



TESIS MAGÍSTER EN DERECHO MENCIÓN DERECHO PRIVADO

---

EL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD REGISTRAL Y SU APLICACIÓN EN LA  
LEGISLACIÓN CIVIL CHILENA

---



NOVIEMBRE DE 2018  
PROFESORA DRA. PAMELA PRADO LÓPEZ  
ALUMNO: MIRCO AVENDAÑO VILLANUEVA

“Ad maiorem Dei gloriam”

San Ignacio de Loyola.

## INDICE

<b><u>CAPÍTULO PRIMERO DEL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD REGISTRAL Y SUS FUNDAMENTOS DOGMÁTICOS</u></b> .....	3
Título 1: El concepto de especialidad registral y sus alcances .....	3
Título 2: Tradición abstracta y/o causada y su relación con la especialidad registral .....	9
Título 3: Problemas relativos a la falta de especialidad.....	11
Título 3.1: De los problemas relativos en los actos <i>mortis causa</i> .....	12
Título 3.2: Problemas relativos a actos jurídicos cuyos deslindes son generales. ....	17
Título 3.3: Rectificación de deslindes y/o cabidas, situaciones especiales.....	18
Título 4: Recepción legislativa en el Código Civil y leyes especiales. ....	20
<b><u>CAPÍTULO SEGUNDO DE SU APLICABILIDAD EN PARTICULAR</u></b> .....	29
Título 1: La determinación como principio en actos <i>inter vivos</i> y <i>mortis causa</i> . ....	29
Título 2: De la determinación de las obligaciones de especie o cuerpo cierto o genéricas en relación a los bienes inmuebles.....	36
Título 3: De la determinación convencional y la judicial en la resolución de cabidas y deslindes .....	37
Título 4: De la especialidad registral y la libre circulación de la riqueza.....	39
Título 5: El rol calificador del Conservador de Bienes Raíces y la especialidad registral. ....	40
.....	
<b><u>CAPÍTULO TERCERO DESCRIPCIONES GENERALES Y DETERMINABLES EN PREDIOS RURALES COMUNIDAD JUAN DE DIOS ARANDA, LA INQUIETA Y CHUILONA</u></b> .....	42
Título 1: Del contexto histórico de la comunidad “Juan de Dios Aranda” .....	42
Título 2: De las inscripciones de los inmuebles en sí.....	43
Título 3: Alternativas de determinabilidad.....	44
Título 4: Otros casos similares. ....	46
<b><u>CONCLUSIONES</u></b> .....	49
<b><u>BIBLIOGRAFÍA</u></b> .....	51
<b><u>ANEXOS</u></b> .....	53

## Introducción

El sistema registral chileno se ha sustentado en un conjunto de principios cuyo objetivo final puede resumirse en la doble función de publicidad y constitución del dominio de los bienes raíces, a través de un funcionario con facultades calificadoras denominado Conservador de Bienes Raíces. En el ejercicio de dicha labor, este auxiliar de la administración de justicia, recurre a un conjunto de principios, plasmados en los artículos del código civil u otras leyes especiales, que lo asisten en su labor registral. Dentro de aquellos principios, uno de ellos, ha sido de escaso estudio a nivel nacional, siendo únicamente abordado de manera tangencial por la doctrina registral. El principio en cuestión denominado “especialidad registral” o también de determinación o especificación, tiene por finalidad determinar desde un punto de vista real-el inmueble- como personal- el titular- la certeza registral , en relación a determinado inmueble en cuanto a sus deslindes y superficies, así como también al titular del dominio sobre determinado bien raíz.

En la presente investigación, abordaremos y demostraremos, a partir de una investigación dogmática, es decir de lege lata, que la legislación nacional al acoger el principio de especialidad registral a través de numerosas disposiciones contenidas tanto en la legislación general-código civil- así como especial, permite y a nuestro juicio es lo esencial, la solución a un conjunto de casos en los cuales, un determinado registro de propiedad es insuficiente por sí solo, para lograr la determinación de cabidas y deslindes de bienes raíces. Para lo anterior hemos emprendido un trabajo dividido en tres capítulos en los cuales se abordará la materia según se señalará.

En el primer capítulo se abordará el fundamento dogmático a nivel nacional del principio de especialidad registral, así como también sus diversas manifestaciones. Se proveerá un concepto del principio en sí y cómo este concepto ha moldeado de modo transversal las diversas disposiciones del código. Se hará un fuerte hincapié en el papel fundamental que ocupa el principio de la autonomía privada en la determinación de los inmuebles sujetos a inscripción.

En el segundo capítulo se hará una aplicación práctica de las normas y/o principios expuestos en el capítulo anterior. Como base fundamental en el análisis, se hará una distinción entre los modos de adquirir *intervivos* y aquellos que son *mortis causa*. Del mismo modo se hará una

revisión del rol calificador del Conservador en su labor interpretativa en la inscripción de títulos presentados para su inscripción y cómo ello repercute en las distintas soluciones que el ordenamiento jurídico brinda.

Finalmente, en el capítulo tercero, se abordará de manera concreta y efectiva la aplicación a determinados casos reales, de todo aquello predicado en los dos capítulos anteriores. Se abordarán situaciones de inscripciones de dominio límites tanto de grandes superficies, genéricamente descritas, así como de superficies más pequeñas. Todas ellas solucionables al amparo del principio objeto de la presente tesis.

Palabras claves: Determinación, registro de propiedad, autonomía privada, cancelación de inscripciones, control de legalidad.

## CAPÍTULO PRIMERO

### DEL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD REGISTRAL Y SUS FUNDAMENTOS

#### DOGMÁTICOS

**SUMARIO:** En el presente capítulo abordaremos el sustento dogmático del denominado principio de especialidad registral o también denominado determinación registral, el cual permite circunscribir el objeto del negocio jurídico respecto de aquellos de naturaleza inmueble, así como también, su armonización en la aplicación y ejecución con los demás principios del ordenamiento jurídico chileno, en especial la autonomía privada de las partes. Del mismo modo y complementando lo anterior, veremos cómo el sistema registral chileno, sólo se sustenta en declaraciones de voluntad, respeto de las cuales no existe intervención de institución pública alguna-garante de las declaraciones- salvo honrosas excepciones establecidas en leyes especiales.

#### **1.- El concepto de especialidad registral y sus alcances**

El ordenamiento jurídico como creación humana, no sólo tiene por objetivo la realización de una determinada ideología de “justicia”<sup>1</sup> anhelada por los sujetos de derechos, sino también, fijar ciertos límites a determinadas situaciones o hechos, cuyo fin último es la “certeza jurídica”. Prueba de lo anterior, lo podemos ver en múltiples institutos del derecho, tales como la prescripción extintiva, las obligaciones civiles, entre otros. Tratándose del acto jurídico, el derecho se encargó de reglamentar con los mismos fines, uno de sus elementos: el objeto del acto o contrato. De este modo, el objeto del acto o contrato<sup>2</sup>, fue reglamentado considerando diversos requisitos, en consideración a si la prestación debida consistía en un hecho, abstención o cosa. Tratándose de esto último, es decir, una cosa, para su validez legal el ordenamiento jurídico estableció que no sólo éste- el objeto- debe ser real, comerciable y lícito, sino además debe ser “determinado o determinable”<sup>3</sup>. En esta última característica, es

---

<sup>1</sup> Tratándose del concepto de justicia, no debe olvidarse las distintas clasificaciones de ésta en cuanto a justicia material y distributiva por un lado, así como el concepto de “equidad” por otro lado, el cual hace referencia a la justicia aplicada al caso particular. De este modo, ya el concepto en sí no es algo “unívoco” e indiscutido.

<sup>2</sup> No se entrará en el debate respecto a si lo que se exige es el objeto del acto o contrato o la obligación. Discusión doctrinaria, ajena a la presente investigación. Sin perjuicio de lo anterior y de manera general, diremos que el objeto del acto o contrato es la prestación debida, que puede consistir en una conducta de dar, hacer o no hacer.

<sup>3</sup> Téngase para ello presente el artículo 1461 del CCCH. En este sentido según Daniel Peñaillo Arévalo “la noción de obligación cumple la función de posibilitar o comprometer la satisfacción de necesidades humanas,

decir, la “determinación” del objeto del acto o contrato, reside la esencia de la presente investigación.

La legislación registral, así como también la civil y la urbanística en particular, se han encargado en este sentido, de la reglamentación en la determinación de los inmuebles sujetos a inscripción registral. De este modo, el principio de especialidad registral o determinación registral, se encuentra disperso a lo largo de toda la legislación civil general-código civil- así como también, especial, como por ejemplo el decreto ley N° 2695 de 1979, junto a la Ley General de Urbanismo y Construcción-LGUC- en adelante.

Ahora bien en términos pragmáticos dicho principio-el de especialidad- se manifiesta en el conjunto de normas jurídicas dispuestas por el derecho positivo, para determinar material y jurídicamente, la cabida, deslindes y alcances de los derechos reales sujetos a inscripción<sup>4</sup>. Conjuntamente con lo anterior, al establecer los alcances de los derechos reales sujetos a inscripción, paralelamente establece quienes son sus titulares y quienes son los sujetos pasivos de una determinada relación dominical.<sup>5</sup>

Sin embargo, contrario a lo que pudiese creerse a primera lectura, especialmente del Código Civil, dicho principio, no se enmarca en un contexto “cerrado y matemático”, al contrario dicho principio, goza de una “flexibilidad” compatible con un sistema en el cual, en conformidad al artículo 24 del CCCH<sup>6</sup>, debe buscarse la coherencia y armonía entre todas las partes de una ley, sobre todo si versan sobre una misma materia. En este sentido, no debe olvidarse, que junto con un determinado fin, también existen otros que cooperan o son armónicos en la consecución de un determinado objetivo. Dicho de otro modo, el legislador no sólo debió implementar la determinación registral normativamente para garantizar la

---

rol que no cumpliría si no hay determinación del objeto”. Peñaillo Arévalo Daniel; “Las obligaciones” Editorial jurídica de Chile, año 2014.

<sup>4</sup> En este sentido hemos seguido de cerca la denominación aportada por don Elías Mohor Albornoz, Conservador de Bienes Raíces de Buin , a través de la página web de <http://fojas.conservadores.cl/articulos/los-principios-del-derecho-registral-en-nuestro-sistema>. Fecha de consulta 11 de abril de 2018

<sup>5</sup> Si bien en el derecho moderno, la doctrina prefiere hablar de “contratantes” a secas, dado que toda relación jurídica implica una alternancia en las calidades de sujeto activo o acreedor y sujeto pasivo o deudor, se optó por designar esta vez y para el solo efecto de dar mayor realce a la relación jurídica, al sujeto pasivo, respecto del cual, el principio colateralmente también lo determina, como por ejemplo, en el caso de las servidumbres prediales, respecto de los predios sirvientes y dominantes.

<sup>6</sup> Entiéndase Código Civil de Chile o simplemente código civil, salvo expresa mención en contrario.

certeza registral, sino también debió compatibilizarla con otro principio del derecho civil, en este caso, “la libre circulación de la riqueza”<sup>7</sup>.

Así, “libre circulación de la riqueza “y “certeza registral”, aparecen como dos principios, complementarios en la comprensión del principio de especialidad registral<sup>8</sup>, motivo por el cual, a nuestro juicio, dicho principio -especialidad registral- ha experimentado un bajo o nulo desarrollo en nuestra doctrina nacional. En otras palabras, hasta el día de hoy, el principio de especialidad registral, sólo se ha centrado en un concepto cerrado<sup>9</sup> y no en armonía con la libre circulación de la riqueza, lo cual hace comprensible el porqué de una reglamentación libre, flexible y no matemática. Con ello queremos indicar que el principio de especialidad registral, sólo se ha analizado de manera aislada y no de manera complementaria con otros principios, tales como la libre circulación de la riqueza. A mayor abundamiento, el registro inmobiliario chileno ha conjugado dos elementos esenciales- seguridad del propietario y resguardo de la apariencia- en el cual la seguridad estática, es decir la del propietario inscrito, es armónica con la dinámica del tráfico<sup>10</sup>.

Por otro lado y un punto no menor en el análisis del principio en cuestión, para la correcta interpretación y aplicación de este principio, está constituido por el sistema registral chileno, ¿en qué sentido? en el sentido que la inmatriculación de un determinado bien raíz, no es sinónimo de “dominio”, sino tan sólo de una “posesión inscrita”<sup>11</sup>, cuestión no menor<sup>12</sup>, dado

---

<sup>7</sup> En este sentido, el mensaje del Código Civil de Chile es manifiesto en materia de usufructos y posesión provisoria de los bienes del desaparecido, dado que uno de los fundamentos de los mismos-usufructos y posesión provisoria de los bienes del desaparecido- está constituido por la libre circulación de la riqueza, evitando el daño que genera la incertidumbre en la consolidación de la titularidad de los derechos reales.

