

«RIT»

NOMENCLATURA : 1. [40] Sentencia
JUZGADO : 1º Juzgado de Letras de Osorno
CAUSA ROL : V-102-2022
CARATULADO : CUADRA/

Osorno, veintisiete de Septiembre de dos mil veintidós.

VISTOS:

I MIGUEL ÁLVAREZ SEPÚLVEDA, Abogado, Cédula Nacional de Identidad Nro. 17.710.924-K, domiciliado en Los Carrera 1.145, oficina 16, Osorno, en representación convencional de **CRISTIAN ALEXIS CUADRA ALVARADO**, chileno, casado y separado totalmente de bienes, empresario, Cédula Nacional de Identidad Nro. 14.449.534-9, domiciliado en Monte Alegre 1.050, departamento 405, Comuna de Las Condes, y de **LUCCIO OSVALDO CAÑUPIL ÁLVAREZ**, chileno, casado, empresario, Cédula Nacional de Identidad Nro. 11.924.815-9, domiciliado en Puerto Maitén 2.340, Osorno, por este acto, y por la representación que inviste, viene en formular reclamo en contra del **CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES DE OSORNO**, de la negativa injustificada de inscribir la compraventa suscrita con fecha 22 de Abril del año 2.022, ante la Abogada y Notaria Público Interino de la Cuarta Notaria de María Macarena Hayal Thompson e inscrito bajo el Repertorio 620-2.022, instrumento mediante el cual el vendedor LUCCIO OSVALDO CAÑUPIL ÁLVAREZ vendió, cedió y transfirió el Lote A 10, de una superficie aproximada de cinco mil metros cuadrados, a don CRISTIAN ALEXIS CUADRA ALVARADO, y presenta los siguientes deslindes especiales, que a continuación se indica; NORTE, Con lote A siete de la misma subdivisión; SUR, con Lote A dos y parte del lote b uno, con servidumbre de tránsito de por medio; ESTE, con Lote A once y parte de los lotes A ocho y Lote A doce, con servidumbre de tránsito de por medio; y OESTE, con lote A nueve de la misma subdivisión. Todo ello, relacionado con el Plano de subdivisión se encuentra inscrito bajo el Número 5.191, agregado al final del Registro de Propiedad, Relacionado con la inscripción de Fojas 2.156 vuelta, bajo el número de inscripción 2.963, de fecha dieciséis de Septiembre del año 2.021. I. **De la Propiedad objeto de la Enajenación.** La propiedad objeto de la enajenación, cuya inscripción fue negada por el señor Conservador de Bienes Raíces de Osorno, corresponde al siguiente bien raíz. **1.** Inmueble rural ubicado en Pulelfu, Comuna de Puyehue, Provincia de Osorno, Décima Región, con una superficie aproximada de nueve coma diez hectáreas, individualizada en el plano número X-dos-dos mil setecientos diez S.R rol dos mil doscientos cincuenta y cinco guion ciento seis entre lagos, de la Oficina Provincial de Bienes Nacionales de Osorno, y que se individualiza como hijuela número dos, y que deslinda: Norte, Hijuela número uno de José Aliro Chacón Álvarez, en línea recta separado por cerco; Este, hijuela número tres de Raúl Chacón Álvarez, en línea recta



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

Código: MKGNXBHEFPN

separado por cerco; Sur, Sesgo de Barranco que lo separa de terrenos del señor Schilling; y Oeste, Manuel Pérez en línea recto separado por cerco. El título de dominio se encuentra inscrito a Fojas 2156 vuelta, bajo el número de inscripción 2.963 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces del año 1.989. Esta propiedad fue adquirida por resolución número 1.183 de fecha 8 de Septiembre del año 1.989, de la Oficina Provincial de Bienes Nacionales de Osorno, y de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto Ley número 2.695 de 30 de Mayo de 1.979, publicado en el Diario Oficial de 21 de Julio del mismo año y su reglamento, y en la resolución número doscientos uno de cinco de noviembre de mil novecientos ochenta y uno.

2. El inmueble, fue subdividido, en diversos lotes de terrenos, debidamente aprobados por el Servicio Agrícola Ganadero y asignados los roles por el Servicio de Impuestos Internos, dando origen: Pulelfu Lote B, Pulelfu Lote A uno, Pulelfu Lote A Tres, Pulelfu Lote A Cuatro, Pulelfu Lote A cinco, Pulelfu Lote A seis, Pulelfu Lote A siete, Pulelfu Lote A ocho, Pulelfu Lote B, Pulelfu Lote A uno, Pulelfu Lote A Tres, Pulelfu Lote A Cuatro, Pulelfu Lote A cinco, Pulelfu Lote A seis, Pulelfu Lote A siete, Pulelfu Lote A ocho, Pulelfu Lote A nueve, Pulelfu Lote A diez, Pulelfu Lote A once, Pulelfu Lote A doce. El Plano de subdivisión se encuentra inscrito bajo el Número 5.191, agregado al final del Registro de Propiedad, Relacionado con la inscripción de Fojas 2.156 vuelta, bajo el número de inscripción 2.963, de fecha 16 de Septiembre del año 2.021.

3. La propiedad singularizada precedentemente, y que es objeto del contrato, tiene una superficie aproximada de cinco mil metros cuadrados, que corresponde al Lote A 10, y presenta los siguientes deslindes especiales, que a continuación se indica; NORTE, Con lote A siete de la misma subdivisión; SUR, con Lote A dos y parte del lote b uno, con servidumbre de tránsito de por medio; ESTE, con Lote A once y parte de los lotes A ocho y Lote A doce, con servidumbre de tránsito de por medio; y OESTE, con lote A nueve de la misma subdivisión.

