

FOJA: 80 - -

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia

JUZGADO : Juzgado de Letras y Gar. de Lituèche CAUSA ROL

: V-41-2021

CARATULADO : SOCIEDAD INMOBILIARIA TOPOCALMA SPA/

Lituèche, cuatro de Mayo de dos mil veinticuatro

VISTO Y CONSIDERANDO:

PRIMERO: Con fecha 20 de mayo de 2021, se presentó don Juan Pablo Pino Pino, abogado, cédula de identidad N°13.346.163-9, en representación convencional de Sociedad Inmobiliaria Topocalma SpA, Rut Único Tributario N°76.159.818-K, representada legalmente por don Juan Pablo Orellana Piñeiro, cédula de identidad N°12.721.439-5 y por don Javier Emilio Freire Bustos, cédula de identidad N°12.584.402-2, todos domiciliados en Plaza de Armas N° 276, 2do piso de la ciudad de Santa Cruz, solicitando se ordene al señor Conservador de Bienes Raíces de Lituèche, proceder a efectuar la Rectificación de superficie del inmueble inscrito a fojas 1.347, N°1.085 del Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de Lituèche, correspondiente al año 2021, y ordenar efectuar las correspondientes anotaciones marginales (subinscripciones), en la inscripción ya referida.

Fundó su solicitud indicando que su representada Sociedad Inmobiliaria Topocalma SpA, es propietaria del inmueble individualizado como Inmueble Rural, ubicado en Valle de Hidango, comuna de Navidad, Provincia Cardenal Caro, hoy Región Del Libertador General Bernardo O'Higgins, de una superficie aproximada de 12,72 hectáreas, según plano número VI-3-3013 S.R., tiene los siguientes deslindes. **LOTE A**, de 2,60 hectáreas y deslinda: **Norte**: Elvira y Nancy Menares Serrano, en línea quebrada, separado por cerco; **Este**: camino público Lituèche a Paso El Soldado, que lo separa del lote B de la misma propiedad; **Sur**: Oscar Menares Acuña en línea quebrada separado por cerco; **Oeste**: Juan Cabello Rubio, separado por cerco. **LOTE B**, de 10,12 hectáreas y deslinda: **Norte**: Elvira y Nancy Menares Serrano, separado por cerco; **Este**: Sucesión Jiménez separado por cerco; **Sur**: Oscar Menares Acuña, en línea quebrada, separado por cerco; **Oeste**: con camino público, paso El Soldado a Lituèche, que lo separa del

Lote "A" de la misma propiedad. Este inmueble tiene asignado el rol de avalúo fiscal N°71-22 de la comuna de Navidad.

Señaló que dicho inmueble su representada lo adquirió por medio de compraventa que le hiciera a doña Ana Brígida Menares Rubio, quien a su vez lo adquirió por sucesión por causa de muerte quedada al fallecimiento de su padre y por cesión de derechos hereditarios que le hicieran sus hermanos, respecto de un título que su padre originalmente obtuvo por medio de Resolución de regularización ante el Ministerio de Bienes Nacionales. La inscripción de dominio actual corre inscrita a fojas 1.347, N°1.085 del Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de Lituèche, correspondiente al año 2021.

Expresó que, luego de efectuar un levantamiento topográfico actual del predio, su representada se percató que la superficie real y efectiva de éste, no es la que se indica en su título pertinente, sino que es una superficie menor, como asimismo, se percató que las superficies señaladas respecto al Lote A y lote B, separado por camino público Lituèche a Paso el Soldado, tampoco es tal, por lo que se concurrirá ante el Ministerio de Bienes Nacionales a fin de que se rectificara dicho error, pero dicho organismo sin más trámite se pronunció por la negativa a tal corrección, razón por la cual se concurre ante este Tribunal, a fin de que ordene rectificar la superficie y deslindes del predio.