<sup>8</sup> Dicha complementariedad aparece cuando el legislador patrio en el mensaje del código civil expresa “En algunas legislaciones la inscripción es una garantía, no sólo de la posesión, sino de la propiedad; mas para ir tan lejos hubiera sido necesario a todo propietario, a todo usufructuario, a todo usuario de bienes raíces a inscribirse **justificando previamente la realidad y el valor de sus títulos**” Más adelante se expone que obtener ese resultado produciría multiplicados y embarazosos procedimientos judiciales(Párrafo XXI). Más adelante el mensaje indica “Es una regla fundamental en este proyecto la que prohíbe dos o más usufructos... porque unos y otros **embarazan la circulación**”, la negrilla es nuestra(Párrafo XXVII)

<sup>9</sup> Con la palabra “cerrado”, hemos querido significar comprender el principio de determinación como un principio binario y no gradual, es decir, compatible con la libre circulación de la riqueza.

<sup>10</sup> Sepúlveda Larroucau, Marco A. : “Teoría general del derecho registral inmobiliario”, Editorial Metropolitana, Santiago de Chile, año 2014,p. 58.

<sup>11</sup> Si bien no es materia de la presente investigación, la teoría de la posesión inscrita en sí, de manera muy general podemos decir que es el amparo dado por el estado a una situación fáctica, respecto de quien de buena fe y con justa causa se considera a sí mismo dueño, aunque en la realidad jurídica no lo sea. Lo anterior, se funda en el artículo 700 del Código Civil de Chile.

<sup>12</sup> En este sentido véase a Peñaillo Arévalo, Daniel “Los bienes, la propiedad y otros derechos reales”. Editorial jurídica de Chile, año 2011, pp. 252 y ss.

que si se interpretase este principio-determinación registral- con efectos erga omnes, el principio y todo un ordenamiento terminaría por colapsar. No cabe duda alguna que el mismo Bello, ya en el mensaje del código anhelara que en algún futuro los términos “Dominio, posesión e inscripción” fueran sinónimos, sin embargo, asumimos que transcurridos más de 150 años desde dicho mensaje, aquel futuro aún no llega y difícilmente podría llegar, salvo que, se emprendiese un cambio sustantivo en materia civil modificando el sistema registral y confiriéndole a la inscripción garantía estatal de dominio<sup>13</sup>, sin importar, que en el futuro apareciese algún poseedor con “mejor derecho”, sin perjuicio de las indemnizaciones que procediesen. Sin embargo, mientras tanto, cualquier poseedor con mejor derecho, siempre y en todo momento, podrá objetar una determinada inscripción.<sup>14</sup> Ahondaremos de manera breve en lo dicho precedentemente, pues es comprensible cierto resquemor. El sistema registral chileno, al haber adoptado un sistema de traslación de derechos, mediante su inserción en un determinado catastro, no por ello derogó la posibilidad de que alguien con mejor derecho, pudiese objetar tal situación<sup>15</sup>, por lo tanto, si bien las reglas de determinación de un determinado bien raíz, tienen cabida en el ordenamiento jurídico, ello bajo ningún supuesto es sinónimo de inalterabilidad del derecho inscrito, pues, como se verá más adelante, salvo casos especiales<sup>16</sup>, la rectificación de deslindes y/o cabidas, al ser aceptadas por el ordenamiento jurídico, siempre posibilitará el hecho futuro que alguien con mejor derecho, refute tal cabida y deslindes, generando con ello un juicio contradictorio y normalmente de lato conocimiento.

Ya descrito el principio en cuestión, veremos cómo se encuentra disperso a lo largo de la legislación general y particular civil, según el caso.

---

<sup>13</sup> Ello implicaría la asunción por parte del Estado, de una garantía legal y un control de legalidad cuasi inexpugnable; sin embargo, sin ser adivino, se advierte los altos costos económicos para el fisco en el evento de que ello algún día se instaurase. Lo anterior lo vemos refrendado, desde el momento en que el estado encomendó dicha tarea a un funcionario, si bien público en cuanto servicios, privado en cuanto origen, carrera y remuneración. Mientras tanto el legislador optó por una “Simple tradición”, la cual dejaba subsistente los derechos del “verdadero propietario” Párrafo XXI mensaje código civil.

<sup>14</sup> Siempre y en todo momento, que estuviere dentro de los plazos de usucapión por parte de un tercero.

<sup>15</sup> Ello es aplicación lisa y llana del efecto relativo de los contratos, pues no sería jurídicamente exigible a un tercero que no fue parte de un negocio jurídico, hacerle extensibles los efectos de un acto jurídico en el cual no intervino (Artículo 1546 del código Civil)

<sup>16</sup> Como acontece con la prescripción adquisitiva.

Inicialmente, al reglamentarse el objeto del acto o contrato, el legislador nacional tuvo especial cuidado en delimitar, en términos generales, lo que había de entenderse por “objeto” del acto o contrato. En este sentido, al establecer el adjetivo determinado o determinable-artículo 1461 del cc-, se tuvo especial cuidado de no petrificar<sup>17</sup> el concepto de especialidad registral<sup>18</sup>. Lo anterior, no fue azaroso ni accidental, pues se debía tener en consideración las circunstancias de la naciente nación chilena, la cual debía dotar de una reglamentación nueva y compatible con la circulación de los bienes, así como también con la determinación de los mismos. De este modo, el código se constituía en el primer cuerpo patrio de carácter civil que reglamentaba de un modo criollo un concepto tan esencial<sup>19</sup>. Por otro lado, dado el carácter supletorio del Código Civil frente al silencio de cuerpos legales especiales, implicaba otorgarle al Código una importancia no menor, ya que obliga al intérprete, a buscar la intención de las partes en un determinado contrato, que más tarde originará u originó una determinada inscripción. Esto último, plenamente compatible con la voluntad real de las partes, en conformidad a lo prescrito por el artículo 1560 del Código Civil, así como también la eficacia de las declaraciones de las partes, según lo dispuesto por el artículo 1562 del Código Civil.

El principio en comento, no es baladí, dado que sus alcances van mucho allá del derecho real por excelencia, el dominio, sino también, se extienden a otros derechos limitativos de aquel, como lo son el derecho real de hipoteca, usufructo y servidumbre<sup>20</sup>. Dicho de otro modo, la hipoteca, la servidumbre y el usufructo darán a sus respectivos titulares un contenido, en la medida que el objeto de sus pretensiones- el inmueble - se encuentre debidamente determinado.

---

<sup>17</sup> Entiéndase por petrificar a la interpretación única, invariable y no armónica con el resto del código.

<sup>18</sup> En este sentido, la denominación en sí del principio como “Especialidad registral”, aunque no está expresamente consagrado en la legislación patria, ha sido creación de la doctrina tanto nacional como extranjera, aunque con un escaso desarrollo. A propósito del mismo, según Marco Sepúlveda Larroucau-citando a Martín Alfás, lo recoge como aquel principio dentro de los principios simultáneos a la inscripción, junto con la prioridad y el tracto sucesivo. Véase a Sepúlveda Larroucau, Marco Antonio “Teoría general del derecho registral inmobiliario” Editorial metropolitana, año 2014.

<sup>19</sup> Incluso, un aspecto no menor, es que dicho concepto “amplio y genérico” es plenamente compatible, con las nuevas concepciones del Derecho de la contratación del siglo XXI, lo cual no hace, sino destacar más aún la genialidad de Bello, respecto de los “intereses” de las partes, ya hace más de 150 años.

<sup>20</sup> Ello en cuanto a sus efectos así como a la extensión de éstos para efectos de su realización, como en el caso de la hipoteca, así como a su ejercicio en el caso de las servidumbres.

Sin perder el objetivo establecido al comienzo de la presente tesis, podemos sentar la siguiente premisa: cada vez que el CCCH o ley especial incluyan una exigencia genérica o específica en relación al inmueble sujeto a inscripción registral, estaremos en presencia del principio de especialidad registral. De este modo, cuando el reglamento del Conservador de Bienes Raíces<sup>21</sup>, establece que deberán incluirse en las respectivas escrituras de compraventa entre otras menciones “los deslindes” del inmueble, hay especialidad registral, así como también lo habrá cuando tratándose de la reglamentación de condominios, la ley respectiva<sup>22</sup>, incluya la obligación de la inserción de los planos del condominio, entre otros requerimientos.

En plena concordancia con lo expuesto hasta aquí, debemos dejar establecido un aspecto no menor, en el sentido de no confundir la especialidad registral como principio inmobiliario en sí, con las consecuencias jurídicas derivadas de la aplicación del mismo, puesto que esto último deriva directamente del sistema registral como institución jurídica en sí, sobre todo en lo tocante al control de legalidad de los títulos presentados para su inscripción. En este sentido, creemos que la doctrina<sup>23</sup> no ha sabido entender estos dos puntos, en el sentido que aunque relacionados, forman parte de dos secuencias o etapas, respecto de las cuales la primera de ellas-determinación registral- queda entregada enteramente a la autonomía privada y la segunda-consecuencias de la aplicación del principio- únicamente a lo establecido por la primera etapa con intervención del registrador, con total independencia del denominado sistema de folio real o personal que se adopte en el sistema registral<sup>24</sup>. Dicho de otro modo, tanto resguardó el legislador la autonomía privada, que consolidándose en la primera inscripción, encomienda luego al registrador la fiel aplicación a lo expresado en

---

<sup>21</sup> Conservador de Bienes Raíces o CBR en su modo abreviado, según será citado más adelante.

<sup>22</sup> Entiéndase Ley de copropiedad inmobiliaria N° 19537

<sup>23</sup> Hernández.D “El estudio sobre reformas al Código Civil y Código de Comercio” Cuarta parte. Derecho Registral Inmobiliario. Jurídica de Chile. Santiago, pp. 99,100. 2003

<sup>24</sup> De modo muy simple entenderemos sistema de folio personal aquel en virtud del cual la cadena del tracto sucesivo de las mutaciones dominicales se hace en función de los personas en sí y no en función del predio como eje central respecto de las mutaciones del dominio, como en los sistemas de folio real. En los primeros-folio personal-al haber tantos registros de propiedad como titulares existen, la posibilidad de inscripciones paralelas es a lo menos, posible; en cambio en los sistemas de folio real, al existir sólo una hoja de vida del inmueble dicha posibilidad disminuye. En este sentido puede consultarse Peñaillo, Arévalo Daniel : “Los bienes, la propiedad y otros derechos reales” Editorial jurídica de Chile, pp. 246, año 2011.

algún momento original del denominado **tracto sucesivo**.<sup>25</sup> Por este motivo-diferencia entre la aplicación del principio en sí y sus consecuencias-la doctrina no ha sabido distinguir entre especialidad registral por un lado y por otro lado el sistema registral de folio personal. Siguiendo el razonamiento anterior, según Nelson Gutiérrez González: “nuestra normativa sustantiva y registral es deficiente, puesto que en ella no se contemplan normas-salvo contadas excepciones, como por ejemplo el artículo 842 del código civil que regula la acción de demarcación-, que permitan resolver adecuadamente la falta de determinación...”<sup>26</sup>

## 2.- Tradición abstracta y/o causada y su relación con la especialidad registral

Uno de los puntos más discutidos en la doctrina, así como también en la legislación, consiste en la incompreensión que ha existido respecto del vínculo ineludible que existe entre las consecuencias de una tradición causada y/o abstracta con el principio de especialidad registral. Es más, su cabal comprensión permitirá probar que las críticas existentes en torno a la **inexistencia o fragilidad del principio** en el ordenamiento jurídico chileno, se deben precisamente, por ignorar dicho vínculo respecto de estos temas.

Como es sabido, en el sistema registral chileno, lo **inscribible** es un acto o hecho jurídico<sup>27</sup> que eventualmente derivará en la adquisición del derecho real de dominio(salvo en las inscripciones declarativas que sólo se limitan a reconocer una situación jurídica previa a diferencia de las constitutivas que las “crean”.) Sin embargo, como sabemos, la probanza del mismo- del dominio- resulta engorrosa y hasta **diabólica**<sup>28</sup>, por tal motivo, de acuerdo a lo

<sup>25</sup> Lo anterior será desarrollado a lo largo de toda la investigación; sin embargo, de modo general consiste en distinguir claramente entre la **primera** declaración de voluntad emitida por uno de los contratantes y aceptada por el otro en cuanto a la superficie y deslindes de un predio, lo cual determina la inmatriculación de un inmueble y el posterior resguardo a dicha primera declaración, previamente prestada por las partes, que hace el registrador(Conservador) en la denominada cadena de tractos sucesivos.

