Osorno, veinticuatro de octubre de dos mil veintidós.-

VISTO:

Que en el folio 1 de estos antecedentes digitales voluntarios rol **V 152 2019**, comparece don [redacted], Comerciante, RUN [redacted], domiciliado en calle [redacted], de la ciudad de Osorno en representación de doña [redacted], Técnico Artístico, RUN [redacted], mismo domicilio y expone:

Que reclama de la negativa de inscribir escritura pública de solicitud de rectificación de superficie de inmueble de fecha 13 de Enero de 2020 repertorio 97 de la Notaría Fernández de la ciudad de Osorno. Lo funda dando cuenta que *el Conservador rechazó inscripción de la escritura pública de partición celebrada el 15 de Octubre del año dos mil veintiuno, en la Cuarta Notaría de Osorno; repertorio 2103.- mediante la cual doña* [redacted] *doña* [redacted]*, debidamente representada por doña* [redacted]*,* [redacted]*, representada por don* [redacted] *liquidaron y partieron la comunidad respecto de un predio agrícola superficie de cincuenta hectáreas. Se excluye un retazo de cinco mil cuatrocientos metros cuadrados enajenados por inscripción número trescientos sesenta y seis de mil novecientos ochenta y cuatro. Por medio de dicha escritura con el objeto de partir la comunidad entre ellas existente, han procedido a subdividir el inmueble singularizado en la cláusula primera precedente en cuatro lotes, denominados Lote A. Uno, Lote A. Dos, Lote A. Tres y Lote A. Cuatro, de acuerdo al plano confeccionado por el Ingeniero forestal don* [redacted]*, debidamente aprobado por el Servicio Agrícola y Ganadero mediante certificado número dos mil trescientos noventa y ocho guión dos mil veinte, de fecha veintiocho de Mayo de dos mil*

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

Código: CDYZXBXCLZX

veinte. EL REPARO. Se observa disconformidad entre plano presentado y plano archivado bajo la letra D- 156 del Archivo Especial de Planos de este Conservador de Bienes Raíces, en cuanto al camino denominado Ruta U guion Ciento setenta, graficado en plano de subdivisión actual.- Por otro lado se hace presente que tal camino no constituye deslinde, según se aprecia de la singularización del inmueble señalado en cláusula Primera de la escritura.- A fin de entender este reclamo, y el reparo en palabras sencillas lo que ha querido decir el Conservador es que en el plano D-156, del año 1984 no está reflejado el camino público de Osorno a Quilacahuín, Ruta U 170, como si lo señala el plano de la partición. ESTE REPARO ES INFUNDADO POR QUE: 1.-) Un plano de un predio agrícola, más aun visado por el Servicio Agrícola y Ganadero es una representación gráfica de la realidad temporal de un predio, el plano D-156 señala la realidad, física del predio en el año 1980; cabe señalar además que en el plano del año 1984, no se requería la intervención del Servicio Agrícola y Ganadero. 2.-) El plano del año 2020 visado por las autoridades competentes es idéntico al del año 1980, con la única diferencia que reconoce un hecho real y efectivo, que es la existencia la ruta U-170 camino de Osorno a Quilacahuín que separa o secciona el predio, que no estaba tan claramente señalado en el plano del año 1980. 3.-) Asentando lo anterior el ex conservador Interno Sr Fuentes Rolack, y su abogado Asesor don Francisco Contardo, solicitaron para subsanar este reparo, que se acredite mediante un certificado de la dirección de vialidad la existencia de la referida ruta o camino público, lo que se materializó acompañando el certificado, Nº235 de fecha 22 de Septiembre que la Dirección de Vialidad reconoce la referida Ruta U 170, certificado que en otrosí se acompaña.- 4.-) Esta ruta es además reconocida por el servicio agrícola y ganadero

