

EXTRACTO

En causa **V-344-2023**, solicitante Caniullán, se ha ordenado publicar la sentencia dictada en dichos autos, la cual se extracto para tal efecto a: "Coyhaique, veintisiete de agosto de dos mil veinticuatro. **VISTOS:** En lo principal de la presentación de 30 de noviembre de 2023, a folio 1, comparece don Marcelo Rodríguez Avilés, abogado, cédula de identidad Nro. 10.393.170-3, domiciliado en calle Bilbao Nro. 678, Coyhaique, en representación de doña Alicia del Carmen Caniullán Tipaina, dueña de casa, cédula de identidad 8.705.125-0, domiciliada en km 21, ruta 7 camino a Villa Ortega, Coyhaique; don Juan Víctor Caniullán Tipaina, agricultor, cédula de identidad 6.790.551-2, domiciliado en km 21, ruta 7 camino a Villa Ortega, Coyhaique; don José Victoriano Caniullán Tipaina, agricultor, cédula de identidad 7.307.920-9, domiciliado en km 21 ruta 7 camino a Villa Ortega, Coyhaique; don Pedro Ángel Caniullán Tipaina, agricultor, cédula de identidad 7.680.032-4, domiciliado en km 21 ruta 7 camino a Villa Ortega, Coyhaique; doña María Luisa Caniullán Tipaina, dueña de casa, cédula de identidad 9.757.318-2, domiciliada en km 21 ruta 7 camino a Villa Ortega, Coyhaique; don Luis Heriberto Caniullán Tipaina, empleado, cédula de identidad 10.416.623-7, domiciliado en Río los Palos N°525, Puerto Aysén; y de doña Jessica Mackarena Caniullán Parra, parvularia, cédula de identidad N°18.102.684-7, domiciliada en Pasaje Río Ñirehuao N°766, Coyhaique, solicitando se ordene la anotación marginal en la inscripción de dominio que rola inscrito a fojas 1660, Nro. 860, correspondiente al Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique, del año 2022, rectificando la cantidad de hectáreas contenidas en la escritura, estableciéndose una superficie real total de trescientas cuarenta hectáreas (340 has.). Expone que de acuerdo a los títulos de dominio que allegados al proceso, sus representados son dueños conjuntamente y en partes iguales del inmueble correspondiente a lo no expropiado del predio de doscientas noventa y seis coma ochenta hectáreas de superficie, ubicado en el lugar denominado Mano Negra, de la comuna y provincia de Coyhaique, Región de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo, y que deslinda; **Norte**, sucesión Guillermo Foitzick; **Sur**, Belisario Arellano G.; **Este**, senda Mano Negra, que lo separa de José Sanhueza y Domingo Segundo Sierra Torres; y **Oeste**, Luis Avendaño. Explica que el inmueble fue adquirido por adjudicación en comunidad resultante de la liquidación de la comunidad hereditaria quedada al fallecimiento de los padres de sus representados, doña Rosa Emilia Tipaina Oyarzo y don Juan Caniullán Millanao, tal como consta en escritura pública de adjudicación y partición otorgada ante don Luis Alejandro Contreras Pavez, Notario Público Inferno de la Primera Notaría de Coyhaique, repertorio número 245-2022, de fecha 24 de enero del año 2022 y, como consta en inscripción especial de herencia de fojas 1660, número 860, del año 2022 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique. Destaca que el título anterior de dominio del inmueble rola inscrito a fojas 6428, número 3228 del año 2021 y a fojas 2412 número 1512 del año 2020 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique, con Rol de Avalúos número 1012-18 de la comuna de Coyhaique. **NOMENCLATURA JUZGADO CAUSA ROL CARATULADO** De acuerdo a los títulos de dominio ya referidos, la propiedad tendría una superficie de 296,80 hectáreas, sin embargo, en los hechos tiene una cabida real de 340 hectáreas, lo que se desprende de dos informes, el primero referido al levantamiento predial efectuado en el mes de marzo del año en curso por el ingeniero en gestión forestal, don Guillermo Luis Martín Ortiz, a través de mediciones que fueron realizadas bajo nuevas tecnologías de medición satelital conforme a navegador Garmin GPSMAP64s, DATUM WGS 84, Huso 18g y Huso 19g; y el segundo informe referido al replanteo predial realizado por el ingeniero forestal don Patricio Stange Chavarría, quien a través de mediciones en terreno con equipo GPS Geodésico concluyó que la superficie predial no se ajusta a lo indicado y establecido en el registro de propiedad debido a que la medición del predio dio