Manifiestó que en realidad, el predio tiene una superficie menor a la señalada en el título ya que es solo 9,5 hectáreas aproximadamente y no 12,72 hectáreas, el que es atravesado por el camino Público Lituèche a Paso el Soldado, o ruta G-898, casi por la mitad del predio. Por tal razón se hace necesario corregir tal situación y por tanto recurre ante este Tribunal, a fin de que se rectifique la superficie de acuerdo con el mérito del informe pericial y demás diligencias que se ordenen evacuar en autos y se ordene al Conservador de Bienes Raíces de Lituèche, efectuar las anotaciones marginales en el título ya referido.

SEGUNDO: Que, la solicitante, a fin de respaldar su pretensión acompañó los siguientes documentos: 1) Copia de la Inscripción de dominio del inmueble, objeto de esta solicitud de fojas 1.347, N°1.085 año 2021 del Conservador de Bienes Raíces de Lituèche; 2) Certificado de Avalúo fiscal del Inmueble, Rol de avalúo 71-22, de la comuna de Navidad; 3) Copia del plano original del inmueble, el cual se encuentra agregado bajo el número 181 al final del Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de San Antonio correspondiente al año 1983; 4) Publicación del extracto efectuada con fecha martes 24 de noviembre de 2021, en el diario electrónico Expreso de la Costa, de la provincia de Cardenal Caro.

TERCERO: Que, se incorporaron a esta causa los siguientes oficios: Con fecha 08 de junio y 17 de junio del año 2023, se recepcionó oficio N° 180/2023, de fecha 30 de mayo de 2023, emitido por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Navidad.

Con fecha 30 de agosto de 2023, se recibió informe mediante oficio N° 75- 2023, de la señora Conservadora de Bienes Raíces de Lituèche.

Con fecha 23 de junio de 2023, se recepcionó ORD. DAV 00.55 N° 1339, emitido por el Servicio de Impuestos Internos de San Antonio.

Con fecha 22 de enero de 2024, se recepcionó Ord. 5/2024 y Ord. 99/2024, emitido por el Servicio Agrícola y Ganadero Oficina Regional O'Higgins.

CUARTO: Que, fueron notificados de este requerimiento voluntario e informados debidamente de la causa a fin de resguardar sus derechos los colindantes Norte del Lote A y Lote B; don Sergio Esturme Morales Moya, colindante oriente Lote B; don Michel Menares, en representación de la Sucesión Menares, vecino colindante deslinda Sur Lotes A y Lote B; Don Nelson Rubio Cabello, vecino colindante del deslinda poniente Lote A; Se notificó, además, a través de publicación en el Diario Electrónico El Expreso de la Costa, a los siguientes vecinos colindantes: Norte: Juan Cabello, hoy don Nelson Rubio Cabello; Oriente: sucesión Cabello, hoy Sergio Esturme Morales Moya; Norte: Elvira y Nancy Menares Acuña, hoy inmobiliaria Topocalma SpA; Sur: Oscar Menares Acuña, quienes no efectuaron reparo alguno con la solicitud de la presente gestión.