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

Código: CDYZXBXCLZX

(SAG) al autorizar el plano, y además por el Servicio de Impuestos Internos; cabe señalar que el SAG no habría aprobado el plano si no se reconoce la existencia del plano.- 5.-) Se debe señalar además que en el plano del año 1980, la ruta en un lenguaje talvez impropio se señala , como camino interior, pero efectivamente se reconoce sus existencia. En consecuencia es un hecho de la realidad material que el predio objeto de la partición efectivamente está dividido o seccionado por el camino público de Osorno a Quilacahuín esto es un hito físico, que no se puede desconocer, ni menos negar en la escritura de partición que está reconocido por el Sag; por La Dirección de Vialidad y por los mismos comuneros en la escritura de partición, y esta situación no puede ser desconocida por el conservador. Error del conservador en reparar por diferencia de interpretación de dos planos, y no por un patente vicio de nulidad absoluta. El conservador repara, la inscripción de la partición, por apreciar diferencias en un plano archivado en el año 1980, con el que se le presenta, en el requerimiento de marras. Esto es no rehúsa inscribir , por apreciar por un vicio de nulidad absoluta sino que por el simple hecho de que en plano de 1980, el camino lleva la denominación de camino interior, y en el plano de 2022 lleva el nombre correcto, esto es camino público de Osorno a Quilacahuín, Ruta U-170, y además de paso le resta valor a la actuación del servicio agrícola y ganadero. CORRESPONDENCIA DE LOS PLANOS DESLINDES Y SUPERFICIE. En su reparo el conservador, en el fondo cuestiona que el plano de partición del año 2022 no es "idéntico" al del año 1980; lo cual es absurdo, ya que no se puede pretender que en 40 años, un inmueble no sufra mutaciones, tampoco se puede pretender en el plano desconocer que el predio esta seccionado por el camino público de Osorno a Quilacahuín , y dejar este camino, como inexistente. Más si el SAG autorizó el plano,

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

Código: CDYZXBXCLZX

bajo la realidad material del predio; entonces la pregunta valida es bajo que premisa el conservador le puede negar valor a la actuación de dicho servicio. Además ambos planos existe correspondencia entre deslinde y superficie En este aspecto además se debe señalar el Art. 5° de la ley 4581 (ley de caminos) señala; que todo camino que esté o hubiera estado en uso público, se presumirá público en todo el ancho que tenga o haya tenido. NO HAY VICIO DE NULIDAD. Por lo anterior, debe analizarse si el fundamento de la negativa puede en el caso sub lite (diferencia de planos) hace que la escritura de partición sea nula absolutamente, esto es en algún sentido inadmisible , o si es visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente El rehusamiento es infundado porque: 1. Los comuneros son dueños del fundo Cahuín, mismo que tiene las medidas y superficie que señala su título, y estaba señalado en el plano del año 1980.- 2. El plano de subdivisión fue aprobado por el servicio agrícola y ganadero se ajusta a las medidas y superficies del fundo objeto de la partición. Existe, como se señaló correspondencia exacta entre el título y el plano en cuanto a deslindes, y superficie, y la existencia del camino público; que es un hito que sufrió mutaciones en 40 años. 3. Es real y efecto que dicho camino existe, tal como lo reconoce la dirección de vialidad, en el certificado respectivo, que se acompaña en otrosí. CRITERIO RESTRINGIDO DE LAS CAUSALES DE REHUSAMIENTO. Así se desprende del tenor del artículo 13, que sólo se pone en el caso que el defecto sea uno que da lugar a la nulidad absoluta, como también del hecho que la facultad que se le entrega al Conservador de Bienes Raíces es excepcional, por lo que no puede entenderse que lo habilita para examinar la validez y eficacia de los actos de que dan cuenta los títulos que constituyen el antecedente de la

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

Código: CDYZXBXCLZX

inscripción, salvo aquellos que reflejan en forma evidente un vicio de nulidad absoluta.

En el folio 5, se evacua el Informe del Conservador de Bienes Raíces.

En el folio 6, se traen los antecedentes para fallo.

CON LO RELACIONADO Y TENIENDO PRESENTE:

PRIMERO: Que don [redacted], en representación de doña [redacted], reclamó de la Negativa del Conservador de Bienes Raíces de Osorno en orden a inscribir escritura pública de partición celebrada el 15 de Octubre del año dos mil veintiuno, en la Cuarta Notaría de Osorno; repertorio 2103. Lo hizo en base a los fundamentos que ya se han expuestos y se tienen por reproducidos en esta fase.

SEGUNDO: Que para lo anterior, acompañó en los folios 1 y 4, los siguientes antecedentes:

1.) Copia de las inscripciones de dominio del predio

2.) Escritura y su reparo.

3.) Plano del predio y autorización del Servicio Agrícola y Ganadero.

