVERA y JUAN EMILIO MARRIAN RUPAYAN, no ostenta la calidad de terreno indígena, quedando fuera del ámbito de protección de la Ley N° 19.253, ordenando que el Conservador de Bienes Raíces de Osorno proceda a inscribir el contrato de compraventa celebrada por los solicitantes, compraventa que consta en escritura pública de fecha 25 de junio del año 2.019, suscrita ante Notario Público Interino de la Tercera Notaría de Osorno, Melisa Ivonne Cárdenas Villegas, anotada bajo el repertorio N° 785-2.019, notificándose al efecto.



II. El 29 de noviembre de 2019 el Conservador de Bienes Raíces de Osorno evacuó informe legal: La razón de rehusar la inscripción requerida, obedece a la circunstancia de que los vendedores del inmueble del cual da cuenta la compraventa antes aludida son de la etnia mapuche huilliche, señores Roxana Corina Marrián Rupayán, Emilio Marrián Rivera, y Juan Emilio Marrián Rupayán, quienes adquirieron el inmueble conforme a especial de herencia, 2.559 N° 2.201 del Registro de Propiedad de 2.018, a cargo de este Conservador, cuya copia se incorporara como antecedente por la reclamante. Dicho inmueble fue adquirido por doña María Rosario Rupayán Acum, madre de los comuneros vendedores, a título gratuito por el Fisco de Chile, de conformidad a las normas contenidas en el Decreto Ley N° 2.695 de 1.979, por lo cual le es aplicable la letra d) del numeral 1° del artículo 12 de la Ley N° 19.253, que establece como tierra indígena aquéllas que se encuentran en posesión de personas indígenas y que provengan de títulos que contengan formas como el Estado ha cedido, regularizado, entregado o asignado tierras a indígenas, tal cual ha sido el caso del DL. N° 2.695 antes enunciado, aplicable plenamente a este caso concreto, y cuyo origen consta de la inscripción corriente a fojas 859 vuelta N° 1.247 del Registro de Propiedad de 1.981, a su cargo, y cuya copia adjuntó al expediente la parte reclamante. Con motivo de que el título que dio origen al dominio de los comuneros vendedores es un título que fuera adquirido por la señora madre de aquéllos a título gratuito del Fisco de Chile y que fuera heredado por sus hijos que pertenecen a la misma etnia mapuche, respecto de dicho inmueble se aplica la letra d) del numeral 1° del artículo 12 de la Ley N° 19.253. Cabe hacer notar que la Ley N° 19.253 hace una determinación de las tierras indígenas en el artículo 12, señalando qué inmuebles se consideran como tales, no importando para su calificación si fueron obtenidos o no en los años anteriores de dictación del cuerpo legal, así como tampoco indica excepciones a ello a partir de su entrada en vigor, pues lo importante para el legislador es la posesión de los inmuebles por indígenas de una etnia determinada - obviamente las señaladas en el artículo primero del referido cuerpo legal -, para los efectos de la calificación respectiva, siempre considerando que el origen del título es de aquéllos señalados en el precepto antes aludido. En efecto, los comuneros vendedores tienen apellido paterno y materno de etnia mapuche, por lo que se aplica con relación a sus actos y contratos, respecto del inmueble amparado por la inscripción de fojas 2.259 N° 2.201 del Registro de Propiedad de 2.018 a cargo de este Conservador, la Ley N° 19.253 en lo que sea pertinente, habida cuenta que tiene la posesión de un inmueble una persona de etnia indígena y proviene de un título originario de aquellos a los que se aplica la letra d) del numeral 1° del artículo 12 de la Ley N° 19.253. Este cuerpo legal, en su artículo 13 de la Ley N° 19.253 prohíbe expresamente que se enajenen los inmuebles que protege esta ley, salvo al concurrir alguna de las excepciones ahí indicadas, y solamente se permite gravarla con autorización de la CONADI, con las limitaciones que



