PODER JUDICIAL
REPUBLICA DE CHILE
SEGUNDO JUZGADO DE LETRAS
ARICA

CAUSA ROL N°	**:**	**V-286-2022**
MATERIA	**:**	**RECLAMO NEGATIVA DEL CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES**
CÓDIGO	**:**	**R08A**
SOLICITANTE	**:**	**MAMANI MAMANI, OSCAR RAFAEL**
FECHA DE INICIO	**:**	**16 / 08 / 2022**

Arica, once de octubre de dos mil veintidós.

VISTOS:

Con fecha 16 de agosto de 2022, en el folio 1, Eduardo Javier Sanhueza Díaz, abogado, domiciliado en calle Patricio Lynch N°228, primer piso, oficina N°6, de esta comuna y ciudad, en representación de Oscar Rafael Mamani Mamani, chileno, agricultor, del mismo domicilio, solicita se ordene al Sr. Conservador de Bienes Raíces de esta ciudad, proceder al archivo del plano de subdivisión (conjuntamente con su minuta explicativa) correspondiente al predio agrícola denominado “Parcela N°11, del Proyecto de Parcelación Alto Ramírez A”, así como efectuar las inscripciones, subincripciones o anotaciones marginales que procedan en la inscripción de propiedad del inmueble.

Refiere que su representado es dueño de la “Parcela N°11 del Proyecto de Parcelación Alto Ramírez A, y se encuentra ubicada en el Valle de Azapa de esta comuna y ciudad, teniendo una superficie de 7,6 hectáreas cuyos deslindes son Al Norte: con parcela número doce y parte quebradas Lloyllas; Al Oriente: Quebrada Lloyllas y parte parcela número nueve; Al Sur: Con parcela número nueve y número diez; y Al Poniente: Con parcela número doce y parte con cerros fiscales, cuyo título se encuentra inscrito a fojas 1860 Nº804 del Registro de Propiedad del año 1997 del Conservador de Bienes Raíces de Arica, siendo su Rol de avalúo el N°3412-17, y que fue adquirida por compra que realizó su representado a Marco Eujenio Marca Díaz, según consta en escritura pública de fecha 13 de marzo del año 1997 ante Raúl Gil González notario suplente de Víctor Warner Sarria.

Explica que en el mes de mayo del año 2021, presentó el proyecto de subdivisión del predio indicado precedentemente ante el Servicio Agrícola Ganadero (SAG), entidad que conforme a la normativa dispuesta en la Ley N°18.755, que establece las normas sobre el funcionamiento del SAG, y Resolución Exenta N°3.904 del año 2019, que señala los requisitos y documentación necesaria para la aprobación de solicitudes ante dicho organismo, y una vez cumplidos estos, aprobó el proyecto de subdivisión mediante la emisión

VCXDXBFFPGS

del Certificado de Subdivisión Predial Nº61/2021, y el timbraje de los planos del proyecto, refiriendo que posteriormente se procedió ante el Servicio de Impuestos Internos (SII) para efectos de solicitar la asignación de roles a los lotes resultantes de la subdivisión, servicio que aprobó la asignación de roles, aludiendo que el proyecto cumplía con la normativa legal, y además que se ajustaba a los antecedentes que existían en dicho servicio.

Menciona que una vez que su representado obtuvo todas las autorizaciones y certificaciones necesarias para concretar su proyecto de subdivisión, procedió a solicitar el archivo del plano de subdivisión ante el Conservador de Bienes Raíces de esta ciudad, sin embargo, la solicitud fue rechazada, puesto que el título de propiedad cuenta con un plano archivado de la Corporación de Reforma Agraria del año 1978, en el cual no se identifica las dimensiones del predio bajo la unidad de medida de metros.

Agrega que su representado ingresó al Conservador de Bienes Raíces de Arica, el plano de subdivisión más su respectiva minuta explicativa, asignándosele la carátula N°211591, cuya certificación presuntiva de fecha 02 de junio del presente año, estableció en resumen, que la principal razón para rehusar la solicitud de su representado ha sido la falta de dimensiones que presentan los deslindes en la inscripción actual de la propiedad, de acuerdo al registro conservatorio, y que por consiguiente cualquier tipo de alteración en el statu quo puede generar un problema de superposición afectando derecho de terceros.

En cuanto a las dimensiones del predio y el proyecto de subdivisión, primeramente hace presente que los planos antiguos, y también en los actuales, se encuentran confeccionados a escala, lo cual permite determinar con precisión los deslindes de un predio al ampliar tal escala o utilizar otras medidas como referencia, por lo que señala, es evidente que en la época en donde se confeccionó el plano, no se contaban con todas las herramientas y métodos que actualmente existen (información satelital, entre otros).

Hace presente que el proyecto de subdivisión ha sido llevado por profesionales calificados y además se encuentra aprobado por distintos organismos públicos, quienes se han pronunciado mediante diversos actos administrativos que, de conformidad al inciso final del artículo 3 de la Ley N°19.880, se encuentran revestidos de una presunción de legalidad.