4. Todo ello, Según consta Certificado de Subdivisión Predial N° 3.143-2.021, consta que el Jefe de Oficina del Servicio Agrícola Ganadero, Región de Los Lagos, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo cuarenta y seis, de la Ley dieciocho mil setecientos cincuenta y cinco, certifica que la subdivisión del predio HIJUELA NÚMERO DOS, rol número 2.255-106, inscrito a Fojas 2.156 vuelta, bajo el número de inscripción 2.963 del año 1.989, del Conservador de bienes Raíces de Osorno, ubicado en la comuna de Puyehue, de Propiedad de LUCCIO OSVALDO CAÑUPIL ÁLVAREZ, conforme al plano de parcelación y demás antecedentes tenidos a la vista, cumple con la normativa vigente para predios rústicos, no significando el presente certificado autorización de cambio uso de suelos, ni validación de los antecedentes de dominio, demarcatorios o de georreferencia informados por el solicitante. Según consta Firma y Timbre electrónico de ERNESTO ANTONIO LEMA LOPEZ, jefe oficina sectorial de Osorno, Servicio Agrícola Ganadero Osorno.



Rol de avalúo número 12.255-135, Pulelfu, comuna de Puyehue. **5.** Los Honorarios del Sr. Conservador de bienes raíces de Osorno, fueron pagados en su integridad. **II. Del acto y contrato respecto del cual se ha negado su inscripción.** La compraventa que se requiere inscribir, ha sido objeto de rechazo, en las circunstancias y formas que se exponen: **1.** Anotado presuntivamente bajo el número 7.077-2.022 de fecha 10 de Mayo del año 2.022, y NO INSCRIBO, la escritura de COMPRAVENTA, suscrita por don CRISTIAN ALEXIS CUADRA ALVARADO a don LUCCIO OSVALDO CAÑUPI ALVAREZ, de fecha 22 de Abril del año 2.022, Repertorio número 620-2.022, en la Notaria de doña María Macarena Hayal Thompson, por lo siguiente: *La Propiedad materia del contrato corresponde a tierra indígena, y en virtud de lo dispuesto en el inciso primero del Artículo 13 de la ley Nro. 19.253, ésta no puede ser enajenada, "... salvo entre comunidades o personas indígenas de una misma etnia"., en relación con el artículo 12º Letra D, de la misma Ley". Osorno, 06 de Julio 2022, COA/pzb. C.136202.* **2.** Previo a la redacción de la Escritura de Compraventa, se verificó dicha circunstancia, se insertó y protocolizó bajo el N° 381 de la misma notaria, Carta N° 495, emitida por la Conadi, en virtud del cual indica que "Revisados los antecedentes presentados, cotejados con los libros y archivos existentes en este Registro, no se encuentra inscrito en el Registro de Tierras indígenas". Por lo anterior, esta situación es habitual en el Conservador de Bienes Raíces, debiendo los profesionales del derecho acudir ante este tribunal, a fin de que se ordenen las inscripciones de rigor. **3.** No, obstante a lo anterior, subsanadas las observaciones y aclarado que el inmueble objeto de la compraventa, no es tierra indígena, el conservador de bienes raíces rechazo la Solicitud de Inscripción de Escritura de Compraventa, autorizado por la Abogada y Notaria Público Interino de la Cuarta Notaria de MARÍA MACARENA HAYAL THOMPSON e inscrito bajo el N° de Repertorio 620-2.022. **III. Rechazo Injustificado. 1.** El rechazo del Sr. Conservador de Bienes Raíces de Osorno, es el siguiente 1. "La escritura cuya inscripción se requiere, trata de una Compraventa sobre Tierras que caen bajo el amparo de la Ley 19.253. (Ley indígena)". **2.** El rechazo es injustificado e infundado, pues la razón esgrimida no configura ninguna de las estrictas causales del Artículo 13º del Reglamento Conservatorio. En efecto, las funciones del Conservador de Bienes Raíces son esencialmente pasivas, y no está dentro de ellas examinar la validez de los títulos que se le presentan para su inscripción, ni calificar con alguna calidad los inmuebles objeto de ellos, salvo norma especial que lo autorice, la que no existe ni en el Reglamento Conservatorio, ni en la Ley 19.253, ni en el Decreto Ley 2.695. Conforme al Artículo 13 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces de Chile, indica que la Negativa Conservatoria debe ser justificada y se trata de causales taxativas y excepcionales, en los siguientes términos "El Conservador no podrá ni retardar las inscripciones: deberá no obstante, negarse si la inscripción es en