<sup>26</sup> Gutiérrez N: “Comentario de jurisprudencia registral: problema de determinación de deslindes y superficie” en fojas: revista de la Corporación chilena de estudios de derecho registral; edición N° 35; noviembre de 2013; <http://fojas.conservadores.cl>

<sup>27</sup> Ya en este tema, las cosas deben ser extremadamente precisas y como tal precisión lo requiere, es necesario distinguir entre una inscripción “Constitutiva” y otra “Declarativa”. De este modo, cuando se alude a la inscripción de actos jurídicos ha de entenderse ordinariamente a los títulos traslativos de dominio o mejor dicho, los contratos y cuando se alude por otro lado a hechos jurídicos, habrá de entenderse a los modos de adquirir originarios, tales como la prescripción o accesión(hacemos la prevención que en el caso de la sucesión por causa de muerte, la inscripción es meramente declarativa, puesto que ya operó el modo de adquirir respectivo)

<sup>28</sup> La denominada probatio diabólica, quiere decir que el reivindicante debe tener excelso cuidado que al demandar y necesariamente reconocer al demandado como poseedor no dueño, le confiere la presunción de dominio, por aplicación del artículo 700 del CCCH, por ende debe evitar a toda costa, configurar respecto de

prescrito en los artículos 672 y siguientes del Código civil, la nulidad del título trae aparejada necesariamente la nulidad de la tradición- inscripción conservatoria- en el sentido que dichos artículos versan sobre el entendido de que **para que valga la tradición**, ésta deberá de estar precedida por un título válido. Sin embargo, como la adquisición del dominio puede operar por diversas modos, bien sea por modos derivativos o bien originarios, en el punto que nos convoca uno de ellos-la prescripción adquisitiva o usucapón- genera una situación de hecho, que sí repercute en la adquisición del derecho real de dominio sin perjuicio de la nulidad de la tradición en sí. Dicho de otro modo, si bien en el tracto sucesivo, es decir, en las diversas mutaciones del dominio de un determinado bien raíz, una de sus partes pudiese cortarse, producto de la nulidad de uno de sus títulos eslabones, naturalmente las posteriores sucumbirán a ello, pero lo anterior no hace destruibles las relaciones de hecho a las cuales el ordenamiento jurídico le confiere eficacia. En otras palabras, el sistema registral chileno al contemplar dentro de sus principios la fe pública registral, amparará al tercer poseedor con tal que haya estado de buena fe, pues aquello no registrado y extraño a él le es sencillamente inoponible<sup>29</sup>. En este sentido, el sistema registral chileno y el principio de especialidad registral, aunque suene aterrador, no está encaminado a la transferencia del dominio en sí, pues ello es una decisión política y eventualmente con garantía del estado<sup>30</sup>, sino a determinar o hacer determinable una determinada superficie y/o deslindes, los cuales eventualmente- superficies y/o deslindes- pudieran ser objetables por aquel contradictor que estime tenga mejor derecho. Esto último hace plenamente armónica la aplicación de objetivos tales como la especialidad registral, la seguridad y certeza del tráfico, bajo la denominación de la libre circulación de la riqueza y la protección del tercer adquirente con tal que se encuentre de buena fe. A mayor abundamiento, el principio de especialidad registral otorga una flexibilidad útil e inteligente al permitir al ocupante poder mejorar su calidad jurídica, frente

---

su contradictor el modo de adquirir prescripción, pues de lo contrario habrá perdido el juicio. En otras palabras el actor deberá probar si su modo fue originario o derivativo. Véase a Peñaillo Arévalo, Daniel “Los bienes la propiedad y otros derechos reales” Ed. Jurídica de Chile, pág.527

<sup>29</sup> Lo anterior se funda en la denominada protección de la apariencia. Véase a Peñaillo Arévalo, Daniel : “Obligaciones teoría general y clasificaciones . La resolución por incumplimiento” pp.54 y ss. Edit. Jurídica, año 2014.

<sup>30</sup> Entiéndase garantía del estado, cuando la aplicación del principio de legalidad; legitimación registral y la fe pública registral, todos ellos permanecen en manos de la autoridad pública, confiéndole al registrador, poderosísimas facultades de resguardo y no meras facultades de resguardo de la “primera declaración de voluntad”, aunque ésta esté manifiestamente errada. Véase a Peñaillo Arévalo, Daniel: “Los bienes la propiedad y otros derechos reales”.pp. 247, editorial jurídica, año 2011.

a una eventual acción de dominio interpuesta por un tercero. En otras palabras, la especialidad registral chilena, no está encaminada a consolidar de manera pétrea aquellas superficies y deslindes determinados en algún momento originario en la llamada inmatriculación, sino que al contrario, permite siempre discutir una determinada inscripción, respecto a sus cabidas, deslindes y superficies-discusión ciertamente vía jurisdicción contenciosa-para mejorar la situación del poseedor inscrito. Lo anterior, no debe alarmarnos, desde el momento en que el sistema registral fue así ideado y concebido, tanto es así que el mismo artículo 728 del Código Civil, permite una cancelación de un determinado registro de propiedad por sentencia judicial. En síntesis, la inscripción en sí siempre y en todo momento será atacable, salvo que acontezca la usucapión respecto del tercer adquirente, por lo tanto aquellos que argumentan que debiera legislarse para otorgar una mayor certeza registral, siempre se encontrarán con que el sistema en sí, no protege al dominio de manera directa, sino de manera indirecta al proteger una posesión que sumada al lapso de tiempo derivará en dominio, realizándose el ideario de don Andrés Bello de hacer plenamente sinónimos los términos dominio, inscripción y posesión.<sup>31</sup>

### **3.-Problemas relativos a la falta de especialidad**

Ahora bien en concordancia con lo anterior, en la *praxis* se dan situaciones en las cuales la determinación de la correcta individualización de los inmuebles y su extensión, se torna compleja. En este sentido, a modo ejemplar, se expondrán tres grupos de casos que se describirán brevemente en este apartado y más adelante sus soluciones en conformidad a la legislación civil. Cabe eso sí, hacer presente que entenderemos por problemas relativos a la falta de especialidad, no a la carencia del principio en sí y sus normas derivadas, pues estimamos que siempre existirán, sino a la determinación amplia y determinable que las partes hacen de un acto o contrato. Lo anterior, es plenamente aceptable desde el momento en que el artículo 1461 del CCCH permite poder diferir para el futuro la realidad concreta de un bien raíz.

#### **3.1- Problemas relativos en los actos jurídicos *mortis causa***

---

<sup>31</sup> Lo anterior, en cuanto a que dominio, inscripción y posesión sean términos equivalentes. Sin embargo, el hecho de que la tradición causada deje subsistente los derechos de terceros poseedores de buena fe, sólo refleja el amparo que el registro otorga a los terceros que han confiado en lo registrado.

Aclarando este tipo de casos, diremos que se trata de la exposición genérica de circunstancias en las cuales el causante al haber adquirido un determinado inmueble, dicha adquisición puede derivar de dos modos de adquirir; o por sucesión por causa de muerte o bien por tradición que será el caso más frecuente, pero no el único.

En esta categoría de situaciones, si bien tienen en común una asignación a título de herencia, pueden presentarse las siguientes situaciones:

- A) El causante adquirió en virtud de una herencia o legado un determinado bien raíz y
- B) El causante adquirió en virtud de un acto jurídico *inter vivos*, respecto del cual es necesario distinguir si es posible cotejarlo con la existencia o no de planos<sup>32</sup>.

3.2 Problemas relativos a determinación de deslindes en actos *inter vivos* relativos a predios cuyos deslindes son generales y

3.3 Problemas relativos en la determinación en relación a la práctica denominada rectificación de cabidas y deslindes y/o situaciones de carácter especial

### **3.1 De los problemas relativos en los actos *mortis causa***

En esta categoría de situaciones, debemos tener presente un aspecto esencial en relación al registro de propiedad, la función de éste y el inmueble sujeto a inscripción. Dentro de las funciones que desempeñan los registros de propiedad, la principal es la traslación del dominio en actos *inter vivos* a través del modo de adquirir tradición. Ahora bien, no debemos perder de vista la distinción entre inscripción constitutiva y declarativa comentada en los puntos anteriores. En este caso al operar la sucesión por causa de muerte, únicamente la inscripción operará con fines meramente declarativos, es decir, de publicidad, declarando que determinados titulares son dueños de un inmueble, adquirido por sucesión por causa de muerte. Sin entrar en detalles, claramente podemos advertir en este caso-sucesión por causa de muerte-que el ordenamiento jurídico permite la adquisición de bienes inmuebles completamente al margen del registro, así como también en otros supuestos, como es el caso de ordinaria ocurrencia en la compraventa del derecho real de herencia cuando en ella van

---

<sup>32</sup> El caso en sí, será desarrollado más adelante, pero se refiere a la imposibilidad en algunos casos de contar con un elemento adicional que asista para una mejor ilustración, como por ejemplo aquellos casos en los cuales los planos son de antigua data y por ende ilegibles o bien, no siéndolos, no aportan mayores detalles o su interpretación difiere entre las partes.

incluidos ciertos inmuebles del causante<sup>33</sup>. Siguiendo el razonamiento anterior, si el legislador establece la inscripción de determinados actos tales como resoluciones de posesiones efectivas-sean éstas administrativas o judiciales- únicamente lo hace con el objetivo de resguardar los derechos de terceros.<sup>34</sup> Sin embargo, no es la única función, pues además sirve como medio de publicidad, respecto de otros actos jurídicos<sup>35</sup>. De este modo, lo anterior no es baladí, dado que la inscripción o no de un bien raíz heredado no determina el dominio del mismo en relación a los herederos, sino simplemente es un medio de publicidad, respecto del cual ya operó la sucesión por causa de muerte como modo de adquirir el dominio<sup>36</sup>.

En esta categoría de situaciones-sucesión por causa de muerte- se pueden encontrar dos circunstancias que afectan a los herederos en relación a los inmuebles heredados por los respectivos causantes:

- 3.1.1 Bienes inmuebles adquiridos en virtud de una herencia, respecto de los cuales el causante a su vez los adquirió por herencia o legado. En esta categoría de situaciones, frente a una falta de determinación -reiteramos que falta de determinación, no equivale a decir indeterminación, sino que se refiere a la descripción amplia y genérica de un determinado bien raíz respecto de los inmuebles en cuanto a sus linderos y superficies- los herederos al momento de solicitar las inscripciones del artículo 688 del CCCH bien podrían adoptar dos actitudes: o bien respetan las denominaciones generales del inmueble heredado al ser éstos inscritos o bien, optan por efectuar un respectivo levantamiento topográfico para actualizar los deslindes. En realidad en este tipo de casos, es muy poco el dinamismo que los herederos podrían conferir a los predios al momento de solicitar las inscripciones

---

<sup>33</sup> En relación a la inscripción constitutiva y/o declarativa véase a Peñaillo, Daniel: “Los bienes la propiedad y otros derechos reales” Editorial Jurídica de Chile, año 2011. Pp 246.

<sup>34</sup> Lo anterior es así desde el momento en que el artículo 688 del código civil únicamente prescribe dichas inscripciones para “disponer”, es decir, mientras la facultad de disposición no se ejerza por parte de los propietarios, no hay aplicación del artículo 688 del código civil.

<sup>35</sup> Lo anterior lo podemos ver claramente tratándose de la inscripción de la sentencia judicial que declaró la prescripción adquisitiva o usucapión en conformidad a lo prescrito por el artículo 52 N° 1 parte final del reglamento del Conservador de Bienes Raíces. En este caso, el modo de adquirir “prescripción” operó con anterioridad, pero el legislador por efectos de publicidad ha ordenado su inscripción en el registro del Conservador.

<sup>36</sup> Téngase presente la distinción entre inscripción constitutiva y/o declarativa indicada. Véase a Peñaillo, Daniel “Los bienes, la propiedad y otros derechos reales”. Ed. Jurídica, Primera edición 2011, página 246.

especiales de herencia por cuanto usualmente es la vivienda del cónyuge sobreviviente o bien es la vivienda de la familia en sí. Por lo tanto en este tipo de situaciones al no existir intenciones de transferencias, lo usual será que el inmueble sea inscrito tal cual está en el registro de propiedad a nombre del causante. La necesidad de actualizar los deslindes y superficies cobrará vital importancia en estos casos, cuando la respectiva comunidad hereditaria tenga intenciones de enajenar el respectivo bien raíz y los datos del registro de propiedad no suministraren los datos necesarios para garantizar qué es lo vendido o bien decidan hacer subdivisiones, respecto de las cuales la respectiva dirección de obras municipales solicite una mayor determinación. En este sentido el problema, se trasladará al segundo punto, tratado más adelante, respecto a qué actitudes podrían adoptar los herederos.

