C.A. de Valdivia.

Valdivia, ventidós de marzo de dos mil veintitrés.

VISTOS:

Se reproduce la sentencia en alzada, considerandos y citas legales, con excepción de los fundamentos cuarto, quinto, sexto, séptimo y octavo, que se eliminan.

Y TENIENDO EN SU LUGAR Y, ADEMÁS, PRESENTE:

PRIMERO: Que, previo al análisis sobre el fondo, resulta útil consignar que el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces contempla la potestad calificadora de tales auxiliares de la administración de justicia, que les permite examinar la legalidad de los títulos que se le presentan a inscripción.

SEGUNDO: Que, la aludida disposición tiene un carácter imperativo e importa un mandato ineludible para el Conservador de negarse a practicar la inscripción, que en principio no podía rehusar o retardar, cuando aparece que ésta es, en algún sentido, legalmente inadmisible, ejemplificando luego el concepto con situaciones de irregularidades esencialmente formales, salvo aquélla, contenida en su parte final, relativa a que sea visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente.

TERCERO: Que, el Conservador de Bienes Raíces de Osorno no inscribió la escritura pública Repertorio N° 2103-2021, reiterando el reparo anterior de 31 de marzo de 2022 (puntos uno y tres) y agregando la necesidad de dar cumplimiento al artículo 74 del Código Tributario.

El presente reclamo está solo circunscrito al reparo individualizado como punto tres, a saber: *"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"*.

CUARTO: Que, al informar el Conservador de Bienes Raíces de Osorno expresó que su negativa se sustenta –en síntesis- en la disconformidad entre el plano de subdivisión presentado por las propietarias

y el plano archivado bajo la letra D-156 en el Archivo Especial de Planos, en específico, en relación al camino Ruta U-170, pues el primero se observa un camino público que no es parte del inmueble, mientras que en el segundo se hace referencia a un camino interior que forma parte del predio.

QUINTO: Que, de los documentos acompañados a los autos, así como lo informado do por el Conservador de Bienes Raíces surgen los siguientes hechos:

1) Mediante escritura pública de subdivisión, partición y adjudicación, de 15 de octubre de 2021, Repertorio N° 2103-2021, doña [redacted], doña [redacted] representada por doña [redacted] y doña [redacted], representada por don [redacted], subdividieron en cuatro lotes el resto de un predio rústico ubicado en el sector Quilacahuin, comuna de San Pablo, provincia de Osorno, de una superficie de cincuenta hectáreas y los siguientes deslindes especiales: Norte y Este, terrenos de la Misión de Quilacahuín y Fidelia Martínez, separados por cercos de alambre; Sur, Río Rahue y Oeste, terrenos de [redacted] hoy [redacted]y otros, separado por camino y cercos de alambres. Se excluye un retazo de cinco mil cuatrocientos metros cuadrados enajenados por inscripción número trescientos sesenta y seis de mil novecientos ochenta y cuatro.

2) El plano archivado bajo la letra D-156 en el Archivo Especial de Planos tiene su origen en una subdivisión del inmueble denominado Fundo Cahuin que dio origen al Lote A, de una superficie de 59,46 hectáreas y al Lote B, de una superficie de 0,54 hectáreas. En este se aprecia la existencia de un “camino interior” sin conclusión y que colinda con el Río Rahue.

3) En el plano de subdivisión del predio rustico denominado “Lote A del Fundo Cahuin en Plano D-156”, aprobado por el Servicio Agrícola y Ganadero el 28 de mayo de 2020, se observa la existencia de un camino individualizado como “U-170” que colinda con el Rio Rahue.

4) Con fecha 24 de agosto de 2022, don [redacted] dirigió consulta a la Dirección de Vialidad, Provincia de Osorno, en los siguientes términos: *“…solicito certifique calidad de camino público “por uso” de la ruta U-170 sector Las Juntas Quilacahuin, comuna de San Pablo. Esto para ser presentado en el Conservador de Bienes Raíces de*

Osorno, donde se encuentra presentado para su archivo plano (adjunto) de subdivisión del Fundo Cahuin rol 120-81 comuna de San Pablo".

5) La Jefa Provincial de Vialidad Osorno respondió a la consulta formulada por don [redacted], de la siguiente forma: *" [la] Ruta El Roble – Quilacahuin – Las Juntas, ROL U-170, tiene su topónimo de inicio en el kilómetro 15,559 de la Ruta U-160 y su término en el kilómetro 19,718 de la Ruta U-170 y es un camino público integrado en nuestra red de caminos. 2. El Rol de Avalúo Fiscal por el cual usted consulta colinda con esta Ruta según mapa predial adjunto entregado por usted"*.

6) El Analista-Inspector Fiscal de la Dirección Provincial de Vialidad, comunicó por correo electrónico a don [redacted] que *"…verificada en visita a terreno efectuada por (…) profesional de esta Oficina Provincial de Vialidad, podemos indicar a usted lo siguiente: 1. El camino por el cual usted consulta, Ruta El Roble – Quilacahuin – Las Juntas, ROL U-170, tiene su topónimo de inicio en el kilómetro 15,559 de la Ruta U-160 y su término en el kilómetro 19,718 de la Ruta U-170 y es un camino público integrado en nuestra red de caminos. 2. El Rol de Avalúo Fiscal por el cual usted consulta, Rol 120-81- de la Comuna de San Pablo, colinda con esta Ruta según mapa predial adjunto entregado por usted"*.

SEXTO: Que, en lo aquí discutido, el Conservador de Bienes Raíces de Osorno no manifestó reparos u objeciones respecto a la escritura pública de subdivisión, partición y adjudicación, sino solo al plano de subdivisión acompañado, por lo que no resulta procedente extender dicha negativa al título cuya inscripción se ha requerido.

En efecto, resulta improcedente la inscripción de títulos que sean discordantes con el registro histórico de la propiedad o que resulten inconsistentes con la inscripción vigente, pues aquello infringe el mandato legal referido a un registro coherente y concordante de la propiedad y, eventualmente, produce perjuicios a terceros y genera la responsabilidad administrativa del funcionario a cargo. Sin embargo, ello no acontece en el presente caso, pues los lotes resultantes –según el plano reprochado por el ministro de fe- no abarcan una porción mayor de terreno ni afectan derechos de terceros.

SÉPTIMO: Que, en las circunstancias antes indicadas, el Conservador de Bienes Raíces de Osorno no se encontraba facultado para negarse a inscribir la escritura pública de subdivisión, partición y adjudicación objeto de la reclamación, al no concurrir los supuestos del artículo 13 del respectivo reglamento.

Por lo expuesto, normas citadas y visto, además, lo dispuesto en los artículos 1698 del Código Civil; 186 del Código de Procedimiento Civil; y 18 Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, se **REVOCA**, la sentencia apelada de fecha veinticuatro de octubre de dos mil veintidós y, en su lugar, se declara que se acoge el reclamo deducido a lo principal del folio n° 1 y. en consecuencia, se instruye al Conservador de Bienes Raíces de Osorno que proceda a inscribir la escritura pública de subdivisión, partición y adjudicación de fecha 15 de octubre de 2021, individualizada en la demanda.

Lo anterior, es sin perjuicio de los restantes reparos que no fueron objeto de reclamo en esta causa.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo de la Ministra Titular, doña María Elena Llanos Morales.

N°Civil-1136-2022.