En cuanto a eventuales superposiciones y afectaciones a los derechos de terceros, señala que en ningún caso esto se produce, ya que la superficie predial resultante de la subdivisión, coincide plenamente con lo indicando en el título de propiedad y en el plano inscrito en el conservador, que para todo efecto legal,

VCXDXBFFPGS

deben entenderse como veraces. Asimismo, hace presente que los registros conservatorios son de carácter público, por lo tanto, cualquier eventual modificación siempre podrá ser conocida por terceras personas quienes podrán ejercer las acciones judiciales pertinentes al efecto.

En cuanto a lo dispuesto en el artículo 13 del Reglamento Conservatorio y las Facultades del Conservador (argumento esgrimido por éste para rehusar el archivo del plano), señala que dichas facultades radican esencialmente en las "inscripciones", sin embargo, indica que el archivo de un plano de subdivisión no constituye una inscripción propiamente tal, ni tampoco puede ser calificado como un acto de disposición que genere una transformación en la titularidad del dominio, por el contrario, sólo tiene por finalidad generar certeza respecto de la dimensiones del predio a través de métodos y mecanismos modernos de medición para suplir los vacíos, generados por la Corporación de Reforma Agraria.

Expone que el planteamiento de esta interpretación restringida del artículo 13 del Reglamento en cuestión, debe tenerse como correcta, ya que desde el punto de vista administrativo, el artículo 7 de la Constitución Política de la República señala que: *"Los órganos del Estado actúan válidamente previa investidura regular de sus integrantes, dentro de su competencia y en la forma que prescriba la ley",* por lo que, de conformidad a ello, el Conservador de Bienes Raíces sólo debe limitarse a rehusar las inscripciones, y además en la medida que se cumplan estrictamente los presupuestos del citado artículo 13.

Reitera que el conservador no tiene facultades para rehusar el archivo de un plano de subdivisión, toda vez que no constituye una nueva inscripción, y además porque al aplicar una interpretación abierta del artículo 13 del Reglamento Conservatorio está limitando la garantía constitucional de su representado, que se encuentra consagrada en el artículo 19 N°24 de nuestra carta fundamental.

Indica que en el evento que el tribunal estime que la solicitud para archivar un plano de subdivisión constituye un requerimiento para efectos de realizar una inscripción, de igual manera habría que analizar si el rehúse del conservador se encuentra ajustado a derecho. Refiere que la Excelentísima Corte Suprema por sentencia de fecha 2022, dictada en Causa Rol N°21.743-2021, estableció en su considerando séptimo que la única hipótesis bajo la cual nuestro legislador autoriza al Conservador de Bienes Raíces para rehusar una inscripción es sólo en el caso que se verifique un vicio de nulidad absoluta, y que al analizar el contenido de la anotación presuntiva, concluye que el Conservador no ha esgrimido ningún argumento relativo a la configuración de un vicio de nulidad absoluta, ni tampoco ha explicado como el archivo de un plano de subdivisión, que además indica, fue

VCXDXBFFPGS

suscrito por un profesional calificado y que formalmente cumple con la normativa vigente, es en algún sentido legalmente inadmisible.

Finalmente e invocando los artículos 18 y 19 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces y demás normas pertinentes, pide ordenar al Conservador de Bienes Raíces de Arica, Fernando Rafael Manterola Salas, proceder al archivo de plano de subdivisión y la minuta explicativa, del predio agrícola denominado “Parcela N°11, del Proyecto de Parcelación Alto Ramírez A”, elaborado por el topógrafo Domingo Huerta Pérez y el Geomensor Ricardo Carrasco Sánchez, así como efectuar las inscripciones, subincripciones o anotaciones marginales que procedan en la inscripción de propiedad del inmueble inscrito a fojas 1860 Nº804 del Registro de Propiedad del año 1997 del Conservador de Bienes Raíces de Arica.

Con fecha 25 de agosto de 2022, en el folio 6, se tuvo por recibido oficio N°884/2022 de fecha 22 de agosto de 2022, emitido por el Sr. Conservador de Bienes Raíces de Arica, en el cual se informa respecto del rehúse de inscripción del plano de subdivisión y memoria explicativa, elaborados por el topógrafo Domingo Huerta Pérez y el geomensor Ricardo Carrasco Sánchez, documentos ingresados bajo la caratula Nº211591 del Conservador.

Con fecha 09 de septiembre de 2022, en folio 9, se rindió información sumaria de testigos.

