

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia  
JUZGADO : Juzgado de Letras y Gar.de Carahue  
CAUSA ROL : V-10-2020  
CARATULADO : CARRILLO/  
Carahue, veintitrés de Septiembre de dos mil veintidós

**VISTOS Y CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Que a folio 1, con fecha 12 de marzo de 2020, MARIA GRACIELA CARRILLO FUENTES, abogada, domiciliada en Sector el Claro lote 2 de la comuna de Pucón, en representación convencional por medio de mandato judicial de don JULIO GUMERCINDO CARRILLO OYARCE, Agricultor, domiciliado en Fundo Los Aromos comuna de Saavedra; quien señala que en representación de su mandante, viene a solicitar rectificación de inscripción en virtud de lo establecido en el artículo 88 y 89 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces, que contempla la posibilidad de que en virtud de sentencias judiciales se realicen modificaciones en las inscripciones de dominio de la que se debe dejar constancia por medio de subinscripciones practicadas al margen de las inscripciones respectivas, en consideración a los fundamentos de hecho y de derecho que exponen, en los siguientes términos:

1.-Su representado es dueño de un inmueble DE SESENTA Y UN HECTÁREAS Y SEIS AREAS, ubicada en el lugar los Aromos, en la comuna de Saavedra, departamento de Imperial en la Provincia de Cautín y que según la escritura y su inscripción tiene los siguientes deslindes: Norte, propiedad de don Luis Gonzalez; Sur, propiedad de la sucesión Rico Reyes; Oriente, propiedad de Magdalena Viguera viuda de Riquelme; y Poniente, río Imperial. Este inmueble está formado por tres retazos, siendo estos los siguientes:

**A)** Una hijuela de cuarenta y seis hectáreas y sesenta y seis áreas de superficie y que deslinda **ACTUALMENTE** de la siguiente manera: NORTE, la porción de don federico Rico; ORIENTE, con don Hilario Viguera, hoy Magdalena Viguera viuda de Riquelme ; SUR, la porción de don Jacinto Segundo Rico; y PONIENTE río Imperial.

**B)** Una hijuela de diez hectáreas de superficie, que deslinda: NORTE y ORIENTE, reserva del indígena Llancaleo Caniupe; SUR, propiedad de don Jacinto Antonio Rico, y PONIENTE, río imperial, y TERCERO.

**C)** Una hijuela de cinco hectáreas que deslinda de la siguiente manera: NORTE, con terrenos de Alcides Rico; SUR, resto de la propiedad de que formó parte; ORIENTE, con propiedad de don Hilario Viguera hoy de Magdalena Viguera viuda de Riquelme y PONIENTE, río imperial.

2.- Señala que existe un error en los títulos en relación a la cabida y deslindes de dichos predios, ya que por escritura se expresa que son 61,00 hectáreas y 6 áreas, pero físicamente la propiedad tendría una superficie de 74, 49 hectáreas aproximadamente, y sus deslindes actuales corresponderían a:



**Foja: 1**

NORTE, con predio de Germán Valencia; ORIENTE, en una parte con el predio de Estela Riquelme V. y en el resto en el resto con el predio de la comercial Millar y Arévalo Ltda; SUR, con el predio de la sucesión Federico Rico Reyes y PONIENTE: con el Río Imperial, compuesto por los tres retazos mencionados en el número uno, pero ubicados dentro del mismo paño.

Refiere que el error se explica en parte, por el hecho que al momento de hacerse la entrega material de ambos predios, no se practicó un levantamiento topográfico ni memoria explicativa, por no ser requisito en ese entonces la elaboración de un plano de subdivisión del predio, quedando en consecuencia a la estimación de las partes contratantes la determinación de la superficie vendida.

Añade que la propiedad no está formado por 3 retazos cuyos deslindes ubicarían a uno de ellos en la propiedad de un vecino colindante, siendo físicamente imposible que se ubique en otra propiedad, ya que la propiedad es un solo paño.

El comprador al adquirir la propiedad cerró lo que correspondía al paño por él adquirido al igual que sus vecinos cuando compraron sus respectivos predios, quedando en el hecho con una posesión material mayor a la indicada en su título. En este sentido, don JULIO GUMERCINDO CARRILLO OYARCE tiene la posesión material de 74, 49 hectáreas, existiendo por tanto una diferencia de 12,89 hectáreas con relación a la cabida señalada en su título.

Señala que su representado tomó conocimiento de esta situación con ocasión de un levantamiento topográfico llevado a cabo por el profesional Ingeniero Carlos Baier Arévalos, con el objeto de subdividir su predio para así enajenar una parte del mismo.

3.- Luego indica que como se puede observar en plano de amplitud de cabida , que se acompaña en un otrosí, y de la información obtenida incluso del certificado de avalúo del servicio de Impuestos Internos, la posesión material en una mayor cabida a la estipulada en sus respectivos títulos de propiedad por tratarse de un simple error en el título respecto de la cabida y deslindes, la rectificación del título no altera las posesiones ancestrales ni perjudica a terceros, teniendo en consideración que la propiedad es un solo paño que no perjudica a los predios colindantes, es más, clarifica que todos los retazos forman un solo paño y no se encuentra uno de ellos se en propiedad de un vecino , lo que físicamente es imposible.

4.- Cita los artículos 88 y siguientes del Reglamento del Registro del Conservador de Bienes Raíces, y 817 y siguientes del Código de Procedimiento Civil,, y solicita a este Tribunal, acceder a lo solicitado, estableciendo que se sirva disponer que al margen del título inscrito a fojas 325 vta, N° 261 del Registro de Propiedad del año 1967 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Carahue, en el sentido de que la superficie real del predio es de 74,49 hectáreas, y con los siguientes deslindes especiales: NORTE, con predio de Germán Valencia; ORIENTE, en una parte con el predio de Estela Riquelme V. y en el resto en el resto con el predio de la comercial Millar y Arévalo Ltda; SUR, con el predio de la sucesión Federico Rico Reyes y PONIENTE: con el Río Imperial.