como resultado una superficie total de 340 hectáreas, considerando los dos polígonos que separa el camino. Argumenta que la diferencia o menor cabida indicada en los títulos, obedece únicamente a las técnicas de medición usadas en el pasado, que por carecer de los avanzados y precisos instrumentos de medición que hoy existen, no fueron aptas en su tiempo para determinar la cabida real del inmueble en mapas digitales; de acuerdo a ello, no hay ninguna afectación a derechos de terceros, quienes siempre han reconocido y aceptado los deslindes y cercos divisorios existentes en el predio. En consecuencia a lo expuesto y para efectos de certeza jurídica señala ser imprescindible rectificar el título inscrito a fojas 1660, número 860, del año 2022 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique, ajustándolo a la real superficie comprobada por los antecedentes obrantes en el proceso, solo en cuanto a los metros cuadrados contenidos en ella, ya que los deslindes concuerdan perfectamente con la cabida real, con la posesión ejercida y principalmente con la intención que se tuvo al momento de adjudicarse tal propiedad. Finalmente hace presente, que el Servicio Agrícola y Ganadero, de acuerdo a sus nuevos lineamientos no autoriza subdivisiones de terrenos si la cabida expresada en los títulos no se ajusta a la distribución de los lotes respectivos, circunstancias que complica a sus representados quienes han decidido voluntariamente repartirse el terreno, pero ello se ve imposibilitado, en razón de no ajustarse la cabida real a los títulos. En cuanto al derecho, fundamenta su accionar en el derecho de propiedad consagrado a nivel constitucional en el artículo 19 N°24 de la Carta Fundamental, además de las normas establecidas en el Código Civil que también protegen este derecho, siendo aplicable en el caso de marras, además, lo dispuesto en los artículos 12, 18, 19 y 88 del Reglamento de Registro Conservatorio de Bienes Raíces, además de las normas pertinentes del Código Civil y Código de Procedimiento Civil. Con fecha 19 de agosto de 2024, a folio 42, **se ordenó traer los autos para fallo. CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO: PRIMERO:** Que, con objeto de acreditar los hechos de la solicitud la solicitante allegó al proceso los siguientes documentos, que se tuvieron por acompañados con fecha 3 de diciembre de 2023. 1. Copia de inscripción de dominio de fojas 1660 número 860, del año 2022 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique. 2. Copia de escritura pública de partición y adjudicación de sucesión de Juan Caniullán y sucesión de Rosa Tipaina, Repertorio Nro. 245-2022. 3. Informe de replanteo predial realizado por el ingeniero forestal Patricio Stange Chavarría. 4. Informe de levantamiento predial realizado por el ingeniero en gestión forestal Guillermo Martín Ortiz. 5. Certificado de avalúo detallado segundo semestre 2023 de la propiedad de autos. **SEGUNDO:** Que en la audiencia del 5 de enero de 2024 el solicitante rindió información sumaria de los testigos Don Omar Cárcamo Subiabre, Víctor Ruiz Guardia, Julio Márquez Oliva y Guillermo Martín Ortiz. Los 3 primeros dan cuenta de conocer a los solicitantes ya su familia desde hace décadas, y el lugar donde habitan, el sector Mano Negra, kilómetro 21, señalando que el terreno y sus deslindes están demarcados con cercos históricos, lo que jamás se han cambiado de lugar. El último, ingeniero forestal, señala que realizó un levantamiento topográfico a principios del año 2023, con 100 puntos por todo el perímetro del predio a través de instrumental, llenando esas coordenadas al sistema de información geográfica SIG, y a través de los programas que indica, a través de los que se confecciona un plano, lo que se traspa a una cartografía, descontando la expropiación que hizo el Fisco de la Ruta 7, que son 30 metros de ancho, logrando como resultado 340 Hectáreas reales, de las 296,80 que figuran en el título de dominio. Ratifica que en el predio existen cercos antiguos, de los años 60 o 70. **TERCERO:** Que, con fecha 11 de julio de 2024, se tiene por acompañado el informe pericial evacuado por el señor Samuel Vera Gallardo, y que concluye lo siguiente: Que, si bien, al iniciarse el procedimiento voluntario