algún sentido legalmente inadmisibles, por ejemplo, si no es auténtica o no está en papel competente la copia que se le presente; si no está situada en el departamento o no es inmueble la casa 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. Sobre el particular, la Excelentísima Corte Suprema de Justicia, ha establecido y reiterado la siguiente conclusión “En torno al tema, esta corte ya ha manifestado la que la negativa aquí normada responde a una irregularidad ostensible y manifiesta preferentemente formal y solo sería posible rehusar la inscripción por razón de orden antecedentes de contexto, ajenas al documento que se trate, además de un vicio que traiga aparejada la Sanción de Nulidad Absoluta” (Corte Suprema, Cuarta Sala, 6 de Enero 2.015, Rol 8.411-2.014). Mismo razonamiento ha sostenido la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Valdivia, quien ha manifestado: *“SEGUNDO: Del texto aludido, reglamento se infiere que la función del Conservador de Bienes Raíces es generalmente pasiva ante una solicitud de inscripción de algún título de dominio, no interviene ni cuestiona su validez, salvo excepciones legales. Aunque en el caso de autos, el Conservador de Bienes Raíces, justifica su negativa, según informe que rola a fojas 27, amparado en los artículos 2, 12 y 13 de la Ley 19.253, el único antecedente que aparece en la escritura para entender que la tierra es indígena, es que el vendedor tiene un apellido indígena, circunstancia que no tiene importancia, porque el artículo 13 de la Ley 19.253, se refiere a la calidad de la tierra y no de quien suscribe el contrato. TERCERO: Que, de acuerdo a lo razonado, el vicio de nulidad, que según el Conservador de Bienes Raíces afecta al título no pudo ser esgrimido para impedir la respectiva inscripción, pues no se trata de un vicio evidente; y que se encuentre interesado en discutirlo puede iniciar un juicio, debidamente fundamentado en los hechos y el derecho (Causa Rol 302-2.009, Corte de Apelaciones Valdivia, de fecha 22 de Julio del año 2.008)”*. De esta manera la negativa injustificada si de los antecedentes no emana que la inscripción sea en algún sentido legalmente inadmisibles, en particular por ser visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente, o porque no contiene las designaciones legales para su inscripción. (Justificación de la Sentencia de fecha 17 de agosto del año 2.015, Causa Rol V 58-2.015, del Primer Juzgado de Letras en lo Civil de Osorno, mediante el cual acogió el Reclamo Conservatorio por mismo rechazo, y en definitiva ordeno inscribir). **3.** Una revisión de sola lectura del rechazo se remite a señalar que el inmueble es tierra indígena, sin explicar el origen de dicha conclusión, o cual ha sido la forma en que adquirió esa calidad de acuerdo a la Ley 19.253, específicamente a cuál de las causales establecidas en el Artículo 12 del mismo cuerpo legal, determina la falta de fundamento y justificación del mismo. **4.** No obstante entender que el requisito de la validez del contrato, no es facultad del Sr. Conservador de Bienes



Raíces, a menos que la inscripción sea en “*Algún sentido legalmente inadmisibile*”, o que sea “visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente” circunstancia que no concurren, ni independiente, ni copulativamente, según se pasa a revisar, desde una revisión posible o supuesta. **5.** Es así las cosas, que en la Sentencia Definitiva, de la causa Rol V-108-2.021 del 2º Juzgado de Letras en lo Civil Osorno, acogió una reclamación interpuesta en contra del Sr. Conservador de bienes raíces de Osorno, en virtud del cual resolvió: “QUINTO: Que el reparo del Conservador no es respecto al procedimiento administrativo en sí, como tampoco a la exigencia de certificado CONADI de tierra indígena, sino más bien al hecho de que un apellido de la vendedora posee un apellido indígena; y el titular original también; lo que es una posibilidad remota, puesto que con dicho Decreto el estado chileno podría haber beneficiado a personas indígenas, u otras que no tenga tal calidad. SEXTO: Que por otra parte, que por el sólo hecho de tener apellido indígena no convierte ipso facto a la tierra indígena; por lo que se puede concluir entonces, que no se encuentra ajustada a derecho la negativa del señor Conservador de Bienes Raíces”. **IV. Aplicación de la Ley 19.253.** La Ley 19.253, entro en vigencia con fecha 23 de Octubre del año 1.993, y no contiene normas especiales de vigencia anterior a su publicación, por cual rige lo dispuesto en el Artículo 9º del Código Civil, esto es, que la ley solo puede disponer para el futuro y no tendrá jamás efecto retroactivo, de modo que la Ley 19.253 resulta inaplicable por ausencia de norma de aplicación retroactiva a la propiedad en cuestión. En efecto, sus disposiciones, no pueden en sus efectos alcanzar situaciones jurídicas pre-constituidas, como es el caso: el inmueble objeto del rechazo fue adquirido con fecha anterior, a la entrada en vigencia de la Ley 19.253. Aún con lo anterior, revisado el rechazo desde la aplicación de la Ley 19.253 la propiedad en cuestión se hace necesario examinar: Qué se entiende por Tierra Indígena; causales específicas del rechazo; situación particular del propietario. **Tierra indígena.** No existe definición legal de lo que ha de entenderse por tierra indígena, sin embargo, un Autor de la materia, José Alwyn, nos explica que desde la disposición del Artículo 12 de la Ley 19.253, configuro la siguiente definición “Aquellas que las personas o comunidades indígenas ocupan en propiedad o posesión proveniente de títulos provenientes de títulos reconocidos por el estado a indígenas, así como aquellas que sean inscritas en el Registro de Tierras indígenas o declaradas como tales a futuro por los tribunales de Justicia”. (Alwyn Oyarzun, José, implementación de Legislación y Jurisprudencia Nacional relativa a los derechos). **Causales aplicadas en el Rechazo.** De dicho concepto, se infiere que es posible calificar como Indígena, la Tierra: a. Es ocupada en propiedad o posesión por personas o comunidades indígenas, y que provengan de títulos reconocidos por el estado a indígenas. b. Aquella que ha sido inscrita en el Registro de Tierras indígenas. c. Aquellas que han sido declaradas como