**SEGUNDO:** Que, en autos la solicitante rindió las siguientes probanzas:

**Documental**

A folio 1:

- 1) Plano y memoria explicativa con la cabida física y actual del predio.
- 2) Dominio vigente de bien raíz de fojas3255 vta, N° 261 del Registro de



Foja: 1

Propiedad del año 1967 del Conservador de Bienes Raíces de Carahue.

3) Copia autorizada de inscripción de dominio del bien raíz de fojas 325 vlt, Nº 261 del Registro de Propiedad del año 1967 del Conservador de Bienes Raíces de Carahue.

4) Certificado de avalúo de la propiedad objeto de autos.

5) Mandato judicial suscrito ante Notario Público de Carahue don Gonzalo Nicolas Garay Burnas de fecha 14 de Marzo del año 2019.

A folio 15:

1) Solicitud presentada por la solicitante, al Conservador de Bienes Raíces de Carahue, y la respuesta de éste, vía correo electrónico.

A folio 17:

1) Oficio respuesta de Conservador de Bienes Raíces de Carahue.

A folio 26:

1) Certificado de negativa a inscripción del Conservador de Bienes Raíces de Carahue.

**TERCERO:** Que a folio 17, con fecha 09 de marzo de 2022, consta informe acompañado por la solicitante, que habría sido evacuado por el Conservador de Bienes Raíces de Carahue de fecha 22 de noviembre de 2021, y reiterado mediante un nuevo oficio a folio 26, verificando esta juez que coincide con el contenido del certificado de dominio vigente allegado por la solicitante, se tiene presente el mismo.

**CUARTO:** Que en virtud de resolución de este tribunal, que con fecha 17 de mayo de 2022 conmina al solicitante a aclarar solicitud, a folio 26 con fecha 14 de agosto de 2022, se allega por la solicitante informe de negativa a inscripción por parte del Conservador de Bienes Raíces de Carahue, que en cuanto a su contenido, se señala que se ingresó para su correspondiente subinscripción la escritura de Rectificación de cabida y deslindes de inscripción y mandato judicial, de fecha 14 de junio de 2022, quedando anotada en el Repertorio bajo el número 1222 con fecha 15 de julio de 2022 en el Conservador de Bienes Raíces de Carahue. Aduce que el motivo del rechazo se debe a que toda vez que para rectificar una cabida que implique ampliar la superficie de un predio, el Conservador se debe a una resolución dictada por un tribunal competente.

**QUINTO:** Que a folio 27, con fecha 16 de agosto de 2022, se trajeron los autos para fallo.

**SEXTO:** Que para resolver el asunto sometido a conocimiento de este tribunal, en primer lugar, debe establecerse si se encuentra legalmente autorizado para intervenir en el caso sub lite.

Sobre el particular, el artículo 817 del Código de Procedimiento Civil, establece que son actos judiciales no contenciosos aquellos que según la ley requieren la intervención del juez y en que no se promueve contienda alguna entre partes. Conforme a lo anterior, corresponde a la ley determinar los casos en que procede la intervención judicial en relación al Libro Cuarto del Código de Procedimiento Civil, y no su aplicación discrecional a solicitud de las partes.

A su turno, el Reglamento Conservatorio de Bienes Raíces en los artículo 89 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, establece la forma o solemnidad de realizar las subinscripciones y cancelaciones de las



V-10-2020

Foja: 1

inscripciones de dominio en virtud de un nuevo título, el cual puede ser una escritura, decreto o resolución judicial. En el caso en cuestión, tratándose de una causa iniciada como no contenciosa, la existencia de algún procedimiento o acción que permita rectificar las inscripciones de dominio, debe ser acreditada por el solicitante.

Por lo demás, tratándose de la cabida de un predio, más aún si se señalan nuevos deslindes, lo cierto es que derechos de terceros podrían verse afectados, por lo cual es preciso que sea utilizada la vía contenciosa para dicho fin ejerciendo la acción correspondiente, en que puedan pronunciarse latamente los colindantes y efectuar sus alegaciones, de haberlas. Máxime si en los autos no existe constancia de la voluntad de los dueños de predios colindantes para consentir en la solicitud.

En definitiva, de acuerdo a lo señalado precedentemente, no encontrándose establecida por nuestra legislación la intervención judicial en procedimiento no contencioso para los efectos pretendidos por la solicitante, esto es, declarar una modificación de la cabida y los deslindes establecidos según su título, dicha solicitud será rechazada, según se indicará.

Por lo expuesto y conforme a lo que disponen los artículos 12, 13, 15 y 78 y 88 y siguientes del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, 817 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, SE RESUELVE:

Que, **SE RECHAZA** la solicitud de rectificación de inscripción conservatoria interpuesta a folio 1, a folio 1, con fecha 12 de marzo de 2020, MARIA GRACIELA CARRILLO FUENTES, en representación convencional de don JULIO GUMERCINDO CARRILLO OYARCE, ya individualizados.

Que, no se efectúa pronunciamiento en función de las demás pruebas aportadas, por no incidir en lo resuelto precedentemente.

Notifíquese, regístrese y archívese en su oportunidad.

**Rol N° V-10-2020.**

Dictada por doña **FLOR QUEZADA PEREIRA**, Jueza Suplente del Juzgado de Letras y Garantía de Carahue.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Carahue, veintitrés de Septiembre de dos mil veintidós**



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

Código: GJXJBDXVMM