- 3.1.2 Bienes inmuebles adquiridos en virtud de una herencia, respecto de los cuales el causante a su vez los adquirió ya no por herencia o legado, sino en virtud de actos *inter vivos* respecto de los cuales se puede recurrir a la existencia de planos-en el evento que éstos existan- en el título que les dio origen a la inscripción. Ahora bien, en esta categoría de casos, debemos tener presente que la inserción o no de planos en un determinado acto jurídico, salvo aquellos que la ley expresamente mandata así sean<sup>37</sup>, queda enteramente entregado a la autonomía privada de las partes, razón por la cual, podría darse el caso sencillamente que no exista plano alguno, dificultando más aún la determinación predial.

En esta segunda categoría de casos, es decir, aquellos inmuebles en cuya inscripción de dominio pueden existir o no planos, podemos encontrar las siguientes situaciones:

- A) Frente a incongruencias y/o ambigüedades de deslindes y/o superficies o bien estos antecedentes son genéricos en relación a los registros de propiedad, analizar si existe la posibilidad de examinar el acto jurídico que dio origen a un determinado registro de propiedad y determinar si el registro de propiedad se hizo en función a un plano o croquis respectivo. En estos casos, el plano al formar parte de la declaración de voluntad de las partes, forma parte del contrato y como tal, manifiesta la voluntad que las partes al suscribir el mismo-el contrato- quisieron decir. Lo anterior lo podemos

---

<sup>37</sup> Como por ejemplo en la ley 19537 sobre copropiedad inmobiliaria en su artículo 11.

entender al amparo del artículo 1545 del CCCH, es decir, el contrato al ser ley para las partes, vincula a ellas a las declaraciones emanadas por las mismas. En otras palabras se deberá recurrir a la intención de las partes claramente manifestadas, lo cual constituye materia de interpretación de los contratos en relación al objeto del mismo. En la práctica, estos casos tienen una fácil solución, dado que frecuentemente los Conservadores<sup>38</sup> archivan los planos o bien si se trata de compraventas y/o donaciones a instituciones públicas, tales como el SERVIU<sup>39</sup> o las municipalidades, éstas cuentan con los detalles de los inmuebles y la situación se resuelve fácilmente recurriendo a certificados y/o minutas de deslindes otorgadas por los organismos correspondientes<sup>40</sup>.

B) Ahora bien, podría darse también el caso en esta segunda categoría- de inmuebles heredados en los cuales el causante los adquirió por acto *inter vivos*- de situaciones más complejas, las cuales podrían generarse bien porque el causante adquirió en virtud de un título cuyos deslindes son generales o bien porque se carece de planos o estando éstos, no son legibles dada su antigüedad<sup>41</sup>

En relación a estos casos, es decir, descripciones genéricas de inmuebles y/o existencia de planos antiguos o inexistencia de los mismos y dado que las circunstancias se dan a propósito de la sucesión por causa de muerte, se plantea una disyuntiva registral frente a un título con estas características, presentado para su inscripción: rehusar por falta de determinación el inmueble cuando se presente para inscripción el título<sup>42</sup> o bien diferir para el futuro la determinación, cuando exista una eventual controversia en relación a los deslindes del predio heredado y/o sea necesario ejecutar una subdivisión predial. Se verá en su oportunidad que la segunda opción pareciera ser la más razonable, pues los Conservadores no son legítimos contradictores frente a este tipo de situaciones. Dicho de otro modo, los

---

<sup>38</sup> Salvo expresa mención en contrario, cada vez que se mencione al Conservador, se deberá entender la institución en sí y no a la persona del funcionario.

<sup>39</sup> Servicio de la Vivienda y Urbanismo, de ahora en adelante SERVIU.

<sup>40</sup> Somos conscientes eso sí, que la existencia de planos por parte de organismos públicos, generalmente abarcan predios urbanos y no rurales. Por otro lado, los organismos públicos en general, tales como SERVIU, Secretaría Regional Ministerial de Agricultura y el Servicio de Impuestos Internos(SII), usualmente confeccionan y tienen en sus registros planos que pueden asistir a una mejor ilustración de la superficie a determinar.

<sup>41</sup> Se ha tratado de esquematizar las situaciones que se dan en la práctica, frente a los planos como instrumento de determinación de las superficies y/o deslindes.

<sup>42</sup> Entiéndase por título, la respectiva sentencia judicial que concede la posesión efectiva o resolución administrativa que concede la posesión efectiva de la herencia.

Conservadores en sí, no forman ni formarán parte jamás ante una eventual disputa y/o litigio, en relación a los inmuebles sujetos a inscripción, dado que la función de aquellos únicamente se limita a una mera inserción de un título, cuyo cotejo coincida con lo previamente registrado, careciendo por completo de facultades resolutorias de fondo. En este sentido, los Conservadores, no gozan de “Imperium” y como tal, toda decisión adoptada por ellos, siempre podrá ser modificada por sentencia judicial. De este modo, no les corresponde a los Conservadores objetar situaciones que no se les ha solicitado, ni menos aún, cuando interviene en ella, un acto de autoridad, es decir, una sentencia judicial, la cual sólo se limita a ordenar practicar una determinada inscripción de dominio<sup>43</sup>. Dicho de otro modo, frente a estos casos, los registradores únicamente debieran limitarse a efectuar la correspondiente inscripción. A mayor abundamiento, no debemos perder de vista el denominado principio de rogación<sup>44</sup> en materia registral, en virtud del cual, los Conservadores solamente actúan bajo petición del requirente, no pudiendo ejercer actuaciones de oficio, salvo aquellas que la ley expresamente les haya autorizado<sup>45</sup>.

En relación a esta materia, se analizará en el capítulo correspondiente, una situación práctica, que hasta la fecha de hoy, poca solución se ve, al menos a corto o mediano plazo.<sup>46</sup> Se trata de una comunidad denominada “Comunidad Juan de Dios Aranda o comunidad de Putre”, la cual fue constituida dentro del contexto de la chilenuzación llevado a cabo por el supremo gobierno, dentro del contexto de la Guerra del Pacífico. Este es uno de los escasísimos casos, en donde amparados bajos los principios de autonomía privada,

---

<sup>43</sup> Lo anterior, se refiere a si la facultad calificadora de un Conservador se extiende o no a sentencias judiciales. Somos del criterio que frente a situaciones como esas, el rol del conservador es totalmente pasivo.

<sup>44</sup> La rogación como principio implica que el Conservador si bien cumple una función pública, dicha función pública es en beneficio de intereses privados y como tal sólo actúa a requerimiento de los mismos. Para ver más detalles puede consultarse el link <http://fojas.conservadores.cl/articulos/principio-de-la-rogacion>, correspondiente a página web de conservadores. Fecha de consulta 26/9/2018

<sup>45</sup> En este sentido el artículo 87 inciso final del decreto ley 1939 del año 1977, contempla la posibilidad que si el beneficiario de bienes del estado, no diere la destinación al inmueble que fue otorgada originalmente, sólo bastará un decreto que así lo disponga-previa constatación de los hechos- cancelándose la inscripción a nombre del beneficiario. En realidad no lo hará de oficio, sino previa petición del ministerio de bienes nacionales-principio de rogación.

<sup>46</sup> Se verá en su oportunidad que en casos extremos la generalidad de los deslindes es tal, que prácticamente produce problemas de certeza jurídica, al existir muchas veces dentro de determinados predios, dominios ya inscritos a modo de verdaderas islas dentro de un océano-el inmueble-ya registrado, así como también bienes nacionales de uso público, dentro de un inmueble a mayor cabida. Uno de estos escasos y peculiares registros de dominio está constituido por la comunidad “Juan de Dios Aranda” entre otras comunidades que plantean casos extremos, afortunadamente pocos, de determinación general, pero que deben ser entendidos dentro de un contexto histórico, para su correcta interpretación.

libre circulación de la riqueza y buena fe implantadas por el Código Civil, puede llegarse a una solución, al menos parcial, frente a deslindes generales. No se ahondará mayormente, pues ello será materia de análisis.

### **3.2. Problemas relativos a actos jurídicos cuyos deslindes son generales.**

En este numeral se centrarán la mayoría de los casos a resolver o bien servirán de base para el tercer grupo de casos como lo serán las rectificaciones de deslindes. En esta categoría general, podemos agrupar un conjunto de actos jurídicos que sólo se limitan a una descripción general y abstracta del inmueble por aplicación del artículo 78 del reglamento del Conservador de Bienes Raíces, el cual hace alusión a las menciones que deberá contener la respectiva inscripción de dominio. En este sentido, se dan algunas ocasiones en que los “linderos” sólo se remiten a accidentes geográficos tales como un cerro, un río, una piedra. Si bien en estricto rigor, se ha cumplido con la enunciación de los deslindes, éstos por sí solos, no son suficientes para otorgar eficacia en la protección del derecho mismo, es decir, si bien existe una inscripción de dominio, frente a cualquier ataque jurídico, será menester determinar con plena certeza cabidas, superficies y/o deslindes más específicos, para poder otorgar amparo dominical frente a actos de un poseedor no dueño, frente al dueño no poseedor.<sup>47</sup>

En relación a este grupo de casos, la dificultad radica no en la inscripción en sí, sino en el modo de otorgar eficacia práctica a dicha inscripción, por ejemplo, en el ejercicio de la acción dominical por excelencia, la jurisprudencia reiteradamente ha exigido, una determinación respecto a qué trozo, pedazo o superficie en particular se ejerce dicha acción de dominio, lo cual deriva en acciones judiciales previas, que tengan por objetivo determinar la superficie registral matriz, para luego ejercer las acciones correspondientes a una superficie determinada<sup>48</sup>. En este sentido cobra vital importancia el ejercicio de acciones tales como la “acción demarcatoria” del dominio, la cual si bien, no está exenta de discusiones doctrinarias, se presenta como un modo de determinación presentada por el código<sup>49</sup>. En palabras de la

---

<sup>47</sup> Ello no es otra cosa que la aplicación lisa y llana de la determinación del objeto del acto o contrato.

<sup>48</sup> En la acción reivindicatoria se exige la “singularidad” de la cosa según el artículo 889 del Código Civil y dicha singularidad pasa necesariamente por una determinación. Véase sentencia Corte Suprema de Justicia, causa rol 7816-2010 considerando sexto, parte final.

<sup>49</sup> Es necesario ser muy cuidadoso en este sentido, puesto que si bien el Código plantea dicha acción, la cual otorga garantías de contrariedad y emplazamiento legal, en la práctica, suele darse el caso que tan sólo vía

Corte Suprema de Justicia, ilustrando las diferencias entre unas y otras-acción de demarcación, cerramiento y la reivindicatoria- “procede la acción de demarcación si ninguno de los vecinos posee el suelo en cuestión con ánimo de señor o dueño”<sup>50</sup>

### **3.3 Rectificación de deslindes y /o cabidas, situaciones especiales**

En la práctica registral, se dan algunas situaciones tales como la denominada rectificación de deslindes, la cual encuentra fundamento dogmático en el artículo 67 de la Ley General de Urbanismo y Construcción. Respecto a esta materia, es de ordinaria ocurrencia que determinados predios con deslindes naturales- entendiéndose por tales accidentes geográficos tales como una montaña, río u otro análogo- o bien deslindes muy generales, sus propietarios con el objeto de actualizar y/o determinar sus superficies, procedan a efectuar un levantamiento topográfico que no necesariamente pareciese indicar una realidad cotejable, por cuanto el registro de propiedad no indica superficie precisa alguna. Entonces frente a esta situación ¿qué actitud debiese tener un registrador prudente?. Siguiendo el razonamiento anterior, el ejercicio del control de legalidad que tiene un Conservador de Bienes Raíces radica en la constatación de los datos proporcionados por el nuevo título a inscribir y aquellos datos que ya existen en el catastro. De este modo, cuando dicho control de legalidad se dificulta, al menos parcialmente, y dado que el registrador carece de facultades de resolución de fondo, se presenta la cuestión de si se admite este nuevo título-que actualiza- o directamente se rehúsa por contener información no cotejable. Para lo anterior entiéndase por cotejable cuando un determinado título presentado para su inscripción, directamente indica una superficie concreta, por ejemplo 10 hectáreas, pero el registro de propiedad invocado no indica medida precisa, sino tan sólo una superficie determinable. Evidentemente en este caso no es posible cotejar la exactitud entre lo descrito en el contrato presentado para su inscripción y lo predicado en el registro. Hacemos presente eso sí, que asumiremos un

---

jurisdicción voluntaria, se presenta un plano determinado, respecto del cual, el señor magistrado ordena o rehúsa efectuar una determinada anotación marginal, dirigiendo para sede judicial contenciosa, la verosimilitud o no de lo anotado marginalmente. Lo anterior dependerá si el requirente decide hacer uso de una acción demarcatoria-jurisdicción contenciosa-o bien voluntaria-petición directa al tribunal. En realidad no existe fórmula ni doctrina en este aspecto, sino más bien es un aspecto práctico.

<sup>50</sup> Considerando sexto, causal rol Corte Suprema: N. 1682-03, caratulada “Sociedad Agrícola Santa Elena del Almendro Ltda. con Cabrera Correa, Claudio”, 17 de mayo de 2004

contenido amplio del vocablo título, entendiéndose por tal, no sólo el contrato, sino también todos aquellos hechos y/o documentos que complementan el mismo.