QUINTO: Que, con fecha 04 de mayo de 2023, se incorporó informe emitido por la Defensora Pública doña Marcela Cornejo Vidal, quien en sus conclusiones señala que: " 1) Debido a los antecedentes que obran en autos, se advierte que a la fecha de confección de este informe no se ha dado cumplimiento a las siguientes diligencias decretadas por Usía, y respecto de las cuales sugiere se pida cuenta de ellas, y que sean evacuadas a la brevedad: 1) Respuesta de la Señora Conservadora de Bienes Raíces de Lituèche, a fin de que emita un informe respecto de la solicitud de autos; 2) Respuesta del Servicio de Impuestos Internos correspondiente, a fin de que remita plancheta de los inmuebles y demás antecedentes que posea; 3) Respuesta de la Dirección de obras de la Municipalidad de Navidad, a fin de que remita copia de los antecedentes que posea. 2) Por otra parte, la defensora sugiere al Tribunal, en virtud de lo dispuesto en el artículo 820 del Código de Procedimiento Civil, solicitar Oficio al Servicio Agrícola y Ganadero, a fin de que remita los antecedentes que posea respecto del inmueble materia de esta solicitud, salvo mejor parecer del Tribunal y 3) En este escenario, y sin perjuicio que el informe pericial refiere que efectivamente existe diferencia entre la superficie registrada en el título de dominio y la real cabida del inmueble materia de la solicitud, concluyendo una superficie menor a la registrada, la defensora pública estima que, para evitar vicios en el procedimiento y dar lugar a la solicitud de rectificación de superficie presentada por Sociedad Inmobiliaria Topocalma SpA, al tenor de lo informado por el perito topográfico designado en estos autos, es menester que se hayan cumplido las diligencias faltantes y la sugerida en este informe, salvo mejor parecer del Tribunal; y 4) Por otra parte, no existe concordancia entre los vecinos colindantes informados en el peritaje del topógrafo señor Jiménez con aquellos a quienes materialmente el receptor notificó, detallados en el punto IV, por lo que sugiero al Tribunal solicitar a dicho ministro de fe, aclare las diligencias de notificación realizadas en el sentido de señalar la relación de las personas a quienes notificó con los colindantes señalados en el informe, salvo mejor parecer". Se hace presente que todas las diligencias solicitadas por la señora Defensora Pública se encuentran debidamente cumplidas.

Asimismo, con fecha 30 de abril de 2024, la Defensora Pública ya mencionada, emite su informe definitivo, quien en sus conclusiones finales señala que "1) En razón de los antecedentes que obran en autos, se encuentra acreditada la legitimación activa, y el interés actual y legítimo de la solicitante, a través de los documentos acompañados a estos autos, para requerir y lograr la rectificación de la superficie del inmueble de su propiedad; 2) Los antecedentes allegados a los autos, en particular el informe pericial, da cuenta que el predio con rol 72-22, de la comuna de Navidad, tiene las siguientes superficies, LOTE "a" superficie 4,08 hectáreas., y LOTE "b" de una superficie de 4,69 hectáreas y; 3) En este escenario, sugiere dar lugar a la solicitud de rectificación de superficie presentada por Sociedad Inmobiliaria Topocalma SpA., respecto del inmueble antes singularizado, al tenor de lo informado por el perito topográfico designado en estos autos, esto es, que el inmueble rol 72-22, de la comuna de Navidad, tiene las siguientes superficies: LOTE "a" superficie 4,08 hectáreas, y LOTE "b" de una superficie de 4,69 hectáreas, ordenando su registro al margen de la respectiva inscripción de dominio, salvo mejor parecer del Tribunal".

SEXTO: Que, con fecha 01 de octubre de 2021 y rectificado con fecha 01 de febrero de 2024, se encuentra agregado informe pe-

ricial confeccionado por el Topógrafo e Ingeniero en Geomensura don Cristóbal Sebastián Jiménez Zúñiga, quien en sus conclusiones señala que : "...a) Los deslindes y extensión del LOTE "a" de una superficie de 4,08 háas son: **NORTE**: Elvira y Nancy Menares Serrano, en línea recta de 664,60 metros separado por estacas. **SUR**: Oscar Menares Acuña, en línea recta de 641,77 metros separado por estacas. **ORIENTE**: Camino público Lituèche a Paso del Soldado, en línea recta de 62,30 metros separado por cerco. **PONIENTE**: Juan Cabello Rubio, en línea recta separado por cerco de 72,10 metros y b) Los deslindes y extensión del LOTE "b" de una superficie de 4,69 háas son: **NORTE**: Elvira y Nancy Menares Serrano, en línea recta de 763,14 metros separado por estacas. **SUR**: Oscar Menares Acuña, en línea recta de 756,80 metros separado por estacas. **ORIENTE**: Sucesión Jiménez, en línea recta separado por estaca de 63,72 metros. **PONIENTE**: Camino público Lituèche a Paso del Soldado"