“Tierras Indígenas” por Tribunales de Justicia. De modo que cabe revisar si el inmueble rechazado en su inscripción cabe dentro de los supuestos.- Propiedad ocupada en propiedad o posesión personas o comunidades indígenas, que provengan de títulos reconocidos por el estado a indígenas: Esta hipótesis corresponde al Artículo 12° 1°, Letra a) a d) de la Ley 19.253. De las hipótesis, se descarta la aplicación de las letras a) a c), ya que el propietario, no adquirió por título de comisario, merced o concesiones gratuitas. En cuanto al supuesto de la letra d) del Artículo 12°, esto es; Otras formas que el estado ha usado para ceder, regularizar, entregar o asignar tierras o indígenas, como la Ley N° 16.436 del año 1996, DL. 1.939 de 1977 y decreto Ley 1.979: Sobre este supuesto, se podría entender del rechazo, ya que este no indica que el inmueble sería tierras indígenas, porque sería ocupada en propiedad por una persona indígena, calidad que se le estaría atribuyendo al adquirente. Sin embargo, desde el texto del Artículo 2° de la Ley 19.254, dispone que las personas que a efectos de la misma se considerarán indígenas, dicho texto de interpretarse de la historia fidedigna de su establecimiento y la cosmovisión indígena. Así es el caso, que los solicitantes de esta reclamación, nunca han vivido como tal, no integraron, no participaron en ninguna comunidad indígena conformada según la ley, no cultivan ningún rasgo cultura, de dicha etnia, no mantuvo en su vida diaria las costumbres de dicha etnia, elemento fundamental para fines de determinar la calidad de los solicitantes, dado que los solicitantes, no se autodefinen como indígenas. Por otro lado, basta de la simple revisión en el Registro de CONADI, para fines de corroborar que los solicitantes, no encuentran inscritos o registrados en el Registro de Tierras Indígenas. Con el mérito del Rechazo del Sr. Conservador, se entiende que la sola circunstancia que la persona tenga un apellido de origen indígena (Cuestión habitual en la zona de Osorno, en donde el Sr. Conservador de Bienes Raíces), convertiría cualquier inmueble de su propiedad, en tierra indígena, cuestión que a juicio de esta parte solicitante, no es correcta, y que no se condice con el espíritu del Legislador, ni con el sistema registral, diseñado en el Código de Bello y su reglamento conservatorio. Como respaldo de lo solicitado, la Excelentísima Corte Suprema estableció que la calidad indígena de alguna de las partes no tiene relevancia para determinar la aplicación de la limitación establecida por la ley indígena, señalando que no podía declararse nulidad absoluta de oficio, por no aparecer vicio (la calidad de tierra indígena) de manera visible en la convención celebrada entre las partes. El único antecedente para pensar en un posible vicio de nulidad dice relación con los nombres de los cedentes, los cuales tenían un apellido de origen mapuche, pero en definitiva eran herederos, quienes tenían la calidad de indígena. Se agregó que ello “Carece de relevancia para estos efectos la prohibición del Artículo 13° de la Ley 19.253, está dada substancialmente por la calidad de la tierra que es objeto del contrato”. (Corte Suprema, 12 de Diciembre del año 2.001,



Sentencia de Casación, Const. 4º Alegría con Esparza RDJ y G de los Tomos XCVIII del año 2.001, Página 279). Por su parte, el argumento de que la sola posesión de uno o dos apellidos de origen semántico no se transforma necesariamente a una persona indígena, ni los inmuebles en propiedad indígenas. Esta argumentación ha sido sostenida y recogido por la Jurisprudencia de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Puerto Montt Rol N° 655-2.008, de Fecha 12 de Enero del año 2.008; Causa Rol V-37-2.015, Rol V-61-2.015, y V-103-2.015, del 2º Juzgado de Letras en lo Civil de Osorno. En este sentido, resulta del Razonamiento del 2º Juzgado de Letras en lo Civil de Osorno, en la Causa Rol V-37-2015 en su considerando SÉPTIMO: “Que, en cuanto a la segunda razón por la cual el Sr. Conservador de Bienes Raíces Osorno, negó la inscripción, esto es la basada en los apellidos del adquirente, se debe señalar que si bien el apellido indígena es indiciario para determinar en definitiva que la tierra es indígena, hace pensar según este criterio, que basta que una persona con al menos un apellido indígena adquiera por cualquier título una propiedad, se convierta ésta en consecuencia tierra indígena. Ello supondría por ejemplo que una persona de apellido indígena, adquiera por compraventa un inmueble urbe del país, inevitablemente se transformaría esta, per se, en tierra indígena. Este Argumento, en base al indicio, parece correcto, correspondiendo a una interpretación amplia de lo que debe considerarse tierra indígena. Sin embargo, al tenor de la historia de la ley y en su texto definitivo que fue creado para proteger las que eran tierras indígenas en su momento de su publicación y las tierras que lo tribunales declararan indígenas, pareciera ser una interpretación del texto de la Ley más bien restrictiva, criterio que comparte este sentenciador, lo que no conlleva a no calificar de tierras indígenas toda adquisición que las personas o comunidades de las etnias originarias efectúen”. Por otra parte, como fluye de la documentación acompañada en un otrosí de esta presentación, el Sr. Cañupil, adquirió el inmueble materia del Contrato de Compraventa de autos, conforme a las normas del Decreto Ley N° 2695 del año 1.979, sin que para ello haya utilizado la calidad de persona indígena, sino que lo hizo regularizando su posesión no como persona indígena, sino como cualquier ciudadano chileno, en ejercicio de su derecho. Al formular peticiones a la Autoridad, no aparece mención indígena al solicitante. Este razonamiento ha sido pronunciado por la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Puerto Montt, en la Causa Rol 655-2.008, de Fecha 12 de Enero del año 2.009, pronunciada por el presidente de dicha Judicatura, Jorge Ebersperger Brito, Fiscal Judicial Mirta Zurita Delgado y Abogado integrante Pedro Campos Latorre, que revocó la Sentencia de Primera Instancia que había rechazado la reclamación conservatoria, señalando expresamente en su considerando sexto: “Que la propiedad solicitada fue solicitada a nombre de la vendedora doña Sila Zúñiga Antiñirre, por el D.L 2695, pero no constituye tierra indígena de acuerdo al artículo 12 N.º 1, letra b), porque no se