La respuesta a esta interrogante-si se inscribe o no un nuevo título y/o antecedente que contenga una información no cotejable- dependerá de la concepción que el registrador tenga respecto a si es un genuino “contradictor” o sólo ha de limitarse a ser un mero “auxiliar” de la administración de justicia. En otras palabras, cada Conservador resolverá de acuerdo a su prudencia cada caso en particular. En todo caso, es necesario destacar que la respuesta, no sólo dependerá de la concepción del registro que se tenga, sino además de la época en la cual, se verifique un determinado registro. Ahora bien, la normativa sí nos orienta en un principio: dichas prácticas son posibles siempre y cuando “no afecte derechos de terceros” según lo dispuesto por el artículo 67 inciso 1° de la Ley General de Urbanismo y Construcción. Frente a esta última situación, el Conservador como funcionario tutelar del registro, frente a mutaciones que pudiesen eventualmente afectar algún registro colindante, generalmente rehusará dichos levantamientos, con la excepción si existiesen declaraciones de los propietarios colindantes, que ratificasen dicho levantamiento, en el sentido que dicha corrección registral no altera ni transgrede sus propios predios, es decir, de los terceros. Si se nota la utilidad de solicitar ratificación de los propietarios colindantes, en el fondo se trata de llevar a la práctica un principio muy básico en derecho privado, el de la “autonomía privada”, el cual obliga a las partes a respetar aquello que han consentido y que posteriormente no puedan objetar, salvo por causas legales, tales como error. Siguiendo el razonamiento anterior, es decir, de velar por la fidelidad en el registro de propiedad en cuanto a sus deslindes y superficies no es extraño tampoco, la negativa de los Conservadores a admitir títulos para su inscripción cuando en éstos conllevan la inserción de adverbios tales como “aproximadamente”, los cuales pueden repercutir en saber, hasta qué extensión superficial ha de entenderse “aproximadamente”<sup>51</sup>, lo anterior tiene por objetivo evitar que

---

<sup>51</sup> Si bien por aplicación de las reglas de interpretación del Código Civil, las palabras han de entenderse en su uso frecuente, salvo que el legislador les haya dado expresamente otro significado, la palabra aproximadamente es uno de aquellos casos en que estamos frente a una regla indeterminada, es decir, una situación parecida a lo que acontece entre reglas y principios en donde éstos últimos son de aplicación gradual y no binaria. En este sentido la palabra aproximadamente introduce un germen de indeterminación, en cuánto a saber hasta qué superficie y/o metraje ha de entenderse son los deslindes de un determinado predio. A modo de ejemplo, véase el caso sucedido en la Corte de Apelaciones de La Serena, la cual ordenó al Conservador de dicha jurisdicción tomar nota marginal de rectificación de superficie predial de 2000 hectáreas-que indicaba el registro de

un registro de propiedad, sea en algunos casos notoriamente desvirtuado por una declaración posterior.

Frente a estas situaciones, no cabe duda que el Conservador, adoptará en mayor o menor medida una actitud cautelar del registro dependiendo de si se reconoce como “simple auxiliar” en el registro de propiedad o bien como un verdadero órgano administrativo con cierta facultad de “calificación”<sup>52</sup>

#### **4.- Recepción legislativa en el Código Civil y leyes especiales.**

El Código Civil, no pudo quedarse ajeno a las vicisitudes de la época, así como tampoco, a su repercusión en la elaboración de normas que reflejaran una determinada visión del mundo. Más aún el legislador comprendió que la tarea codificadora no era menor o de corto plazo, sino al contrario, supo entender que en materia de reglamentación debía y así fue, ser perene en sus normas. Lo anterior lo vemos reflejado, a grandes rasgos en la definición de contrato adoptado por el código<sup>53</sup>, el cual es tan flexible que permitió su comprensión tanto por la doctrina clásica, así como también por la moderna, de un concepto de contrato centrado en la idea de interés de las partes<sup>54</sup>, el cual se ve reflejado en la intención claramente manifestada, lo cual terminó por repercutir, en una concepción antes y ahora del contrato sustentado en la autonomía privada<sup>55</sup>. Lo anterior, cobra especialísima importancia, en la labor interpretativa de los contratos, pues permite comprender cuál fue la intención de las

---

propiedad-hasta 9000 hectáreas, según lo indicado por la parte solicitante. Causa Civil-Ant rol 820-2007 Corte de Apelaciones La Serena.

<sup>52</sup> Lo anterior dependerá del control preventivo que estime cada Conservador y su relación con la fe registral de la cual, él es depositario. La facultad calificadora en sí, será tratada en el capítulo siguiente.

<sup>53</sup> Según la autora Claudia Mejías, un concepto realista de contrato. Dicho de otro modo, el contrato es el instrumento de satisfacción de intereses, para lo cual las partes se fijaron un propósito práctico. “El incumplimiento resolutorio en el Código Civil”, Abeledo Perrot (2011), pp. 94 y ss.

<sup>54</sup> En este sentido las partes al contratar lo hacen por un “interés” y dicho interés ha de entenderse como el motivo que induce al acto o contrato, el cual debe formar parte del contenido del contrato, lo cual repercutirá en el concepto de “Adecuación material y/o conformidad” de la cosa debida, según lo descrito por Íñigo de la Maza Gazmuri, en “ La conformidad de la cosa vendida”, De la Maza Gazmuri, monografías, año 2017, ediciones DER, página 11.

<sup>55</sup> Se es consciente que el dogma de la autonomía privada, no es el único fundamento de la obligatoriedad del contrato, pero al menos las nuevas doctrinas sobre el contrato, que destacan el “interés” de las partes, lo hacen no con el fin de extirpar dicho dogma, sino de complementarlo, pues la autonomía privada descansa sobre un plan o modelo de cumplimiento aceptado por ambas partes del contrato. En este sentido siguiendo a Esteban Pereira Fredes, quien a su vez cita a Hobbes: “la definición de injusticia no es otra, sino ésta: el incumplimiento de un pacto”. Fredes Pereira Esteban en : acerca de la fundamentación de la obligatoriedad de los contratos: autonomía y derecho privado” Revista de Derecho · Escuela de Postgrado N° 6, diciembre 2014 Páginas 69 – 136 , universidad de Chile.

partes, a propósito del principio en cuestión-la determinación registral- en relación a si en la adquisición de un determinado inmueble, éste fue adquirido en función de su cabida o como especie o cuerpo cierto. En concordancia con lo anterior, se expresarán un conjunto de normas y principios que permiten inferir que nuestro código sí incluyó el principio de especialidad registral en la elaboración de sus normas. De este modo en el análisis de la legislación, haremos una breve distinción entre los principios auxiliares del principio de especialidad registral y aquellas normas jurídicas, que reglan la situación de manera sustantiva.

Para comenzar el análisis en primer lugar, debemos considerar el denominado principio de la autonomía privada. Dicho principio nos permite comprender aspectos como por ejemplo, si en la adquisición de un determinado inmueble, las partes pactaron una incorporación patrimonial “tal cual”, es decir, *ad corpus* o bien se hizo en función de una cabida determinada. Lo anterior, no es menor, no sólo desde el punto de vista de las compensaciones y/o restituciones monetarias, sino también en materia sustantiva, pues al final de la aplicación de las reglas de determinación registral, la parte adquirente no podrá argumentar “una cabida mayor o menor”, sino sólo aquella adquirida en el título respectivo<sup>56</sup>.

Por otro lado, dicho principio-la autonomía privada-nos auxiliará en determinar, cuál es la acción a seguir, tratándose de las servidumbres de demarcación y cerramiento, dado que algunos utilizarán dicho principio para determinar, si el límite a demarcar está en posesión, disputa o la voluntad de las partes, sólo se refiere a demarcar un límite carente de ocupación real<sup>57</sup>. En otras palabras, la autonomía privada nos indicará si entre dos propietarios colindantes de un inmueble existe *acuerdo predial* entre las partes, respecto a los linderos de los mismos o bien dichos linderos tienen una interpretación diferente para cada propietario. En otras palabras, no debemos perder de vista que todo inmueble tiene deslindes, ello es

---

<sup>56</sup> En este sentido véase a Francisca Barrientos Camus y Felipe Fernández Ortega en monografías “La venta de inmuebles realizada con indicación de su cabida: Análisis del supuesto de hecho y sus consecuencias jurídicas”, La compraventa estudios, Legal Publishing (2017) En realidad, según algunos autores-Íñigo de la Maza Gazmuri- El régimen del código civil chileno, en relación a la falta de adecuación entre lo predicado en el contrato y la cabida real ha de ser tratada a propósito del tema de la falta de conformidad y como tal su solución ha de verse bajo las reglas de los remedios frente al incumplimiento. De la Maza Gazmuri, Íñigo “La conformidad de la cosa vendida: Adecuación material”, Monografías, año 2017, Ediciones Der. pp 18 y ss.

<sup>57</sup> En palabras de Jorge Larroucau Torres, es necesario antes que todo, determinar si se trata de acciones cuyo objetivo es determinar si se objeta la titularidad o bien el ejercicio del dominio. Larroucau Tottes Jorge, Revista Ius et praxis año 21, N° 2, 2015 , p 111.

obligatorio, pues ningún Conservador admitirá a inscripción títulos sin ellos-los deslindes. Sin embargo, el problema nacerá a veces, en la interpretación que los propietarios colindantes tengan de un deslinde. En este sentido, no debemos perder de vista nuevamente el principio de la autonomía privada, dado que los deslindes fueron, son y serán aquellos pactados por las partes, no admitiéndose jamás la inserción de deslindes de modo unilateral. Precisamente, frente a incongruencias en los deslindes-su interpretación- las partes ejercerán las acciones de demarcación, entregando a la decisión judicial, la interpretación de los deslindes, aunque no está demás dejar establecido que ello podría obviarse, previo acuerdo de las partes.

Del mismo modo, dicho principio-la autonomía privada- permitirá la corrección de deslindes vecinos, en la medida que éstos no invadan un predio en particular, es decir, serán los mismos predios vecinos los que sustentarán si los deslindes de uno de ellos son tal y cual. Ahora bien, hacemos hincapié que el principio de la autonomía privada, es un principio *auxiliar y supletorio*, respecto del principio de especialidad registral y por lo tanto, no omite, restringe, ni altera todas aquellas normas que son de orden público. En este sentido, se verá que por imperativo del reglamento del Conservador de Bienes Raíces, sólo son admisibles para su inscripción *instrumentos públicos* y como tal, el principio de la autonomía de la voluntad, no podría modificar ni eliminar dicho requerimiento<sup>58</sup>. Si hacemos una revisión general de la legislación, nunca deberá perderse de vista la intención de las partes claramente manifestada, pues ello implica que previo a cualquier elemento a analizar, es necesario determinar el valor de las palabras en el acto o contrato, las cuales en conjunto constituyen el contenido del mismo<sup>59</sup>.

En segundo lugar, está el denominado principio de la libre circulación de la riqueza. A simple lectura, pareciera ser un principio más<sup>60</sup>, sin embargo, es necesario recordar lo que se

---

<sup>58</sup> Sin embargo, lo anterior es algo discutible tratándose de la agregación de planos privados entre las partes, los cuales sin ser en estricto rigor instrumentos públicos, a veces alteran y/o modifican la superficie y/o cabidas de un inmueble.

<sup>59</sup> A grandes rasgos-por no ser materia de la presente investigación- cuando el código habla de “intención” de los contratantes, ha de entender aquella intención común conocida “entre las partes”, es decir, de manera recíproca y no “intenciones individuales”, las cuales no necesariamente son parte del contrato, aunque en éste se haya manifestado. Véase a Lyon Puelma, Alberto: “Integración, interpretación y cumplimiento de contratos”, editorial universidad católica, año 2017.