señala el mismo precepto. No se acreditó a este Conservador que los otorgantes del contrato de compraventa de fecha 25 de junio de 2.019, celebrada ante la Notaría Interina de Osorno, doña Melisa Ivonne Cárdenas Villegas, cumplen con lo señalado a su respecto en el artículo 13 de la Ley 19.253, que reza: “Las tierras a que se refiere el artículo precedente, por exigirlo el interés nacional, gozarán de la protección de esta ley y no podrán ser enajenadas, embargadas, gravadas, ni adquiridas por prescripción, salvo entre comunidades o personas indígenas de una misma etnia”. Dicha inobservancia hace aplicable al contrato lo establecido en el inciso final del artículo 13 de la Ley N° 19.253, que dispone: “Los actos y contratos celebrados en contravención a este artículo adolecerán de nulidad absoluta”. Conforme lo anterior, este Conservador de Bienes Raíces se encuentra obligado a rehusar la inscripción, tal como le exige perentoriamente el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces. Por tanto, existiendo la ley que prohíbe la enajenación, su contravención acarrea la nulidad del acto, todo acuerdo a lo dispuesto en el artículo 10 del Código Civil, nulidad que conforme a las normas de los artículos 1.466, parte final y 1.682 del mismo Código, es de carácter absoluta por adolecer de objeto ilícito. Por último, no se puede dejar de mencionar que la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Valdivia, por oficio N°1.703 de 8 de junio de 1.996, recomendó a los señores Notarios y Conservadores de Bienes Raíces velar por el estricto cumplimiento de la Ley 19.253, ya referida. Por tanto, estimamos que el inmueble tiene calidad de indígena, y solo cabría aceptar la inscripción de la compraventa si los adquirentes acreditan que sustentan la calidad de indígena de la etnia Mapuche-Huilliche. Por tal razón, no es legalmente admisible en este punto proceder a la inscripción del título presentado y motivo de este reclamo, al tenor de lo dispuesto en el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.

III. Los reclamantes acompañaron los siguientes antecedentes:

1) Inscripción de dominio practicada a fs. 859 vta. N° 1.247 del Registro de Propiedad de 1.981 del Conservador de Bienes Raíces de Osorno y plano correspondiente a dicha inscripción.

2) Inscripción de herencia practicada a fs. 2.559 N° 2.201 del Registro de Propiedad de 2.018 del Conservador de Bienes Raíces de Osorno.

3) Escritura pública de compraventa, repertorio N° 785-2.019 de la Notaría Cárdenas de Osorno.

4) Comprobante N° 106879 del Conservador de Bienes Raíces de Osorno, de 8 de julio de 2.019.

5) Rechazo del Conservador de Bienes Raíces de Osorno, de 8 de agosto de 2.019, que refiere: Anotado presuntivamente en el



Repertorio con el N° 8.173, con fecha 8 de julio de 2.019, y no inscribo, debido a lo siguiente: *“La escritura cuya inscripción se requiere, trata de una compraventa sobre tierras que caen bajo el amparo de la Ley N° 19.253 de 1.993, (Ley Indígena)”*.

6) Comprobante N° 109076 del Conservador de Bienes Raíces de Osorno, de 8 de octubre de 2.019.

7) Rechazo del Conservador de Bienes Raíces de Osorno, de 18 de octubre de 2.019, que refiere: Anotado presuntivamente en el Repertorio con el N° 11.763, con fecha 8 de octubre de 2.019, y no inscribo, debido a lo siguiente: *“La escritura cuya inscripción se requiere, trata de una compraventa sobre tierras que caen bajo el amparo de la Ley N° 19.253 de 1.993, (Ley Indígena), tal circunstancia se advierte pues el inmueble originalmente fue adquirido de conformidad a lo dispuesto en el Decreto Ley 2.695 de 1.979, por lo que la mencionada propiedad se considera tierra indígena según el artículo 12 letra d de la Ley 19.253, no siendo procedente la tradición del bien raíz de que trata el contrato citado anteriormente en persona de distinta etnia a la de los poseedores actuales del mismo”*.

8) Carta N° 1.723/19 de 1 de octubre de 2.019, emitida por Director Regional de CONADI Osorno.

9) Inscripción de compra practicada a fs. 5.448 N° 4.711 del Registro de Propiedad de 2.018, del Conservador de Bienes Raíces de Osorno.

10) Inscripción de dominio practicada a fs. 877 vta. N° 1.279 del Registro de Propiedad de 1.981, del Conservador de Bienes Raíces de Osorno.

11) Sentencias en causas roles V-39-2.015 y V-6-2015 del Juzgado de Letras de Pitrufquén; sentencia de la Ilma. Corte de Apelaciones de Valdivia, rol C-1.173-2.006; y sentencia de la Ilma. Corte de Apelaciones de Temuco, rol C-151-2.011.

IV. El 3 de diciembre de 2.019 se decretó autos para fallo.

V. El artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces señala que *“El Conservador no podrá rehusar ni retardar las inscripciones: deberá, no obstante, negarse, si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisibile; por ejemplo, si no es auténtica o no está en el papel competente la copia que se le presenta; si no está situada en el departamento o no es inmueble la cosa a que se refiere; si no se ha dado al público el aviso prescrito en el artículo 58; si es visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente, o si no contiene las designaciones legales para la inscripción”*; y en el artículo 18 indica que *“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 trámite lo que corresponda”.

VI. De la norma emana que el Conservador está facultado para rehusar la inscripción si es *“en algún sentido legalmente inadmisibles”*, como por ejemplo, *“si es visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente”*. Se trata de una facultad amplia, coherente con la importante función que cumple, sobre correcto registro de la propiedad raíz.