de la presente causa el predio se encontraba inscrito a fojas 1660 número 860 del Registro de Propiedad de año 2022 del Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique, durante el proceso uno de los solicitantes fallece y transmite a su sucesión generándose un nuevo dominio, el cual se inscribe a Fojas 3802 Número 1842 del registro de propiedad del año 2023 del Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique, por lo tanto, el predio objeto de marras actualmente se encuentra inscrito bajo estas dos inscripciones, por lo que si se ordena alguna anotación marginal, esta debe ser para ambas inscripciones de dominio. Que, la cabida real del terreno de los solicitantes del predio ubicado lugar denominado Mano Negra, de la comuna y provincia de Coyhaique, inscrito a Fojas 1660 Número 860 del Registro de Propiedad de año 2022 y a Fojas 3802 Número 1842 del Registro de Propiedad del año 2023, ambas del Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique y cuyo rol de avalúo es el N°1012-18, es de una superficie total de 341,21 Hectáreas. Agrega que producto del actual trazado del camino público o Ruta 7, este terreno actualmente está compuesto de 3 lotes: **Lote "a"** de una superficie de 324,41 hectáreas; y cuyos deslindes son, **NORTE:** Sucesión Guillermo Foitzick hoy Lote B de Osvaldo Schadebrodt Cortés, en línea recta, separado por cerco; Sucesión Guillermo Foitzick hoy Lote C de Osvaldo Schadebrodt Cortés en línea recta, separado por cerco; Sucesión Guillermo Foitzick hoy Lote D de Gloria Albertina Schadebrodt Cortés, en línea quebrada, separado por cerco; **ESTE:** Ruta 7, en línea quebrada, separado por cerco; y **SUR:** Belisario Arellano G hoy Dirección de Bienestar de Carabineros, en línea quebrada, separado por cerco; Belisario Arellano G hoy Luis Alvarado Ruiz, en línea quebrada separado por cerco; Luis Avendaño hoy Víctor Silver Mata Echevarría, en línea recta separado por cerco; **LOTE "b"** de una superficie de 16,25 hectáreas; cuyos deslindes son, **NORTE:** Sucesión Guillermo Foitzick hoy Ruta X-555 a Mano Negra, en línea quebrada, separado por cerco; **ESTE:** José Sanhueza hoy Renata Auyad Naser, en línea quebrada, separado por cerco; Domingo Segundo Sierra Torres hoy Forestal Mininco S.A., en línea quebrada separado por cerco; **OESTE:** Ruta 7, en línea quebrada separado por cerco, y **Lote "c"** de una superficie de 0,55 hectáreas según los siguientes deslindes, **NORTE:** Ruta 7; **ESTE:** Senda mano negra que lo separa de Domingo Segundo Sierra Torres hoy Forestal Mininco S.A.; **SUR:** Faja Fiscal Ruta 7; **OESTE:** Ruta 7. Señala que se realiza la visita al lugar de interés el 28 de junio de 2024. El levantamiento se inicia en modo RTK, con Receptor Geodésico HIPER V marca Topcon, a partir de una estaca de madera ubicada al interior del predio, donde se instala el receptor base con coordenada obtenida in situ, en sistema UTM, Datum WGS 84, Huso 18. Se procede a realizar la captura de datos de los cercos existentes que encierran el predio, iniciando desde deslinde Norte en dirección Oeste. Explica que la información capturada en terreno es procesada en gabinete donde se obtienen coordenadas UTM en Datum y Huso y que deben ser ordenadas en un archivo de texto, el cual es insertado y procesado por el software civil 3d. Posteriormente, se procede a dibujar la situación existente en terreno, primero la situación general del predio, para poder compararla con el plano N°37297 del Ministerio de Tierras y Colonización. Señala que, al revisar los deslindes generales del predio, estos se encuentran claramente materializados y son coincidentes con los deslindes detallados en las inscripciones de dominio. Agrega que si bien hoy en día existen otros propietarios de los predios colindantes, estos predios son coincidentes con los propietarios antiguos. Explica que al superponer el plano N°37297 del Ministerio de Tierras y Colonización al programa AutoCAD civil 3d en el levantamiento topográfico de situación actual, la escala que indica dicho plano 1/25.000 y la forma del polígono matriz proveniente de la digitalización no es concordante con lo existente en terreno y por ende con el levantamiento topográfico de situación actual. Señala que ello se debe a falta