ROL N° : V-62-2021
MATERIA : RECLAMO POR NEGATIVA DE CONSERVADOR DE BIENES RAICES.
SOLICITANTE : [redacted].

Peralillo, diecinueve de agosto de dos mil veintidós.

Vistos y considerando:

PRIMERO: Que, comparece don [redacted], pensionado, cedula de identidad número [redacted], con domicilio en [redacted], señalando que es dueño del Resto del Sitio [redacted], titulo inscrito a fojas 2932 número 2434 del Registro de Propiedad, del año 2007 del Conservador de Bienes Raíces de Peralillo.

Indica que dicho inmueble tiene, según su título, una superficie aproximada de 2.863 metros cuadrados y los siguientes deslindes especiales: NORTE: En 86,00 metros con Sitio 70, camino publico Santa Matilde de por medio. SUR: En 30.70 metros con propiedad de don Mario Antonio Matus Vargas y en 45,30 metros con propiedad de Vitalia del Carmen Matus Vargas y Digna Elena Matus Vargas. ESTE: En 42,00 con Lote A, de propiedad de María Angélica Romero Matus. PONIENTE: En 55,50 metros con Parcela 52, camino público a El Huique de por medio, Rol de avalúo 64-510, comuna de Palmilla.

Indica que, dado el hecho de que los deslindes y superficie del inmueble que se encuentran contenidos en el titulo precedentemente citado no corresponden con la realidad, ha procedido a rectificar dichos deslindes y superficies según consta de la Resolución de Aprobación de Deslindes/Superficies de Terreno de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Palmilla Nº 15 de fecha 22 de agosto de 2019. En mérito de lo cual, la superficie y deslindes del Resto del Sitio 63 serían los siguientes: Superficie aproximada de 3.801 metros cuadrados y los siguientes deslindes especiales: NORTE: En 81,46 metros con Sitio 70, camino publico Santa Matilde de por medio. SUR: En 30.70 metros con propiedad de don Mario Antonio Matus Vargas y en 45,30 metros con propiedad de Vitalia del Carmen Matus Vargas y Digna Elena Matus Vargas. ESTE: En 40,54 CON Lote A, de propiedad de María Angélica Romero Matus. PONIENTE: En 56,56 metros con Parcela 52, camino público a El Huique de por medio.

Además indica, que los deslindes no cambian mayormente, que lo que se rectifica principalmente es la superficie del Sitio, la que por un error de cálculo matemático se estableció que era 2.863 metros cuadrados, en consideración que efectuado el cálculo correcto tanto con los linderos antiguos como los nuevos propuestos, la superficie aproximada seria de 3.801 metros cuadrados. Indica que se debe a un error efectuado en la confección del plano el año 2010, sin embargo, que a la revisión de los deslindes señalados en el titulo original, manifiestan claramente que la superficie real del inmueble es la señalada precedentemente, no haciéndose modificación alguna en los deslindes con los inmuebles colindantes. Por lo tanto, la rectificación no significa en sí misma un aumento superficie ya que lo que se hace es multiplicar correctamente los linderos del inmueble para establecer su real cabida de acuerdo a dichas medidas. Señala que todo

KFZFXXPYQXY

aquello constaría del plano agregado con el número 728 al final del Registro de Propiedad del año 2010 del Conservador de Bienes Raíces de Peralillo.

Concluye señalando que, con fecha 11 de octubre del año 2019, solicitó en el Conservador de Bienes Raíces de Peralillo se agregara el nuevo plano al registro de propiedad y se rectificara el título mediante una anotación marginal, solicitud que fue rechazada con fecha 4 de diciembre de 2019, fundamentado en la incompetencia de la Dirección de Obras Municipales para aprobar un plano de esa naturaleza. Expone que La Sra. Conservadora ha confundido la normativa establecida en el Reglamento que rige los actos del Conservador ya que el plano acompañado con la minuta correspondiente solo se refiere a un acto administración de verificación de que el plano y los antecedentes que ameritan la rectificación corresponden a la realidad del inmueble de su propiedad.

Previas citas legales, solicita tener por presentado reclamo por negativa del Conservador de Bienes Raíces de Peralillo, ordenándose agregar el Plano con rectificación de deslindes y superficie y se practique la anotación marginal correspondiente, rectificándose los deslindes y superficie del resto del [redacted], inscrito a fojas 2932 número 2434 del Registro de Propiedad, del año 2007 del Conservador de Bienes Raíces de Peralillo y, asimismo, se agreguen al final del Registro de Propiedad la Resolución de Aprobación de Deslindes /Superficies de Terreno y la Memoria explicativa aprobada de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Palmilla.