asignó a una persona en calidad de indígena, y no ha sido declarada por Tribunales de Justicia como perteneciente en propiedad a persona indígena; por lo demás ninguno de los antecedentes de saneamientos por el DL. 2695, deja vislumbrar motivos para estimar que puede tener la propiedad que se solicita inscribir la calidad indígena”. De esta manera el inmueble objeto del rechazo no se encuadra en el Artículo 12º, 1º, Letra d), ya que el propietario no tiene la calidad indígena, pues la sola semántica del primer apellido no determina la acreditación de tal calidad, no existe certificado que acredite que pertenece a alguna etnia indígena, no se autodenomina indígena, y jamás ha usado tal calidad para obtener algún beneficio, circunstancia que no cambia por haber adquirido el inmueble a través del proceso de saneamiento de título del DL. 2695, pues no existen antecedentes, ni en la inscripción de dominio, ni en la resolución administrativa acerca de haber aducido tal calidad para regularizar su posesión. **PROPIEDADES QUE HAN SIDO INSCRITAS EN EL REGISTRO DE TIERRAS INDÍGENAS.** Este supuesto, contenido en el Artículo 12º, 1º Letra e), y 2º se descarta, ya que el inmueble no se encuentra inscrito en el Registro Nacional de Tierras indígenas. De tal modo, según consta documentación acompañada en un otrosí de esta presentación, en particular Carta N° 495-2.020 de Fecha 23 de Marzo del año 2.022, certifica por resolución de CONADI, que el inmueble materia de la compraventa “No ha sido incorporado en el Registro de Tierras Indígenas”. Sobre el alcance de la inscripción en el Registro de Tierras indígenas, nuestra Ilustrísima Corte de Apelaciones de Valdivia, en la Causa Rol 14.604-03, en su sentencia de Fecha 11 de Agosto del año 2.013, ha sostenido en su considerando SEXTO: “Que la citada Ley de indígenas, en su artículo 15º, establece que la corporación de asuntos indígenas en el que se inscriban todas las tierras a que se refiere el artículo 12 de la Ley 19.253, inscripción que acreditará la calidad de tierra indígena, de consiguiente si la propiedad no está inscrita en este registro, y lo está en cambio en el Conservador de Bienes Raíces, es tierra sometida al régimen general y por lo tanto susceptible de ser objeto de toda clase de actos y contratos”. Propiedad que han sido declarada como tierras Indígenas por los Tribunales de Justicia sobre el particular, el inmueble materia de solicitud, no ha sido declarado en juicio anterior, como “Tierra indígena”, por lo que este supuesto no es aplicable. De la exposición dada a conocer, consta que el inmueble objeto de esta solicitud, no se encuentra emplazada en Terrenos Indígenas, ni menos se puede hacer presumir tal condición. Adicionalmente, a la fecha en que el Actor Originario se acogió al Saneamiento del terreno conforme a la normativa del DL. 2.695, no revestía la calidad de indígena. Para ir concluyendo, a juicio de esta parte, resulta relevante considerar la sentencia definitiva de fecha 6 de Enero del año 2.017, Causa Rol V-147-2.016, del Segundo Juzgado de Letras en lo Civil de Osorno, que respecto a la Reclamación Conservatoria por la misma causal. (Negativa a



inscribir por considerar la propiedad objeto del acto jurídicos es considerado Terreno Indígena), sobre el inmueble, acogió la Reclamación interpuesta, ordenando al Sr. Conservador de Bienes Raíces Osorno, en orden a inscribir la Escritura de Compraventa y Rectificación, señalando expresamente en el considerando QUINTO: “ Que el reparo del Señor Conservador de Bienes Raíces no es respecto del procedimiento administrativo en sí, como tampoco la exigencia del certificado CONADI de tierra indígena, sino más bien al hecho que el beneficiario del DL. 2695, posee un apellido indígena- Cañupil, en el caso del beneficiario-, lo que es una posibilidad remota, puesto que con dicho decreto supremo el estado chileno podría haber beneficiado a personas indígenas u otras”. SEXTO: “Que por otra parte, que por el solo hecho de tener apellido indígena se convierte ipso facto en tierra indígena; Máxime si en el caso de autos, los deslinde del inmueble de autos, según se desprende na (sic) la inscripción del inmueble y de los certificados de comunidad indígena del sector que da cuenta que no es tierra indígena, por los que se puede concluir entonces, que no se encuentra ajustada a derecho la negativa del Señor Conservador de Bienes Raíces de Osorno”. DICTAMEN ESTABLECIDO POR LA EXCELENTÍSIMA CORTE DE SUPREMA. Por último, es necesario precisar que uno de los fallos más recientes, dictado por la Excelentísima Corte Suprema (Libro Civil; Rol 84.549-2022) el Día 22 de Junio del año 2.022, acogió recurso de casación en el fondo respecto de reclamación interpuesta en contra del Conservador de Bienes Raíces Osorno, y ordeno su inscripción, argumentando en estricto rigor: “DÉCIMO QUINTO: Que, de acuerdo con el artículo 15 de la Ley N.º 19.253, el Registro Público de Tierras Indígenas que debe abrir y mantener la CONADI para el registro e inscripción de todas las tierras a que alude el artículo 12 de la ley, es el que acreditará la calidad de tierra indígena. La norma dispone lo siguiente en su primer inciso: “La Corporación abrirá y mantendrá un Registro Público de Tierras Indígenas. En este Registro se inscribirán todas las tierras a que alude el artículo 12 de esta ley. Su inscripción acreditará la calidad de tierra indígena. La Corporación podrá denegar esta inscripción por resolución fundada”. Como se advierte, el mencionado precepto da a la inscripción una doble función, por un lado, le asigna una función de prueba, para acreditar la calidad de tierra indígena; y, por otro lado, le asigna una función de publicidad y garantía para terceros de esa misma calidad. Con este sólo antecedente, que otorgaba certeza tanto al adquirente del inmueble como, luego, al propio Conservador, existía mérito bastante para descartar el eventual vicio de nulidad que se había advertido y que hizo que este funcionario se negara a inscribir el título, y, tanto más, cuando aparece que el fundamento para la negativa no era procedente. En efecto, el reparo que funda la negativa a inscribir se basa, en síntesis, en que el Conservador advierte que se trataría de una compraventa sobre tierras que caen bajo el amparo de la ley N°19.253, y ello aparece visible para el