Con fecha 04 de octubre de 2022, en el folio 13, se trajeron los autos para fallo.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, el abogado Eduardo Javier Sanhueza Díaz, en representación de Oscar Rafael Mamani Mamani solicita proceder al archivo de plano de subdivisión, y la minuta explicativa, del predio agrícola denominado “Parcela N°11, del Proyecto de Parcelación Alto Ramírez A”, así como efectuar las inscripciones, subincripciones o anotaciones marginales que procedan en la inscripción del inmueble a fojas 1860 Nº804 del Registro de Propiedad del año 1997 del Conservador de Bienes Raíces de Arica, pues el Sr. Conservador de Bienes Raíces de esta ciudad, mediante certificado de fecha 02 de junio de 2022, bajo la carátula N°211591, se rehusó a inscribirla por los motivos que indica en su mencionado certificado.

SEGUNDO: Que, el solicitante acompañó en autos los siguientes documentos:

<u>En folio 1:</u>

VCXDXBFFPGS

- Certificado de rehúse otorgado por el Conservador de Bienes Raíces de Arica, de fecha 02 de junio del presente año.
- Plano de subdivisión autorizado con fecha 23 de agosto del año 2021.
- Copia de inscripción a fojas 1860 Nº804 del Registro de Propiedad del año 1997 del Conservador de Bienes Raíces de Arica.
- Certificado de Dirección de Viabilidad de fecha 09 de junio del año 2021.
- Certificado de Asignación de Roles de fecha 13 de septiembre del año 2021.
- Resolución de subdivisión predial Nº61/2021 de fecha 23 de agosto del año 2021.

  En folio 12.
- Memoria explicativa subdivisión parcela N°11, del Proyecto de Parcelación "Alto Ramírez A".

TERCERO: Que, el Sr Conservador de Bienes Raíces de Arica indicó que se presentó para su archivo, plano de subdivisión y memoria explicativa, respecto del predio rústico denominado "Parcela N°11, del Proyecto de Parcelación Alto Ramírez A", de una superficie de 7,6 hectáreas, de esta comuna y provincia, cuyo titular registral es el solicitante.

Explica que la subdivisión predial tiene por objeto, actualizar los linderos registrales del fundo individualizado, asignando metrajes y modificando la descripción de deslindes por un mero acto de carácter unilateral del propietario y por tal motivo, estima que la solicitada, no resulta ser una gestión de escasa importancia, pues el archivo, va a generar a posteriori, una multitud de actos de disposición sobre los lotes resultantes, con la eventual afectación a derechos de terceros colindantes, que no han intervenido ni han podido intervenir, en la actuación registral solicitada por la requirente.

CUARTO: Que, si bien este tribunal ha dicho que las modificaciones que se hagan de títulos inscritos en el Conservador de Bienes Raíces no importan tradición y no implican afectación necesaria ni inmediata a los derechos de terceros y que su finalidad, es mantener la historia y mutaciones que ha tenido un inmueble en su contexto histórico, en este caso, a diferencia de los otros, al tratarse del archivo de un plano y minuta explicativa de deslindes de una subdivisión, que contiene la creación de nuevos lotes con dimensiones específicas y que por ello, altera y modifica los deslindes de un predio matriz, que no los tenía claramente determinados y que ahora, se convierte en varios lotes individuales,

VCXDXBFFPGS

no es posible pretender actualizarlos, mediante el archivo de un plano que contiene una declaración unilateral en tal sentido, como pretende el interesado.

En efecto y a juicio del tribunal, en la especie, no estamos en la hipótesis de una simple inscripción de planos y minutas de un titulo original que no los establecía con claridad, pues tal como lo reconoce el reclamante, lo que se pretende en definitiva, es la inscripción de nuevos lotes, creados a partir de un predio cuyo título no establecía con la determinación y precisión suficiente, la dimensión o extensión de cada uno de sus deslindes y por tales circunstancias, a juicio de este sentenciador, era necesario que de manera previa al procedimiento de subdivisión, esta situación fuera salvada conforme a lo establecido en los artículos 88 y 89 del Reglamento Conservatorio de Bienes Raíces, o por vía judicial en subsidio, para luego proceder a los actos de subdivisión, pues solamente así, el predio matriz pudo haber sido subdividido y los lotes resultantes inscritos con seguridad y bajo el amparo de la presunción de legalidad que reclama el solicitante.

Por las anteriores consideraciones y visto además, lo dispuesto en el artículo 18 del Reglamento del Reglamento Conservatorio de Bienes Raíces, se declara:

Que, se rechaza la reclamación deducida por don Oscar Rafael Mamani Mamani, con fecha 16 de agosto de 2022, en el folio 1.

Regístrese, notifíquese, y archívese en su oportunidad.

Rol N° **V-286-2022**

Dictada por don Gonzalo Quiroz Espinoza, Juez Titular del Segundo Juzgado de Letras de Arica.

CERTIFICO: Que con esta fecha se dio cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 162 inciso final del Código de Procedimiento Civil. Arica, once de octubre de dos mil veintidós.

VCXDXBFFPGS

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 11 de septiembre de 2022, 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

Gonzalo Roberto Quiroz Espinoza
Fecha: 11/10/2022 13:06:08