VII.- El conflicto debe resolverse a la luz de las normas aplicables, que establecen cuáles son las tierras indígenas; y no en base a actuaciones anteriores del Conservador, - al amparo de la teoría de los actos propios -, de naturaleza eminentemente residual, para casos no resueltos por la norma.

VIII.- El artículo 2 de la Ley 19.253, - sobre protección, fomento y desarrollo de los indígenas -, señala que *“Se considerarán indígenas para los efectos de esta ley, las personas de nacionalidad chilena que se encuentren en los siguientes casos: (...) b) Los descendientes de las etnias indígenas que habitan el territorio nacional, siempre que posean a lo menos un apellido indígena; (...). El artículo 12 N° 1 letra d) expresa que “Son tierras indígenas:” “1° Aquellas que las personas o comunidades indígenas actualmente ocupan en propiedad o posesión provenientes de los siguientes títulos:” “d) Otras formas que el Estado ha usado para ceder, regularizar, entregar o asignar tierras a indígenas, tales como, la ley N° 16.436, de 1966; decreto ley N° 1.939, de 1977, y decreto ley N° 2.695, de 1979”*. Y los incisos primero y cuarto del artículo 13 disponen que *“Las tierras a que se refiere el artículo precedente, por exigirlo el interés nacional, gozarán de la protección de esta ley y no podrán ser enajenadas, embargadas, gravadas, ni adquiridas por prescripción, salvo entre comunidades o personas indígenas de una misma etnia. (...) “Los actos y contratos celebrados en contravención a este artículo adolecerán de nulidad absoluta”*.

IX. Los vendedores son descendientes de una etnia indígena que habita el territorio nacional, - a saber, de la etnia mapuche-huilliche, que habita la comuna de Osorno -, pues poseen uno o dos apellidos indígenas, es decir, los apellidos Marrian y Rupayan.

X.- La inscripción de herencia de fs. 2.559 N° 2.201 del Registro de Propiedad de 2.018 del Conservador de Bienes Raíces de Osorno acredita que los vendedores Roxana Corina Marrian Rupayan, Emilio Marrian Rivera y Juan Emilio Marrian Rupayan adquirieron el



inmueble ubicado en Los Hualles, comuna de San Juan de la Costa, hoy comuna de Osorno, de una superficie aproximada de 14,67 hectáreas, por herencia quedada al fallecimiento de María Rosario Rupayán Acum; y la inscripción de dominio de fs. 859 vta. N° 1.247 del Registro de Propiedad de 1.981 del Conservador de Bienes Raíces de Osorno prueba que María Rosario Rupayan Acum lo adquirió por Resolución N° 116, de 7 de mayo de 1.981, del Jefe Provincial de Bienes Nacionales de Osorno, de conformidad con el D.L. 2.695 de 1.979 y su Reglamento.

XI.- La circunstancia de que la madre y cónyuge de los vendedores lo adquiriera antes de la publicación de la Ley 19.253 no significa que no sea tierra indígena, sino, por el contrario, que lo es, pues el artículo 12 N° 1 establece que son tierras indígenas “aquellas que las *personas (...) actualmente ocupan en propiedad o posesión* provenientes de (...) “d) *Otras formas que el Estado ha usado para ceder, regularizar, entregar o asignar tierras a indígenas, tales como, (...) y decreto ley N° 2.695, de 1979*”. A diferencia de lo sostenido por la reclamante, la Ley 19.253, - protectora los indígenas -, estableció que eran tierras indígenas las ocupadas actualmente por indígenas, o sea, - en ese momento -, a raíz de actos usados por el Estado, - es decir, en el pasado -, para regularizar tierras a indígenas, tales como el D. L. 2.695. La carta N° 1.723.19, de 1 de octubre de 2.019, emitida por la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena (CONADI), es insuficiente para concluir que el inmueble en cuestión no sea tierra indígena, pues se limita a aseverarlo, sin ahondar en fundamentos; y, - en desmedro -, concluye que esa entidad carece de competencia para hacer tal calificación.

XII.- Así, aparece que el Conservador rechazó la inscripción porque el inmueble objeto de la compraventa es tierra indígena, y no podía ser enajenado, - salvo entre comunidades o personas indígenas de la misma etnia -; y porque no constaba que los compradores fueran indígenas de la etnia mapuche – huilliche. Tales circunstancias viciaban de nulidad absoluta al contrato. En consecuencia, actuó conforme a derecho.

Y VISTO ADEMÁS lo dispuesto en los artículos 1, 2, 12 y 13 de la Ley 19.253, que establece normas sobre protección, fomento y desarrollo de los indígenas; 10 del Código Civil; y 13 y 18 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, se resuelve que:

NO SE HACE LUGAR A LA RECLAMACIÓN.

Notifíquese.



V-185-2019

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Osorno, veintiuno de Febrero de dos mil veinte**



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 08 de septiembre de 2019, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>