funcionario reclamado ya que “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”. La referida letra D, del artículo 12 N° 1 de la ley citada previene que son tierras indígenas: “d) Otras formas que el Estado ha usado para ceder, regularizar, entregar o asignar tierras a indígenas, tales como (...) decreto ley N° 2.695, de 1.979.” Sin embargo, no existe antecedente alguno en este juicio que dé cuenta que a la época de la adquisición del inmueble por la antecesora en el dominio de los vendedores, mediante ese mecanismo de regularización de la pequeña propiedad raíz se haya atendido a la calidad de tierra indígena de la misma. Aparece de ese modo que el argumento para rechazar la solicitud de inscripción, esto es, que el inmueble objeto del título tenía calidad de tierra indígena, atendido la historia de la propiedad raíz y los apellidos de la vendedora, ya no podía mantenerse por el Conservador al haberse acreditado por el reclamante, conforme a la ley indígena actualmente vigente, con la carta N° 654 de CONADI, que el inmueble no se encuentra inscrito en el respectivo registro, siendo los apellidos de la tradente del todo insuficientes para concluir en el sentido indicado. DÉCIMO SÉPTIMO: Que se vislumbra así que la negativa a practicar la inscripción, excedió las facultades calificadoras establecidas en el artículo 13 del Reglamento Conservatorio, al evidenciarse que no existía visible el vicio de nulidad que se invocaba al no disponerse de elementos plausibles para considerar que el bien raíz objeto de la escritura pública cuya inscripción se estimaba era indígena, máxime si el Decreto Ley N° 2.695 no es un cuerpo normativo aplicable exclusivamente a las comunidades indígenas, de modo que, al no haber sido resuelto así por la magistratura, no queda sino concluir que la sentencia impugnada incurrió en los errores de derecho denunciados por el recurrente al no dar la aplicación que correspondía, en particular, a lo dispuesto en el artículo 12, N°1, letra D) y 15 de la ley N° 19.253, y al aplicar la sanción a que se refiere el artículo 13 de ese mismo cuerpo legal a una situación de hecho que no se encuentra regulada por aquella. DÉCIMO OCTAVO: Que tal errónea aplicación de la ley ha tenido influencia substancial en la decisión, pues de haberse aplicado correctamente dichos preceptos legales, debió arribarse a la conclusión opuesta a la que llegó el tribunal a quo y, en consecuencia, se debió revocar la sentencia de primer grado que negó lugar a la reclamación, error que habilita para anular el fallo que lo contiene. Por estos fundamentos, disposiciones legales citadas y lo preceptuado en los artículos 764, 765, 767 y 785 del Código de Procedimiento Civil, se rechaza el recurso de casación en la forma y se acoge el recurso de casación en el fondo deducido en contra de la sentencia de cinco de octubre de dos mil veintiuno, dictada por la Corte de Apelaciones de Valdivia, la que se invalida y reemplaza por la que se dicta separadamente a continuación, sin nueva vista. Por tanto, en mérito



de lo expuesto, y lo dispuesto en el Artículo 18 y siguientes del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, Ley 19.253, DL. 2.695, y demás disposiciones que US., determine pertinentes, solicitó tener por interpuesta reclamación en contra del Sr. Conservador de Bienes Raíces de Osorno, en los términos señalados, acogerlos a tramitación y, en definitiva, ordenar que se practique Judicialmente la inscripción de la Escritura Pública de Compraventa, suscrita por CRISTIAN ALEXIS CUADRA ALVARADO, y LUCCIO OSVALDO CAÑUPIPIL ALVAREZ, de fecha 22 de Abril del año 2.022, ante la Abogada y Notaria Público Interino de la Cuarta Notaria de MARÍA MACARENA HAYAL THOMPSON e inscrito bajo el N° de repertorio 620-2.022.

II EL CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES DE OSORNO, evacuó el informe legal y expuso: VÍCTOR HUGO QUIÑONES SOBARZO, Abogado, Conservador de Bienes Raíces y Comercio de Osorno, respetuosamente me dirijo a SS., conforme lo requerido por medio de la resolución de fecha 14 de julio del año en curso, en causa Rol V-102-2022, a fin de informar lo siguiente: **1.** Don Luccio Osvaldo Cañupil Álvarez, es dueño del resto de un inmueble rural ubicado en Pulelfu, comuna de Puyehue, provincia de Osorno, Décima Región, con una superficie aproximada de nueve coma diez hectáreas individualizado en el plano número X-dos-dos mil doscientos cincuenta y cinco guión ciento seis Entre Lagos, de la Oficina Provincial de Bienes Nacionales de Osorno y que se individualiza como Hijueta número dos. La inscripción de dominio rola a fojas 2.156 vuelta N°2.963 del Registro de Propiedad a mi cargo correspondiente al año 1989. Adquirió esta propiedad por resolución N°1.183 de fecha 8 de septiembre del año 1989, de la Oficina Provincial de Bienes Nacionales de Osorno y de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto Ley N° 2.695 de 30 de Mayo de 1.979, publicado en el Diario Oficial de 21 de Julio del mismo año y su Reglamento, y en la Resolución N° 201 de 5 de Noviembre de 1.981. **2.** Es efectivo que el 6 de Julio del año en curso, se negó la solicitud de inscripción de la escritura de compraventa suscrita entre don Luccio Osvaldo Cañupil Álvarez y don Cristian Alexis Cuadra Alvarado, de fecha 22 de Abril de 2.022, Repertorio N° 620-2.022, otorgada ante Notaria Pública Interina de Osorno doña María Macarena Hayal Thompson, por el siguiente motivo: “La propiedad materia del contrato corresponde a tierra indígena, y en virtud de lo dispuesto en el inciso primero del Artículo 13 de la Ley N°19.253. Esta no puede ser enajenada, “salvo entre comunidades o personas indígenas de una misma etnia”, en relación con el Artículo 12 letra D de la misma Ley”. **3.** Se llega a este reparo, porque consta en la inscripción de dominio de fojas 2.156 vuelta N°2.963 del Registro de Propiedad a mi cargo, correspondiente al año 1.989, que su titular don Luccio Osvaldo Cañupil Álvarez, detenta la calidad de indígena de la etnia mapuche, según la base de datos de apellidos mapuche evidentes según Resolución Exenta N° 895 de fecha 18 de junio del