<sup>60</sup> Lo anterior quiere decir que podría pensarse que dicho principio está relacionado, únicamente para efectos económicos, sin embargo, debemos entenderlo siempre en un contexto de complementariedad y apoyo al principio de especialidad registral en el sentido que, la aplicación del último-especialidad registral-no sólo estará sujeto a la determinación de un inmueble, sino a la “determinabilidad” del mismo a futuro, por lo tanto frente a situaciones extremas, el orden jurídico-económico, seguirá funcionando, evitando la detención y

dijo en las primeras páginas de esta investigación, en el sentido que el principio de especialidad registral, no es un principio matemático, es decir, rígido y/o pétreo, sino al contrario es un principio dinámico con el sistema civil en general y no escapa a la concatenación sustantiva de la legislación civil. En otras palabras, la libre circulación de la riqueza debió complementarse con el sistema registral creado por Bello, el cual al no fundarse en una garantía estatal de dominio<sup>61</sup>, sino tan solo de posesión, permite una libre enajenación y/o circulación-entendiéndose tanto de actos traslaticios de dominio como de mera tenencia-de los bienes a sus propietarios carente de toda prohibición, salvo aquellas contempladas por la ley, facilitando de este modo una economía contractual dinámica. Dicho de otro modo, nuestro sistema registral al otorgar una simple garantía de posesión, a través de la inscripción de títulos en un determinado catastro, Conservador de Bienes Raíces en el caso chileno, difirió para el futuro la resolución si un determinado predio efectivamente corresponde a quien figura como tal en los registros conservatorios, pues ello corresponderá probarse en sede civil vía contenciosa. Mientras tanto se impusieron normas tales como la del artículo 700 inc 2 del CCCH que presume dueño a quien es poseedor, mientras otro no justifique lo contrario, lo cual permite con relativa tranquilidad una circulación sana desde un punto de vista jurídico de los bienes sujeto a inscripción. De este modo, el legislador, no entró a establecer: metrajés, unidades de medida u otros elementos matemáticos, para determinar cabidas o superficies, tan sólo se satisfizo, otorgando elementos orientadores generales, para alcanzar la determinación de un determinado bien raíz, lo contrario hubiera significado entorpecer la economía contractual y ello pugnaría con la libre circulación de la riqueza. Es más aún cuando se hubiese hecho, tampoco hubiese solucionado nada, pues el sistema —en casos especiales y por sentencia judicial ciertamente—está hecho para ser controvertido por otro de mejor derecho. Prueba de ello lo vemos en el artículo 925 del CCCH, el cual dispone la prueba de la “posesión” y en este sentido, ante igualdades de condiciones, por ejemplo,

---

empobrecimiento de la economía, en la certeza futura que dado los medios para llegar a determinar una superficie, podrá llegar a hacerse. La importancia de este principio, es evidente en el mensaje del código civil.

<sup>61</sup> Se es consciente que afirmar esto es casi “un pecado”, pero así ha sido desde su creación, el sistema registral chileno sólo garantiza una simple “posesión” mas no dominio y como tal, siempre deberá recurrirse a la “diabólica prueba”, para sostener un dominio indiscutido e indubitado. Por otro lado, la naturaleza jurídica del “Conservador”, en orden a si es un funcionario público o no “cuasi judicial” o “administrativo”, también contribuye a acrecentar las dificultades del sistema, pues éste tampoco puede dar fe, respecto de la verosimilitud de un dominio pleno e indiscutido, en este sentido véase a Peñaillo Arévalo, Daniel: “Los bienes, la propiedad y otros derechos reales” Editorial jurídica de Chile, pp 247, año 2011.

superposiciones, inscripciones paralelas, entre otros casos, el legislador siempre optó en última instancia en favorecer al poseedor con ánimo de “señor y dueño efectivo”, más allá de una inscripción de papel<sup>62</sup>. De este modo, entrar en lo que la mayoría añora, en el sentido de encontrar “una fórmula mágica”, dogmáticamente hablando, para saber cuántos metros u otra medida matemática constituye un determinado bien raíz, implica ignorar la asunción hecha por la ley, en el sentido que entre la protección de la apariencia<sup>63</sup> y la protección de la realidad, el código optó por lo primero, es decir, la protección de la apariencia. Dicho de otro modo, es la ley quien determina bajo un determinado criterio-cuestionable o no- qué es lo inscribible: el ánimo de señor y dueño, aunque no lo sea-la posesión- o bien la realidad, es decir, si efectivamente alguien es dueño de una cosa.<sup>64</sup>

Ahora bien, tratándose de normas en particular, podemos hacer mención a las siguientes normas:

1.- La del artículo 1461 del Código Civil: No va a existir remisión más directa y expresa al principio de la determinación registral que la contemplada en el artículo 1461 del Código Civil. Ahora bien, debemos entender aplicable dicho artículo a casos extremos en los cuales, no es posible cotejar con otro registro, plano o documentación que haga verosímil la “intención” de los contratantes<sup>65</sup> para determinar los deslindes particulares de un inmueble. Ahora bien, esta norma por estar inserta en el libro IV, a propósito de las obligaciones en general y de los contratos, deberá ser apoyada desde el punto de vista práctico, por informes periciales que determinen con plena exactitud, la cabida de predios genéricos, cuya única

---

<sup>62</sup> Entiéndase inscripciones de papel a una mera inserción de un contrato en un catastro, totalmente desligada de una realidad material. Como dato histórico, podemos precisar que el primero en acuñar el término fue don Leopoldo Urrutia. Revista de Derecho, Año 1 - N° 3 (abril 2001).

<sup>63</sup> La protección de apariencia en el fondo, constituye una manifestación del principio de la fe pública registral, pues garantiza respecto de terceros, la presunción de veracidad de los datos contenidos en un registro de propiedad. Véase a Peñailillo, Daniel: “Obligaciones, teoría general y obligaciones, la resolución por incumplimiento”, Editorial jurídica de Chile, año 2014.

<sup>64</sup> En palabras simples, el legislador frente a la opción de proteger la realidad o la apariencia, optó por lo segundo y ello se fundamenta en la buena fe de los terceros adquirentes lo cual posibilita la libre circulación de la riqueza y frente a casos en donde adquirió de quien no fuera dueño, no obstante, su respectivo título lo dejó en camino de prescripción adquisitiva. Lo anterior puede verse, a través del mensaje del código civil, el cual en su párrafo XXI, no obligó, a propósito de la inscripción de los títulos en el Conservador, a justificar su dominio, pues ello hubiese sido equivalente a engorrosos procedimientos judiciales Peñailillo Daniel: “Obligaciones, teoría general y obligaciones, la resolución por incumplimiento”, Editorial jurídica de Chile, año 2014.

<sup>65</sup> Nótese la sutil complementariedad entre la determinación y la autonomía privada, es decir, al carecer en nuestro país de un organismo centralizado, son las partes quienes libremente determinan, la extensión, deslindes y superficies de un determinado bien raíz.

orientación fueron “deslindes generales”. Este artículo, necesariamente deberá estar apoyado, primeramente en la voluntad de las partes, para lo cual las reglas de interpretación de los artículos 19 al 24 del CCCH cobrarán vital importancia. Ello porque, a través del proceso inductivo y/o deductivo según corresponda, se podrá determinar finalmente el objeto cuya satisfacción es necesaria determinar. Lo anterior, debe complementarse con las reglas de interpretación de los contratos- 1560 y ss CCCH-todos los cuales tiene por objetivo final el hallazgo de la intención de los contratantes.<sup>66</sup>

2.- La del artículo 565 inc 2 del Código Civil, el cual prescribe que las cosas corporales son aquellas “percibidas por los sentidos como una casa, un libro”. En concordancia con lo anterior, se es consciente que frente a situaciones de extrema amplitud<sup>67</sup>, el recurrir a medios tales como la “inspección personal del tribunal”, no será otra cosa que la aplicación de la regla antes dicha al generar prueba de un deslinde gracias, a la percepción por “los sentidos” del mismo sentenciador, como lo prescribe dicho artículo al hacer mención a aquellas cosas que “pueden ser percibidas por lo sentidos”. Reiteramos, estas normas son de carácter primario y auxiliar de todo el sistema jurídico registral. Primario, porque opera de manera supletoria y general frente a casos de extrema amplitud y auxiliar, porque sólo tendrá lugar cuando las partes, al no lograr ponerse de acuerdo, recurran a la percepción que tenga el sentenciador, respecto hasta qué lugar ha de entenderse un determinado deslinde.<sup>68</sup>

3.- A propósito de la accesión, el legislador reglamentó la situación perteneciente al aluvión, el cual en conformidad al artículo 650 del Código Civil accede a las propiedades riberanas “dentro de sus respectivas líneas de demarcación”, mismas reglas configuradas, a propósito de los artículos 652 y 653, ambos del código civil. El primero de ellos, permite determinar los aumentos superficiales producidos por el retiro imperceptible de las aguas, el segundo por su

---

<sup>66</sup> En este sentido, seremos muy prudentes, puesto que la temática relativa a la intención de los contratantes en sí es un tópico complejo. Por ende no entraremos en el detalle doctrinario de qué ha de entenderse por intención de los contratantes.

<sup>67</sup> Es necesario tener muy presente que lo que reglamenta el principio de especialidad registral son las reglas que permiten determinar con mayor determinación una cabida o deslinde “amplio”, pero no “vago”, ello son dos conceptos extremadamente diferentes, se puede ser amplio, pero no vago, como cuando se dice que un inmueble abarca desde “la línea de la más alta marea hasta el río”, lo cual implica una amplitud, pero ojo, no una “vaguedad”

<sup>68</sup> Cuando se analice el caso “umacso” y otros, podrá verse la utilidad de esta norma, que repetimos, son casos extremos y que afortunadamente sólo son repercusiones de inscripciones antiguas, elaboradas al margen de un sistema jurídico y que más bien, fueron producto de situaciones histórico-políticas.

parte se encarga de reglamentar, la accesión respecto de los propietarios vecinos y el último de ellos, establece el límite temporal, respecto del cual ha de contarse la restitución de las tierras ocupadas por el agua y luego restituidas.

4.- En materia de servidumbres, el código también nos ilustra, acerca de las reglas sobre determinación mediante los artículos 842,843,844 del CCCH <sup>69</sup>a través de las respectivas acciones de demarcación y cerramiento. No debemos olvidar eso sí, las diferencias entre éstas y la denominada acción reivindicatoria.<sup>70</sup>

5.- El esencial y elemental artículo 925 del código civil. Este artículo, hay que concebirlo como aquel que permite fijar, el sentido, alcance y extensión, real y efectiva de un inmueble. Se es consciente, a propósito de este artículo, que contra título inscrito no corre prescripción según lo prescrito por el artículo 2505 del CCCH. Ello es verdad, pero respecto de inscripciones paralelas en relación a un mismo bien raíz, es decir, cuando existen superposiciones, este artículo es esencial, pues permite probar que más que la inscripción, la posesión se prueba de manera efectiva, por actos posesorios. En este sentido la realidad supera al papel, y termina imponiéndose la realidad fáctica. Ahora bien, la aplicación en casos extremos del artículo 925 del CCCH, constituye una manifestación de la fragilidad del sistema registral chileno, al carecer de una verdadera garantía estatal de dominio, sino tan solo de posesión en última instancia. De este modo es poseedor quien tiene inscripción y además ánimo de señor y dueño efectivo, sin perjuicio que alguien distinto podría objetar aquello. No obstante lo anterior, es necesario tener presente la presunción de dominio que contempla el artículo 700 del CCCH y por lo tanto quien afirme lo contrario deberá probarlo de acuerdo a la regla del artículo 1698 del CCCH.

Los artículos precedentemente expuestos, constituyen aquellas normas jurídicas de carácter general, que permiten determinar el sentido y alcance de un determinado predio, siendo el último artículo indicado-el 925 del CCCH- la esencia de los otros cuatros anteriores, al ser el

---

<sup>69</sup> Somos conscientes de que en esta materia, el asunto es controversial, en el sentido que las servidumbres de demarcación y cerramiento y reivindicatoria, parecieran abordar temas análogos, sin embargo, tienen objetos diferentes, pues en las dos primeras no se discute el dominio ni se solicita la restitución de tierras, sino tan solo de fijar visiblemente aquellos deslindes, según los títulos respectivos , en cambio en la segunda el actor refuta al poseedor inscrito solicitando que se restituya aquello de lo cual ha sido despojado.

<sup>70</sup> Según Fernando Rozas Vial “ ambas tienen objetos distintos. En la primera (acción de demarcación) se trata de que se señalen los límites del predio . En la segunda se trata de recuperar la posesión (acción reivindicatoria)”. Rozas Vial, Fernando . Los Bienes 1ª edición Santiago Chile. Editorial Jurídica Conosur. 1998. Página 340.

que permite consolidar situaciones jurídicas coincidentes con la realidad frente a posibles superposiciones prediales. Afortunadamente, estas normas son de última *ratio*, pues existe un conjunto de normas especiales, que permiten establecer con mayor determinación los deslindes y superficies de un determinado bien raíz. Ellas están constituidas por un conjunto de normas de carácter especial, tales como aquellas que enumeraremos en los números siguientes.

En este sentido, es necesario distinguir entre predios rústicos y predios urbanos:

1.- En relación a los predios rústicos.

1.1. En esta materia existe el denominado decreto ley 3516<sup>71</sup>, el cual permite la subdivisión de predios rústicos, hasta por una superficie mínima de 0,5 hectáreas. En este sentido, la determinación implica necesaria y perentoriamente la respectiva confección de planos, los cuales, deben ser aprobados por el servicio agrícola y ganadero (SAG), el cual tiene por objetivo, verificar que el predio resultante no sea inferior a 0,5 hectáreas.