4.) Plano del predio del año 1984.-

5.) Certificado de la dirección de vialidad

6.) Copia de comunicación electrónica dirigida a la Dirección de Vialidad, provincia de Osorno de fecha 24 de agosto de 2022.

TERCERO: Que en el folio 6 con fecha 19 de octubre de 2022, el Conservador, informa que rechazó la inscripción señalando que "la razón del rechazo es la disconformidad entre el plano de subdivisión presentado por los propietarios y el plano archivado bajo la letra D 156 den el archivo especial de planos. En el plano archivado no se encuentra graficado ningún camino público y en el documento acompañado por el solicitante solo se hace referencia a un camino interior que es parte del predio. Distina es la situación que propone el plano de subdivisión presentado, en este se puede observar que el camino público NO es parte del predio y que su superficie no es integrante de aquella consignada en los títulos respectivos. Señala que no hace mención

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

Código: CDYZXBXCLZX

alguna a la morfología del inmueble. Respecto a los deslindes solo indica como única orientación sur el rio Rahue, confirmando la existencia registral del camino aludido En la revisión realizada de los registros de propiedad no es posible determinar la superficie graficada para el destino de camino. Que el documento presentado por vialidad por medio de ORD N° 235 de fecha 22 de septiembre de 2022 señala la existencia de la ruta U-170 pero no individualiza el predio afectado ni se acompaña plano de respaldo Señala que para que proceda inscripción Dirección de vialidad debe pronunciarse respecto de la data de la Ruta U-170 como camino público integrado a la red de caminos, como así mismo, se pronuncie respecto a la forma y superficie que tiene en el tramo que atraviesa al inmueble, hecho lo señalado sería necesario volver a revisar la superficie del predio, a fin de evaluar si ésta se condice con lo registrado".

CUARTO: Que en primer lugar corresponde precisar que no basta que la escritura pública sea objeto de un vicio que la anule absolutamente para provocar el rechazo de la inscripción; los Conservadores pueden negar la inscripción en virtud de cualquier inadecuación del acto jurídico con la legislación nacional, ya sea una ley o un Reglamento.

QUINTO: Que en segundo lugar, la labor de la magistratura en estos asuntos no contencioso de reclamo de negativa a inscribir, no puede desarrollarse en base a la exactitud o no de la superficie señalados en el plano en cuestión, sólo en un juicio declarativo cuando las partes, en situación de conflicto, le solicitan la resolución de un asunto jurídico, y siempre resguardada a través de un proceso contencioso, de modo tal que el pronunciamiento en dichos asuntos se hace en base a la prueba aportada por las partes y su resolución del asunto por tanto, será siempre de acuerdo con el mérito del proceso; situaciones que no se dan en el caso de negativa de inscribir.

SEXTO: Que entonces la magistratura sólo corresponde emitir pronunciamiento respecto a la legalidad de la negativa del señor Conservador a inscribir la escritura pública observada; no así de la

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

Código: CDYZXBXCLZX

exactitud o no de las superficies contenidas en los títulos o planos, o el señalamiento de los deslindes.

SEPTIMO: Que en cuanto al fundamento último del reclamante, da cuenta que el plano acompañado es suficiente para que la escritura pública materialice sus efectos jurídicos, hechos que el Conservador niega en razón de no sólo no da cuenta de las superficies, sino es inexacto respecto de dar cuenta de los límites de los predios con la ubicación geográfica de la ruta U 170 como camino público; siendo necesaria para revisar la superficie del predio, contar con un plano exacto que debe ser visado por autoridad administrativa competente.

OCTAVO: Que entonces dicho motivo de rechazo, amparado en una situación de certeza propia de su cargo; debe entenderse que la negativa del Conservador se encuentra ajustada a derecho.

Por lo anterior y teniendo presente además lo dispuesto en los artículos 817 del Código de Procedimiento Civil, y artículos 12 y siguientes del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces, **se declara:**

I.– Que **se rechaza** la solicitud de reclamo intentada en el folio 1, por don [redacted], en representación de doña [redacted].

Transcríbase y notifíquese por correo electrónico al Abogado del solicitante.

Rol V 152 2022.–

Dictó Luis Meza Marín, Juez titular del Segundo Juzgado de Letras de Osorno.

Luis Miguel Meza Marín
Juez
PJUD
Veinticuatro de octubre de dos mil veintidós
14:18 UTC-3

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

Código: CDYZXBXCLZX