SEGUNDO: Que, a fin de sustentar su petición, acompañó: 1.) Resolución de Aprobación de Deslindes /Superficies de Terreno de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Palmilla Nº 15 de fecha 22 de agosto de 2019.- 2.) Memoria explicativa aprobada por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Palmilla Nº 15 de fecha 22 de agosto de 2019, suscrita por el Arquitecto don Pablo Cárdenas Neira.- 3.) Copia de solicitud de rectificación al Conservador de Bienes Raíces de Peralillo, 11 de octubre del año 2019.- 4.) Certificado de fecha 4 diciembre de 2019 del Conservador de bienes Raíces de Peralillo que rechaza solicitud.-

TERCERO: Que, a folio 6 se recepcionó informe de la Conservador de Bienes Raíces de Peralillo, el cual indica que reitera lo señalado en la certificación de rechazo, en el sentido que la resolución N° 25, de 22 de agosto de 2019 del Director de Obras de la I. Municipalidad de Palmilla, se refiere a la rectificación de deslindes y superficie de un inmueble rural, tal como lo señala en la misma resolución y, por lo tanto, esta resolución podría adolecer de NULIDAD ABSOLUTA en virtud de lo establecido 7 de la Constitución Política, ya que dicho acto administrativo del Director de Obras Municipales se pronunciaría sobre terrenos respecto de los cuales no está autorizado por ley a hacerlo, atendido que el artículo 24 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades lo autoriza a rectificar los deslindes de inmuebles en áreas urbanas, áreas de extensión urbana o áreas rurales en caso de aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, condición que en este último caso no se ha acreditado ante dicho Conservador con la correspondiente resolución de la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura.

KFZFXXPYQXY

CUARTO: Que, a folio 8, consta una presentación del abogado de la parte solicitante, indicando que viene en complementar la solicitud de autos, en el sentido de establecer que el fundamento legal de la solicitud de rectificación de deslindes se encuentra establecido en el art. 67 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, indicando no sería efectivo lo señalado por el Conservador de Bienes Raíces de Peralillo respecto a que la Dirección de Obras Municipales no tiene facultades para realizar una rectificación de deslindes, por cuanto dicha norma autoriza expresamente dicha actuación al tratarse de inmuebles con destino habitacional. Asimismo, indica que el dictamen Nº 87449 de la Contraloría General de la Republica establece claramente la competencia y procedimiento de rectificación y modificación de deslindes, como es el caso que señalan.

QUINTO: Que, a folio 9 y en mérito de presentación de folio 8, se ofició nuevamente al Conservador de Bienes Raíces de Peralillo a fin que emitiera un nuevo informe respecto de la solicitud de autos, si fuese pertinente.

SEXTO: Que, a folio 10 se recepcionó nuevo informe de la Conservadora de Bienes Raíces de Peralillo, reiterando lo indicado en informe anterior, en cuanto a que si bien al artículo 67 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones señala la facultad de la D.O.M. de rectificar deslindes y que estas resoluciones deben ser anotadas al margen de la inscripción de dominio por parte de los Conservadores de Bienes Raíces, dicha facultad solo puede ser ejercida, conforme al artículo 24 de la Ley Orgánica de Municipalidades, respecto inmuebles ubicados en áreas urbanas, áreas de extensión urbana o áreas rurales en caso de aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, condición que no se ha acreditado con la correspondiente resolución de la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura, que autorice el cambio de uso de suelo.

Señala la Sra. Conservadora de Bienes de Raíces de Peralillo que no pone en duda las facultades que tiene la Dirección de Obras de rectificar deslindes, el problema es que solo puede ejercer estas facultades sobre inmueble ubicados en áreas urbanas, áreas de extensión urbana o áreas rurales en caso de aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcción.

Indica además, que las mismas normas señaladas, se refieren exclusivamente a rectificación de deslinde y no de superficies de inmuebles. Por tanto, la resolución número 25, de 22 de agosto de 2019 del Directo de Obras de la I. Municipalidad de Palmilla, al referirse a la rectificación de deslindes y superficie de un inmueble rural, podría adolecer de nulidad absoluta al exceder las facultades que le concede la Ley Orgánica que los rige, vulnerando lo dispuesto en el artículo 7 de la Constitución Política de la Republica. Finalmente se hace presente que, al existir un vacío normativo respecto de la rectificación de deslindes y superficie de inmuebles rurales (salvo aquellos en que se ha aplicado e artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcción), y para evitar conflictos o vulneración de derechos, se ha optado de manera generalizada por someter esta materia a un procedimiento judicial.