1.2 El decreto ley 2695<sup>72</sup>, el cual al ser de aplicación general, necesariamente contribuye a la determinación de las superficies y deslindes de predios a regularizar, al incluirse dentro de los pasos administrativos, los respectivos, planos, que serán parte de las inscripciones a realizarse.

2.- En relación a predios urbanos:

2.1 Está la ley general de urbanismo y construcción<sup>73</sup>, la cual a grandes rasgos norma las situaciones relativas a subdivisiones y fusiones de terrenos, así como la “rectificación de deslindes” contemplada en el artículo 67 del mismo cuerpo, legal. Respecto de las subdivisiones y fusiones es común y de la esencia, la inserción de planos, los cuales quedan

---

<sup>71</sup> Decreto Ley 3516 o DL 3516 en adelante. Este decreto ley, tiene por objetivo establecer la cabida mínima de predios rurales, cuando éstos son divididos libremente por sus propietarios. En este sentido, la regla general es que todos los predios rurales, pueden ser divididos, siempre y cuando la superficie resultante, no sea inferior a media hectárea.

<sup>72</sup> Téngase presente que el decreto ley 2695 al ser de aplicación general, no sólo rige respecto a predios rústicos, sino también a urbanos. Téngase presente también que con fecha 25 de septiembre de 2018 se publicó la ley N° 21108 la cual dentro de sus modificaciones, agregó un inciso 2 al artículo 5 de dicho cuerpo legal, en el sentido de establecer el denominado “certificado de informaciones previas con fines de regularización”, el cual será emitido por las respectivas dirección de obras municipales, tanto respecto de predios urbanos y rurales. Todo ello con el fin de garantizar la protección de terceros.

<sup>73</sup> Ley General de urbanismo y Construcción o LGUC en adelante.

archivados en los respectivos registro de planos de los Conservadores correspondientes, los cuales, contribuyen a establecer, cabida, deslindes y metrajes, respecto de los inmuebles sujetos a subdivisión y/o fusión. En la aplicación de esta legislación especial-urbanismo y construcción- decimos que es esencial la inserción de planos, dado que es uno de los pocos casos en la legislación, a propósito de los bienes raíces, en los cuales la existencia e inclusión de éstos-los planos- es obligatoria en las obras de subdivisión y/o loteos. De este modo, la obligación de determinación del objeto es específica, de lo contrario, tanto la dirección de obras como el Conservador respectivo rehusarán cualquier subdivisión y/o loteo del inmueble.

2.2 Del mismo modo, la ley de condominios N° 19.537, a través de sus artículos 11 y 12, exige perentoriamente la inserción de planos en las escrituras públicas de condominios, así como también en los registros de propiedad respectivos, los cuales en conjunto contribuyen de manera indubitada<sup>74</sup> a la certeza y determinación del inmueble inscribible.

2.3 El ya referido decreto ley 2695, respecto del cual, no se harán mayores comentarios.

Se ha hecho hincapié y se volverá hacerlo a lo largo de la presente investigación que este principio-especialidad registral- si bien tiene acogida en nuestro derecho, dada la estructura dogmática del Código no confiere caracteres de ser “inobjetable”, sino tan solo “orientador”, razón por la cual, siempre deberá interpretarse este principio en coherencia con el ordenamiento positivo existente.<sup>75</sup>

---

<sup>74</sup> Se es consciente de que, utilizar la palabra indubitada, podría prestarse a confusiones, pero no debemos olvidar que el sistema registral chileno, funciona sobre la base de la inscripción de la posesión y no dominio, y por tal motivo, la posibilidad de objeción siempre, en esencia estará presente.

<sup>75</sup> En el capítulo segundo, en la sección relativa a la facultad calificadora del conservador, se hará una mayor y más detallada fundamentación del porqué el sistema en sí es de escasa legalidad, así como también, el código optó por la protección de la apariencia y el resguardo de terceros de buena fe.

## CAPÍTULO SEGUNDO

### DE SU APLICABILIDAD EN PARTICULAR

**SUMARIO:** En el presente capítulo se abordará la realización de las normas y/o principios expuestos en el capítulo anterior, aplicadas en la resolución de los distintos casos en particular que involucran la determinación de predios en relación a sus cabidas y deslindes. Se verá que es necesario hacer una distinción entre modos de adquirir originarios y aquellos derivativos, dado que tratándose de los primeros el rol del registro conservatorio no se traduce en la tradición de derechos, sino tan sólo a un rol de publicidad. Del mismo modo y en concordancia con lo anterior se abordará el rol calificador del conservador, en relación al principio de especialidad registral y la garantía que otorga el registro respecto de los terceros de buena fe.

#### **1.- La determinación como principio en actos *inter vivos* y *mortis causa*.**

Previo al análisis en particular en relación al principio de especialidad registral, no debemos olvidar que dicho principio se materializa respecto de inmuebles que ya están insertos en un catastro inmobiliario<sup>76</sup>, en el caso chileno, Conservador de Bienes Raíces. Por lo tanto, frente a una inscripción siempre existirán dos registros en relación a los cuales, será posible aplicar dicho principio: en primer lugar el bien raíz principal y en segundo lugar el bien raíz adyacente<sup>77</sup>. Respecto del primero-el principal- pueden presentarse varias circunstancias, tales como deslindes generales, unidades de medida antigua, reclamaciones de aumento superficial, entre otras cosas. Todas las situaciones anteriores, de manera ineludible, repercutirán en el bien raíz adyacente, dado que necesariamente se verá aumentado o disminuido en su cabida.

---

<sup>76</sup> En la legislación chilena, por aplicación del artículo 590 del CCCH, todo bien inmueble tiene propietario. Lo anterior quiere decir, que en Chile terrenos sin titular no existen. Para materializar lo anterior, al menos en la Región de Arica y Parinacota, existe un inscripción global a nombre del Fisco de Chile de fojas 25v N° 60 del año 1935, de modo tal que todo aquello no inscrito a nombre privado, necesariamente será del fisco con su debida inscripción, por lo tanto, la aplicación del principio objeto materia del presente estudio, siempre será en base a registros de propiedad, es decir, propiedades ya inscritas, es decir, jamás al margen del registro inmobiliario.

<sup>77</sup> Somos conscientes que la única excepción a lo dicho previamente, es decir, de inmuebles sin registro de propiedad, sería respecto a inmuebles que nunca han ingresado al catastro respecto de los cuales, al ser inscritos por primera vez, estaríamos frente a la denominada “inmatriculación”. Sin perjuicio de lo anterior, cabe tener presente que por aplicación del artículo 10 del decreto ley 1939 de 1977, dicha posibilidad de inscripción de bienes raíces que nunca han sido parte del registro, se ve limitada dada la etapa previa de consulta mediante oficio al respectivo ministerio de bienes nacionales, ello bajo la sanción de ser considerada la inscripción, en el evento que ésta se realice, nula de nulidad de derecho público, sin perjuicio de las responsabilidades de los Conservadores.

En el análisis de la aplicabilidad de las reglas dadas precedentemente –en el capítulo anterior- se señalarán tres grupos de casos generales, respecto de los cuales se les harán extensibles las reglas dadas.

1.1 Discordancias en las transferencias en relación a títulos *inter vivos*.

1.2 Discordancias en las transmisiones: herencias y/o legados<sup>78</sup>.

1.3 Rectificación de deslindes, superficies y levantamientos topográficos.

1.1 De las discordancias en las transferencias en relación a títulos *inter vivos*<sup>79</sup>

En esta categoría existen un conjunto de situaciones, tales como.

- A) El predio contiene deslindes genéricos y/o no existen planos que ilustren la dimensión del inmueble.
- B) El predio contiene deslindes, pero no determinables<sup>80</sup> o frente a los existentes el propietario aduce otros diferentes.
- C) El predio tiene deslindes, con planos y metrajes, pero los planos presentados entre instituciones tales como SERVIU<sup>81</sup> o dirección de obras de obras municipales<sup>82</sup>, difieren entre sí o los números de planos son diferentes.
- A) El predio contiene deslinde genéricos y/o no existen planos que ilustren la dimensión del inmueble:

Este tipo de situaciones se dan con mayor frecuencia en inscripciones de larga data, en donde los conceptos de “vecindad” eran diferentes a los conceptos de hoy en día, pues es muy común encontrar situaciones tales como: “deslinda al norte: con propiedad de Doña Filomena Arcos”, sin indicar metraje ni medida alguna. En este tipo de situaciones,

---

<sup>78</sup> Si bien es cierto que jurídicamente no es lo mismo una herencia que un legado, pues en el primer caso estamos en presencia de un derecho real, en el cual los herederos representan al causante, mientras que en el segundo caso, los legatarios no representan al causante, al incluirlo en un mismo numeral quisimos manifestar el elemento común a ambos institutos, el cual está constituido por el deceso de una persona, con la consecuente apertura de la sucesión.

<sup>79</sup> Téngase presente que si no se distinguen los títulos *inter vivos*, éstos pueden ser onerosos o gratuitos.

<sup>80</sup> La expresión no determinable no es equivalente a decir, no medible y/o ajustable, porque precisamente en estos casos especiales, cobra vital importancia la autonomía privada en la resolución de estos casos.

<sup>81</sup> Servicio de vivienda y Urbanismo en sus siglas SERVIU.

<sup>82</sup> Servicio de la Vivienda y urbanismo y Dirección de obras municipales, SERVIU y DOM respectivamente de ahora en adelante.

reconocemos que las soluciones dadas, en gran parte dependerán del registrador respectivo, pero tanto en una como en otras la solución final, radicará necesariamente en un levantamiento topográfico -informe de peritos- avalado por una sentencia judicial, inscrita al margen de la respectiva inscripción de dominio<sup>83</sup>. Ahora bien cabe tener presente que bien podría un registrador determinado, optar por efectuar una nueva inscripción “repitiendo” los deslindes, pero finalmente cuando el predio principal o adyacente tuviesen la intención de determinar registralmente los deslindes o efectuar alguna subdivisión necesariamente deberá recurrirse al respectivo informe de peritos. Ahora bien, puede darse una situación, poco usual, pero no menor, en el sentido de si existen planos en las respectivas oficinas públicas tales como SERVIU o bien municipalidad, podría recurrirse a ellos con el objetivo de tomar nota marginal aclarando los deslindes respectivos, pero cuidado hay que tener respecto de la legibilidad de éstos, cuando son de larga data. Tratándose de la última situación, es decir, planos de larga data, respecto de los cuales no existe total legibilidad, ello equivaldría a una inexistencia de los mismos, recurriéndose necesariamente al informe pericial y la respectiva inspección personal del tribunal.

B) El predio contiene deslindes, pero no determinables o bien el propietario aduce otros.

Esta segunda situación, a diferencia de los primeros, se da con mayor frecuencia en terrenos rurales, los cuales por su extensión muchas veces son difíciles de determinar en función de una medida aritmética y es más factible su determinación en función de accidentes geográficos y/o otros elementos. En este punto, merece la pena detenerse brevemente y hacer una reflexión. Cuando el legislador patrio, reglamentó la inscripción de bienes raíces no podía ni pudo, aun cuando existían en la época, reglamentar una inscripción de bienes raíces minuciosamente determinada. Ello no podía ser así por varias razones, las dos principales son: embarazarían la libre circulación de los bienes y por otro lado, no se hubiese obtenido nada, dado que el sistema registral en esencia, al no proteger el dominio, sino la posesión, no hubiese

---

<sup>83</sup> Sin perjuicio de lo anterior, es dable que algunos Conservadores, admitan dichos planos de actualización de deslindes con el consentimiento de los propietarios vecinos. Ello para respaldarse respecto de posteriores reclamaciones de éstos últimos. Ahora bien y sin perjuicio de lo anterior y dado el sistema, nada obsta a que, posteriormente puedan intentarse las acciones de reclamación según corresponda (reivindicatoria, demarcación y/o cerramiento)

sido útil reglamentar algo que necesariamente podría ser objetable, sin perjuicio de lo útil que hubiese sido. En este punto, no obstante, dotó a las partes de herramientas, tales como la “acción de demarcación y cerramiento”<sup>84</sup> De este modo, el objetivo final y actual del legislador ha sido mantener una economía “contractual libre y sin trabas” y si éstas apareciesen siempre quedará a salvo, el recurso a la jurisdicción contenciosa.