de prolijidad en cambio de estación topográfica, dado que se observa que cuando se realizó el levantamiento topográfico, hay estaciones que están demasiado juntas lo que ocasiona, error de calaje; posible error angular en la anotación del ángulo horizontal del teodolito, dado que se pudo haber cambiado la orientación o sentido del ángulo hacia la derecha o ángulo interior, hacia el ángulo exterior, lo que se traduce en el arrastre del acimut que es el ángulo medido respecto al norte y como este debe sumar o restar respectivamente en el vértice del polígono, respecto a visada anterior; no realizar repeticiones y reiteraciones angulares en directa y tránsito, que corroboren los ángulos y medición a la mira Estadimétrica; realizar levantamiento topográfico mediante poligonales abiertas, las cuales son imposibles de compensar. De ello concluye que la cabida real del terreno de los solicitantes del predio ubicado lugar denominado Mano Negra, de la comuna y provincia de Coyhaique, inscrito a Fojas 1660 Número 860 del Registro de Propiedad de año 2022 y a Fojas 3802 Número 1842 del Registro de Propiedad del año 2023, ambas del Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique y cuyo rol de avalúo es el N° 101218, es de una superficie total de 341,21 Hectáreas. **CUARTO:** Que, existiendo un informe pericial que da cuenta de la real cabida del predio y el metraje de los deslindes, realizado con instrumentos de alta precisión, sumado al hecho de la existencia de deslindes físicos de larga data en el inmueble y no existiendo afectados por la presente solicitud, pues sus deslindes permanecen inculmados es que, apreciados prudencialmente todos los antecedentes, se puede concluir que existe una diferencia entre la superficie del predio que consta en la correspondiente inscripción de dominio y su real cabida, por lo que deberá acogerse la solicitud, en tanto, además, no se han apersonado terceros al presente juicio alegando vulneración de sus derechos con ocasión de la presente gestión. **QUINTO:** Que, cabe señalar que las diferencias entre la superficie del inmueble que informan los títulos de dominio con la real es de habitual ocurrencia en los terrenos de la jurisdicción de este Tribunal, si se considera que los antiguos métodos de medición no eran tan precisos como los actuales, lo que permite comprender la variación de cabida que se ha analizado, no existiendo otros antecedentes allegados a esta gestión, que permitan arribar a una conclusión diversa sobre el punto en análisis. **SEXTO:** Que no obstante referirse la presente solicitud únicamente a la inscripción de dominio de Fojas 1660 N°860, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique del año 2022, lo resuelto en esta sentencia deberá también plasmarse en la de Fojas 3802 Número 1842 del Registro de Propiedad del año 2023, del Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique, con el fin de salvaguardar la continuidad y coherencia de los registros. **SEPTIMO:** Que, los demás antecedentes acompañados y no pormenorizados en autos, en nada alteran las conclusiones a las que se ha arribado. Y visto además lo dispuesto en los artículos 582 y siguientes del Código Civil; artículo 10 del Código Orgánico de Tribunales, artículos 817 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y lo dispuesto en el Reglamento del Registro Conservatorio, se declara: **I.** Que se acoge la solicitud de los peticionarios, declarándose que el inmueble informado en el título de dominio rolantes a Fojas 1660 N°860 del año 2022 y a Fojas 3802 Número 1842 del Registro de Propiedad del año 2023, ambos del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique, tiene una superficie de 340 hectáreas. **II.** Que el Sr. Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique, deberá anotar al margen de las inscripciones referidas dicha declaración. Requérase por receptor judicial a costa del solicitante. **III.** Que, deberán practicarse tres publicaciones de la presente sentencia en el diario El Divisadero, en días distintos, en el plazo de 30 días. Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad. Rol V-344 2023. Dictó don JOSÉ ALFREDO BRIONES ESCOBAR, JUEZ SUBROGANTE. ". Coyhaique, 16 de septiembre de 2024. Secretaria Subrogante.