año 2.019 de CONADI, y en concordancia al artículo 2° de la ley 19.253, Ley Indígena, señala: “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”. Por su parte, el artículo 12 del mismo cuerpo legal dispone 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 1.977, decreto ley N° 2.695 de 1979, y...”. De los antecedentes expuestos, es posible dilucidar que don Luccio Osvaldo Cañupil Álvarez, tiene la calidad indígena y que además, adquirió conforme a lo dispuesto en el Decreto Ley N° 2.695 de fecha 30 de Mayo de 1.979, aplicando en este caso particular, dos disposiciones legales de manera conjunta según lo relatado en el numeral anterior. **4.** En la misma relación, el artículo 13 de la Ley 19.253 dispone: “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”. Esta norma prohíbe expresamente que se enajenen los inmuebles que protege dicha ley, salvo concurriere alguna de las excepciones ahí indicadas, que en este caso no han sido acreditadas a este Conservador, particularmente en la cuenta a la calidad de indígena del comprador don CRISTIAN ALEXIS CUADRA ALVARADO, hecho que viene en confirmar la negativa de inscribir la compraventa aludida. **5.** Es bien sabido que el hecho que CONADI emita una carta, en este caso Carta N° 495, que señala que la propiedad en comento no se encuentra inscrita en el Registro de Tierras Indígenas, no es prueba suficiente para acreditar que no tiene dicha calidad, toda vez, que existen tierras indígenas que aún no han sido registradas conforme al artículo 15 de la Ley 19.253, siendo solo una forma de publicidad. **6.** Por último, en razón a las obligaciones que le impone el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, puedo negarme a la solicitud de inscripción, cuando ésta es “en algún sentido” legalmente inadmisibles, expresando a modo de ejemplo que el título tenga algún vicio o defecto que lo anule absolutamente, situación que es aplicable a este caso.

III. El reclamante acompañó los siguientes antecedentes:

1. Certificado de Dominio, Hipotecas y Gravámenes e Interdicciones y Prohibiciones del Inmueble inscrito a fojas 2.156 Vta N° 2.963 del Registro de Propiedad de 1.989 del Conservador de Bienes Raíces de Osorno.



«RIT»

2. Inscripción de Dominio, practicada a fojas 2.156 Vta. N° 2.963 del Registro de Propiedad de 1.989 del Conservador de Bienes Raíces de Osorno.
3. Copia de Escritura Pública sobre Contrato de Compraventa, repertorio 620-2.022 de la Notaría Interina Hayal de Osorno, de fecha 22 de Abril de 2.022.
4. Cartas N° 495, emitida por la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena CONADI, a Sabina Paredes, de fecha 23 de Marzo de 2.022.
5. Certificado de Negativa del Conservador de Bienes Raíces de Osorno, de fecha 6 de Julio de 2.022, que señala: *“Ingresada a este Conservador y anotada presuntivamente en el Repertorio bajo el número 7.077-2.022, de 10 de Mayo de 2.022, y **NO INSCRIBO**, la escritura pública de Compraventa suscrito por **CRISTIAN ALEXIS CUADRA ALVARADO** a **LUCCIO OSVALDO CAÑUPIL ÁLVAREZ**, de fecha 22 de Abril de 2.022, Repertorio N° 620-2.022, otorgada ante doña María Macarena Hayal Thompson de Osorno, por lo siguiente: - La propiedad materia del contrato corresponde a tierra indígena, y en virtud de lo dispuesto en el inciso primero del Artículo 13 de la Ley N° 19.253, esta, no puede ser enajenada “salvo entre comunidades o personas indígenas de una misma etnia”, en relación con el artículo 13 letra D de la misma Ley”.*
6. Asignaciones de Roles de Avalúo, Certificado N° 864878, datos del propietario o beneficiario: LUCIO OSVALDO CANUPIL ÁLVAREZ, RUT 11.924.815-9, emitido por el Servicio de Impuestos internos, de fechas 26 y 29 de Julio de 2.021.
7. Certificado N° 3.143/2.021, emitido por el Servicio Agrícola y Ganadero, oficina sectorial Osorno, de fecha 26 de Julio de 2.021.
8. Plano de Subdivisión Hijuela 2 Pulelfu.
9. Certificado de deuda, nombre LUCIO OSVALDO CANUPIL ÁLVAREZ, dirección: Pulelfu HJ2,rol 256-02255-105, comuna de Puyehue, emitido por Tesorería General de la República, de fecha 13 de Julio de 2.022.

IV. El Conservador de Bienes Raíces de Osorno no acompañó antecedentes en su informe.

V. Se decretó autos para fallo.

VI. 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



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

Código: MKGNXBHEFPN

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 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”.