SEPTIMO: Que, conforme a la prueba aportada por el solicitante, las notificaciones legalmente efectuadas a los vecinos colindantes, la falta de oposición o reparos por parte de éstos, el informe de la Sra. Conservadora de Bienes Raíces de Lituèche, el informe Técnico Pericial, y, además lo expresado por la Defensora Pública informando el Tribunal que se cumplió las diligencias por ésta solicitado, y siguiendo la regla dispuesta en el artículo 819 del Código de Procedimiento Civil en relación con la apreciación prudencial de las pruebas en las causas voluntarias, es que esta Magistratura ha llegado a la conclusión de que lo expuesto por el solicitante hace referencia a la realidad actual de los deslindes y cabida del predio objeto de la presente causa, por lo que la petición será acogida. Y, visto lo dispuesto en los artículos 582 y siguientes, 686, 1.698, del Código Civil; 817 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; Reglamento del Conservador de Bienes Raíces y demás que en derecho corresponda citar, se declara:

I- Que, se acoge la solicitud del peticionario, declarándose: 1) Que la propiedad individualizada como Inmueble Rural, ubicada en Valle de Hidango, comuna de Navidad, Provincia Cardenal Caro, hoy Región Del Libertador General Bernardo O'Higgins, inscrita a fojas 1.347, N°1.085 del Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de Lituèche, correspondiente al año 2021, Rol de Avalúo de la Ilustre Municipalidad de Navidad 71-22, tiene una superficie de 8,77 hectáreas y tiene los siguientes deslindes detallados: 1) **LOTE A**, de una superficie de 4,08 hectáreas y cuyos deslindes son los siguientes: **NORTE**: Elvira y Nancy Menares Serrano, en línea recta de 664,60 metros separado por estacas; **SUR**: Oscar Menares Acuña, en línea recta de 641,77 metros separado por estacas; **ORIENTE**: Camino público Lituèche a Paso del Soldado, en línea recta de 62,30 metros separados por cerco y; **PONIENTE**: Juan Cabello Rubio, en línea recta separado por cerco de 72,10 metros. Y 2) **LOTE B** de una superficie de 4,69 hectáreas y sus deslindes son: **NORTE**: Elvira y Nancy Menares Serrano, en línea recta de 763,14 metros separado por estacas; **SUR**: Oscar Menares Acuña, en línea recta de 756,80 metros separado por estacas; **ORIENTE**: Sucesión Jiménez, en línea recta separado por estaca de 63,72 metros y; **PONIENTE**: Camino público Lituèche a Paso del Soldado, en línea recta de 60,51 metros separados por cerco.

II- Que, la Sra. Conservadora de Bienes Raíces de la comuna de Lituèche deberá anotar al margen de la inscripción referida dicha declaración.

III- Que la Sra. Conservadora de Bienes Raíces de Lituèche deberá incorporar al final de sus registros copia autorizada de la presente sentencia debidamente ejecutoriada y el plano incorporado en informe pericial que consta en este expediente virtual, en copia autorizada.

IV- Que, deberá practicarse una publicación de la presente sentencia en el diario "El Rancagüino" dentro del plazo de 30 días desde que la sentencia se encuentre ejecutoriada. Anótese, registre, dese copia autorizada de esta sentencia y en su oportunidad archívese.

Rol N° V-41-2021.

Dictada por doña Marcela Vittoria Höflinger Parra, Jueza Subrogante de este Juzgado de Letras, Garantía, Familia y Laboral de Lituèche

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en Lituèche, cuatro de Mayo de dos mil veinticuatro

Marcela Vittoria Höflinger Parra
Juez PJUD
Cuatro de mayo de dos mil veinticuatro
10:26 UTC-4