SEPTIMO: Que, los artículos 13 y 18 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces disponen, respectivamente que: Art. 13: "*El*

KFZFXXPYQXY

Conservador no podrá rehusar ni retardar las inscripciones: deberá, no obstante, negarse, si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisible; por ejemplo, si 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.". Art. 18. "*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*."

OCTAVO: Que, el solicitante pretende que el Conservador de Bienes Raíces de Peralillo agregue al registro de propiedad a su cargo el Plano con rectificación de deslindes y la superficie del predio de su propiedad denominado resto del Sitio [redacted], inscrito a fojas 2932 número 2434 del Registro de Propiedad, del año 2007 del Conservador de Bienes Raíces de Peralillo y se practique la anotación marginal correspondiente, de conformidad a la Resolución de Aprobación de Deslindes/Superficies de Terreno de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Palmilla Nº 15 de fecha 22 de agosto de 2019 y su memoria explicativa.

NOVENO: Que, debe tenerse a la vista en primer término lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 67 de la Ley General de Urbanismo, normativa que autoriza las modificaciones o rectificaciones de deslindes, siempre y cuando sean autorizadas por la Dirección de Obras Municipales, precepto que dispone los siguiente: "*Las modificaciones y rectificaciones de deslindes autorizadas por la Dirección de Obras Municipales se inscribirán en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces y se anotarán al margen de la inscripción de dominio respectiva*". En segundo lugar, debe tenerse a la vista lo dispuesto en el artículo 24 letra a) numero 1 de la Ley Orgánica de Municipalidades, que dispone que la facultad de la Dirección de Obras Municipales establecida en el artículo 67 precedentemente citado, solo puede ser ejercida respecto de inmuebles ubicados en áreas urbanas, áreas de extensión urbana o áreas rurales en caso de aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcción. Al respecto dicha norma dispone: *"A la unidad encargada de obras municipales le corresponderán las siguientes funciones: a) Velar por el cumplimiento de las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, del plan regulador comunal y de las ordenanzas correspondientes, para cuyo efecto gozará de las siguientes atribuciones específicas: 1) Dar aprobación a las fusiones, subdivisiones y modificaciones de deslindes de predios en las áreas urbanas, de extensión urbana, o rurales en caso de aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones;"*.

Es del caso, que la normativa recién escrita sólo tiene aplicación para los inmuebles urbanos que quedan sujetos a la vigilancia de las Direcciones de Obras Municipales, y no aplica a la situación de inmuebles rurales como es el caso de autos.

DECIMO: Que la normativa recién citada, no solo limitan la facultad del Director de Obras a áreas urbanas, áreas de extensión urbana o áreas rurales en caso de

KFZFXXPYQXY

aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, sino que, además, se refieren exclusivamente a rectificación de deslinde y no de superficies de inmuebles.

UNDECIMO: Que, en virtud de lo razonado, y ante la posibilidad de que el acto administrativo de la Dirección de Obras Municipales materializado en su resolución número 15 de fecha 22 de agosto de 2019 adolezca de nulidad absoluta en virtud de lo dispuesto en artículo 7 de la Constitución Política de la Republica al excederse de las facultades otorgadas por la Ley Orgánica que los rige, conforme a lo establecido en los artículos 67 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en relación a lo dispuesto en el artículo 24 letra a) numero 1 de la Ley Orgánica de Municipalidades, es que este sentenciador estima que el Conservador de Bienes Raíces de Peralillo, actuó ajustado a derecho al negar la inscripción de marras, y en definitiva, lo pretendido por el solicitante no puede prosperar.

Por estas consideraciones, lo previsto en los artículos 13, 18 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces; artículos 160, 826 del Código de Procedimiento Civil, artículo 67 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, artículo 24 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, artículo 7 de la Constitución política de la Republica y demás normas legales pertinentes, se declara:

I.- Que se rechaza la reclamación interpuesta por don [redacted] con fecha 3 de agosto de 2021.

Regístrese, notifíquese y en su oportunidad, archívese.

Rol N° V-62-2021

Dictada por Erick Leonardo Slater Soto, Juez (s) del Juzgado de Letras, Garantía y Familia de Peralillo.

Notifíquese con esta fecha por el estado diario, el hecho de haberse dictado sentencia definitiva.

KFZFXXPYQXY

KFZFXXPYQXY

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 03 de abril de 2022, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte http://www.horaoficial.cl

ERICK LEONARDO SLATER SOTO
Fecha: 19/08/2022 08:50:38