VII. De lo anterior emana que el Reglamento faculta al Conservador para negar una inscripción si es “*en algún sentido*” legalmente inadmisibles; no limita o restringe ese sentido y, por el contrario, lo deja abierto a la interpretación al usar los vocablos “*en algún sentido*”; y al citar ejemplos que van desde simples fallas en el aspecto formal hasta un asunto tan trascendente como la nulidad absoluta por visibilidad manifiesta en el título. A la luz de lo anterior, pensamos también que tal facultad se extiende a los casos de nulidad relativa, por ser más importantes que simples fallas en el aspecto formal de un título. Sin perjuicio, y en contrapeso, dicho Reglamento faculta a las partes para reclamar de tales negativas ante el Juez, en procedimiento breve, a fin de establecer si esas negativas tienen sentido o razón. Así parece emanar de una interpretación sistémica del ordenamiento jurídico.

VIII El artículo 12 de la Ley 19.253, sobre protección, fomento y desarrollo de los indígenas, - publicada el 5 de Octubre de 1.993 en el Diario Oficial -, dispone 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, (...) Decreto Ley N° 2.695, de 1.979 (...)*”. Además, el artículo 2 había señalado que “*Se considerarán indígenas para los efectos de esta ley, las personas de nacionalidad chilena que se encuentren en los siguientes casos: a) Los que sean hijos de padre o madre indígena, cualquiera sea la naturaleza de su filiación, inclusive la adoptiva. Se entenderá por hijos de padre o madre indígena quienes desciendan de habitantes originarios de las tierras identificadas en el artículo 12, números 1 y 2. b) Los descendientes de las etnias indígenas que habitan el territorio nacional, siempre que posean a lo menos un apellido indígena; un apellido no indígena será considerado indígena, para los efectos de esta ley, si se acredita su procedencia indígena por tres generaciones, (...)*”. Y el artículo 13 señala 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 (...)*”.



IX De los antecedentes aparece que el inmueble objeto de la compraventa en cuestión es tierra indígena. En efecto, estaba bajo la posesión de una persona de ascendencia indígena a la fecha de entrada en vigencia de la Ley sobre protección, fomento y desarrollo de los indígenas, esto es, al 5 de Octubre de 1.993. Es así porque LUCCIO OSVALDO CAÑUPIL ÁLVAREZ es descendiente de la etnia indígena Mapuche Huilliche, pues posee el apellido indígena CAÑUPIL; enlistado bajo el número 448 de la Resolución Exenta 895 de la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena, de 18 de Junio de 2.019, que amplió la base de datos de apellidos mapuches evidentes. Y porque la había adquirido en el año 1.989, a título gratuito, y precisamente a través de una de las formas que el Estado ha usado para regularizar tierras a indígenas, esto es, el procedimiento establecido en el Decreto Ley 2.695, de 1.979, sobre normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz, y para la constitución de dominio sobre ella. Esto último emana de la propia inscripción de fojas 2.156 vta. N° 2.963 del Registro de Propiedad de 1.989 del Conservador de Bienes Raíces de Osorno, que textualmente dice: *“Don LUCCIO OSVALDO CAÑUPIL ÁLVAREZ, (...) domiciliado en Pulelfu, comuna de Puyehue (...), es dueño de un inmueble rural ubicado en Pulelfu, comuna de Puyehue, provincia de Osorno, Décima Región, con una superficie aproximada de nueve coma diez hectáreas, individualizado en el plano número X-dos- dos mil setecientos diez S.R, Rol dos mil doscientos cincuenta y cinco, guión ciento seis Entre Lagos, de la Oficina Provincial de Bienes Nacionales de Osorno, y que se individualiza como hijuela número dos. (...). Lo adquirió por resolución número mil ciento ochenta y tres de fecha ocho de Septiembre del año en curso, de la Oficina Provincial de Bienes Nacionales de Osorno y de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto Ley número dos mil seiscientos noventa y cinco de fecha treinta de Mayo de mil novecientos setenta y nueve, publicado en el Diario Oficial de veintiuno de Julio de mil novecientos setenta y nueve, su Reglamento; y en la Resolución número doscientos uno de cinco de Noviembre de mil novecientos ochenta y uno”*

X En resumen, la tierra en cuestión es indígena, pues fue regularizada por el Estado a favor de una persona indígena, de modo que entra en los casos de tierra indígena, por aplicación de los artículos 2 y 12 de la Ley 19.253. Cabe señalar que la sola circunstancia de que una persona indígena sea propietaria de un inmueble no significa necesariamente que esa tierra sea indígena. Y, asimismo, el hecho de que un inmueble no esté inscrito en el Registro Público de Tierras Indígenas tampoco significa que no tenga la calidad de tierra indígena; es la Ley la que señala los casos en que una tierra tiene el carácter indígena. Así, en el caso, la cualidad de tierra indígena hizo que no podía ser enajenada, salvo entre comunidades o personas indígenas de una misma etnia. No obstante, éste último requisito no se cumple en la compraventa en



«RIT»

cuestión, pues no consta que CRISTIAN ALEXIS CUADRA ALVARADO sea una persona de ascendencia indígena Mapuche-Huilliche.

XI Así, era visible en el título el vicio o defecto que lo anulaba absolutamente, al contener un acto prohibido por la ley, de modo que la negativa a inscribir del Conservador de Bienes Raíces se ajustó a derecho.

Y VISTO ADEMÁS los artículos 2, 12 y 13 de la Ley 19.253, sobre protección, fomento y desarrollo de los indígenas; y 13 y 18 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, se resuelve que:

Se **RECHAZA LA RECLAMACIÓN.**

Notifíquese personalmente o por cédula; para el caso de que no fuere notificada de otra forma.

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



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

Código: MKGNXBHEFPN