En estricto rigor y en apariencia, este tipo de casos serían los más “complejos” en la resolución de casos, dado que si bien un título presentado para su inscripción en estos términos permite una transferencia, obstaculiza en gran medida la constitución de derechos reales limitativos del dominio tales como los derechos reales de usufructo y servidumbre. Lo anterior, es así, porque ambos derechos reales, necesariamente implican una “individualización” y resulta que el predio principal, solamente tiene deslindes generales y no específicos<sup>85</sup>, por lo tanto al argumentarse por ejemplo, que un determinado propietario constituye servidumbre o usufructo sobre un predio, éste necesariamente deberá tener deslindes más específicos. Frente a esta situación, y repetimos, situación límite, las normas del código, contienen dos herramientas sustancialmente útiles para determinar “específicamente” lo que se posee: por un lado el informe pericial y por otro lado, el importantísimo artículo 925 del código Civil. En relación al primer elemento, el informe pericial, permitirá determinar con precisa exactitud los deslindes de un determinado inmueble a través de un plano respectivo. Ahora bien, dependiendo del registrador, éste podría conformarse tan solo con una mera nota marginal o bien, vía jurisdicción voluntaria-ciertamente con una sentencia judicial-proceder a tomar nota marginal del plano presentado. Lo anterior, es decir, requerir siempre respaldo judicial del plano pareciese ser lo más razonable, pues éste- el plano- contiene elementos “no cotejables” con un determinado registro de propiedad y por lo tanto su análisis corresponde a una labor de “jurisdicción”, en el preciso sentido etimológico, es decir, establecer qué es el derecho al caso particular,

---

<sup>84</sup> Sin perjuicio de las discusiones doctrinarias, en orden a su verdadera o no utilidad, las herramientas dogmáticas existen y como tal el sistema, responde a un modo de determinación “póstuma” respecto de inmuebles ya registrados en los cuales podría suscitarse algún debate de linderos.

<sup>85</sup> Debe tenerse especial cuidado de no creer que dicha determinación general, no es equivalente a “indeterminación”, pues si así fuera, faltaría el objeto y como tal, el acto jurídico sería nulo absolutamente.

lo cual por razones obvias, le está vedado a cualquier registrador en nuestro país. La segunda de las herramientas y por así decirlo, la más eficaz, consiste en precisamente “probar” la posesión material de un determinado bien inmueble, esto mediante “actos positivos” del dominio. Todo lo anterior, sin perjuicio de la “inspección personal del tribunal”.

No obstante lo anterior, debemos dejar muy en claro, que el denominado principio de la “autonomía privada” es de gran utilidad en este tipo de casos ¿en qué sentido? En el sentido que nada impide respecto de dos predios colindantes, que sus respectivos propietarios levanten conjuntamente un determinado levantamiento topográfico y dado que son predios “entre privados”, en función del artículo 12 del código civil, nada impide llegar a un acuerdo, ciertamente por escritura pública, subinscrita al margen de las respectivas inscripciones de dominio. En este sentido, no se ve impedimento para que el respectivo Conservador de Bienes Raíces, proceda a tomar las notas respectivas, con la única limitación de no afectar derechos de terceros.<sup>86</sup>

- C) El predio tiene deslindes, con planos y metraje, pero los planos presentados entre instituciones tales como SERVIU o dirección de obras de obras municipales, difieren entre sí o los números de planos son diferentes

Este tipo de situaciones, afortunadamente de escasa ocurrencia, se da cuando respecto de un determinado bien raíz, el punto de referencia es diferente para cada organismo. Respecto de estos casos y dado que solamente existe un solo “sitio” con una numeración determinada, le es imposible a un registrador, salvo evidente error, entrar a conocer cuál es el sitio correcto que “debe asignársele” a un determinado bien raíz, por ello en estricto rigor no se trata de “falta de determinación”, sino de “falta de un punto común de referencia”. Frente a estas situaciones, lo más aconsejable es la solución vía jurisdicción voluntaria, respaldado por informes de peritos y testimonios de los predios colindantes.

---

<sup>86</sup> Esta sería una muy buena alternativa respecto de predios de gran extensión, frente al ejercicio, de acciones tales como la de “cerramiento”, que implican una disparidad de criterios entre los propietarios de predios vecinos, relativa a dónde ha de fijarse los límites.

## 1.2 De las discordancias en las transmisiones: herencias y/o legados.

A diferencia de los casos anteriores, es necesario hacer presente un aspecto no menor. En los casos anteriores, como se trataba de “transferencias”, operaba el modo de adquirir “tradición”, en virtud del cual el “*tradens*” con la intención de transferir el dominio al “*accipiens*” lo simbolizaba a través de la correspondiente inscripción constitutiva, en los respectivos registros de propiedad. Sin embargo, en este tipo de casos, las inscripciones ordenadas en función del artículo 688 del Código Civil, no implican de modo alguno “tradición”, ello por la sencilla razón de que en estos casos, opera un modo de adquirir distinto, denominado “sucesión por causa de muerte” y por tal motivo las inscripciones solamente se efectúan desde un punto de vista de “publicidad”<sup>87</sup>, mas no como equivalente a un modo de adquirir, pues es bien sabido que solamente se puede adquirir por un modo. De este modo, se plantean situaciones si bien similares a las del punto anterior, existe la ventaja de que inscripción de dominio “ya existe”, por lo tanto respecto a las discordancias en los respectivos deslindes, siempre será posible *traspasar* los deslindes del causante a sus causahabientes y serán éstos, quienes deberán enfrentar la situación de un modo análogo al del numeral anterior, es decir, podrían argumentar que el predio tiene: deslindes distintos-argumentado con minutas y planos; argumentar aumento superficial del predio o bien efectuar un respectivo levantamiento topográfico. Por razones de economía, nos remitiremos a los puntos señalados en el numeral anterior, salvo en lo atinente a las rectificaciones de deslindes y levantamientos topográficos, los cuales serán abordados a continuación.

## 1.3 De las rectificaciones de deslindes y/o superficies, levantamientos topográficos.

Uno de los aspectos esenciales en esta materia, según lo hemos destacado, consiste en la determinación o determinabilidad<sup>88</sup> de los deslindes y superficies que tiene un predio, únicamente utilizando las normas dispuestas por el código civil y leyes especiales que reglan

---

<sup>87</sup> En este sentido tenemos que considerar que el mismo reglamento conservatorio contempla en su artículo 53 una serie de actos, cuyo elemento común es poner en conocimiento de terceros la afectación de la situación jurídica de un determinado inmueble, como sucede por ejemplo con un embargo. Siguiendo en esta materia a Marco Sepúlveda L: “La publicidad no es un principio, sino que es la función esencial del registro, es la finalidad perseguida por todo sistema registral, lo que no obsta a otros importantes fines que se pretendan lograr en las distintas legislaciones, a través de las inscripciones.” Sepúlveda, M ; “Teoría General del derecho Registral Inmobiliario” Editorial Metropolitana, 2014,p.77.

<sup>88</sup> Determinabilidad, como sinónimo de llegar a una superficie concreta, a partir, de antecedentes conocidos implica una labor deductiva.

la materia. En este sentido, es de ordinaria ocurrencia que tratándose de predios de cierta data o bien actuales que por sucesión por causa de muerte han adquirido deslindes heredados mantienen deslindes solamente determinables y no determinados. Frente a esta situación, la práctica registral se divide en dos grandes cauces o vías: por un lado, aquellos registradores que solamente aceptarán un determinado levantamiento topográfico y/o rectificación de deslindes, sólo sí, éstos no alteran, al menos formalmente, los respectivos registros conservatorios, y por otro lado, aquellos que con el sólo mérito de los antecedentes, procederán a tomar nota marginal respecto de una declaración de voluntad emitida por el propietario inscrito. Somos conscientes, que en esta materia influye sustancialmente, el concepto y naturaleza jurídica que se tenga respecto de las funciones calificadoras registrales, es decir, si admitimos que el Conservador es solamente un mero auxiliar de la administración de justicia, carente de toda facultad calificadora de fondo o bien, por otro lado, se admite que los registradores poseen una naturaleza cuasi judicial<sup>89</sup>, por generar un derecho, que si bien no es permanente, pues se puede revertir por sentencia judicial, si tiene una relativa libertad para calificar títulos presentados para su inscripción. En este sentido, presentado un determinado plano, el cual podría ser privado-no emanado de autoridad pública- o bien emanado de una institución pública, lo aconsejable es prevenir la inserción del mismo-del plano-en el registro, de determinados datos como por ejemplo superficies, cuándo éstas no están expresamente determinadas en los respectivos registros. Lo anterior, tiene como fundamento inmediato, proteger la certeza registral de los terceros, en este caso, los predios colindantes que pudieran verse afectados por el aumento o bien disminución de sus cabidas. De este modo, la única alternativa frente a deslindes genéricos y/o determinables es la inserción de información extra registral, sólo si, ésta está emanada de una autoridad que ejerza jurisdicción y ordene la inserción de un plano y/o minuta que complemente un determinado registro de propiedad. Lo anterior, es decir la posibilidad de complementar y/o corregir un registro de propiedad, se funda en el artículo 67 de la ley General de Urbanismo y Construcciones, la cual faculta la corrección de deslindes y/o superficies, sujeto a la condición de no afectar derechos de terceros.

---

<sup>89</sup> En relación a la naturaleza cuasi judicial nos referiremos en la sección correspondiente a la facultad calificadora del Conservador, pero a grandes rasgos dice relación con aquella facultad que ostentan-para algunos-los Conservadores para calificar un determinado acto o contrato con consecuencias ulteriores, en este caso la inscripción.

## **2.- De la determinación de las obligaciones de especie o cuerpo cierto o genéricas en relación a los bienes inmuebles.**

En esta materia, partiremos por despejar una interrogante que podría darse de la sola lectura del título, es decir, no se trata de determinar cuándo una obligación es de especie o cuerpo cierto y de género, puesto que ello no es objeto de estudio de la presente tesis, sino en determinar cómo la calificación de un determinado predio, el cual en su respectivo título traslativo, fue hecho en función de sus deslindes de manera particularísima o bien de manera general, influyen en la determinación y aplicación del principio en cuestión.

En el título traslativo por excelencia, la compraventa, según lo prescrito por los artículos 1831 y 1836 del Código Civil, se indica que puede ser hecha en función de la cabida o como especie o cuerpo cierto. Fuera de los aspectos registrales en sí, es menester previamente determinar ante cuestiones relativas a cabidas y superficies, si el predio en cuestión fue adquirido, como especie o cuerpo cierto o bien en función de la cabida. Determinar lo anterior, no es menor, dado que la aplicación del principio de especialidad registral cobrará mayor o menor relevancia, en función del título que sirvió de antecedente para su posterior adquisición-del inmueble- pues para aquellos casos en los cuales, el inmueble fue adquirido en función de su cabida, es decir, aquellos en donde la superficie fue la causa que indujo al acto o contrato, o sea, fue la esencia del negocio jurídico y el precio, a su vez, fijado en función de la cabida, determinar finalmente la cabida y su extensión en cuanto a si es mayor o menor que la real, no sólo determina la respectiva rebaja o no del precio, sino también, una cuestión de pago, es decir, la prestación de lo debido. Ahora bien, por otro lado, tratándose de obligaciones adquiridas como especie o cuerpo cierto, si bien los deslindes están dados para mejor ilustración, sin perjuicio que el artículo 78 del reglamento del Conservador exige su inserción, esto último no determina compensaciones, pues en realidad se compró el bien entendido como unidad sin haber tenido en mente una superficie específica, sino tan sólo aquello que existía dentro de los deslindes dados. Dado lo anterior, si bien en ambos casos, es decir, tanto en la compraventa de bienes en cuanto a cabida y como especie o cuerpo cierto, el principio de especialidad registral juega un papel importante, es en los casos de adquisiciones de predios en función de la cabida, en que el principio en cuestión adquiere caracteres esenciales, puesto que determinar ello, implica no sólo si lo que se compró fue un

determinado bien, sino también determina el cumplimiento o no de la obligación. Ahora bien, somos conscientes que la determinación de cuándo un predio es adquirido en función de su cabida o como especie o cuerpo cierto es algo que se verá caso a caso y corresponderá al juez de la causa determinarlo. Complementa lo anterior y sentando algunos lineamiento generales, podemos decir que un predio rural, por regla general, será adquirido como especie o cuerpo cierto, en tanto que los bienes urbanos en relación a la cabida.

### **3. De la determinación convencional y la judicial en la resolución de cabidas y deslindes.**

Dentro de los principios informadores del Código Civil, la autonomía privada juega un papel fundamental en la reglamentación de las relaciones jurídicas entre las partes, eso sí, siempre y cuando no alteren elementos de la esencia de un acto o contrato o bien pugnen con normas de orden público. Dicho de otro modo, no sería factible por ejemplo, vía autonomía privada ratificarse un acto jurídico que adoleciera de nulidad absoluta, como lo sería por ejemplo, estipular perfecta una compraventa de inmuebles con el solo mérito de una escritura privada. De este modo, en la aplicación práctica para la determinación de deslindes y superficies, no existe inconveniente en la suscripción de escrituras aclaratorias incluso modificatorias del acto jurídico inicial-siempre y cuando no alteren los datos que constituyen el tracto sucesivo- que dio origen a una determinada inscripción dominical en un registro conservatorio, cuyo objetivo sea una mayor determinación. En otras palabras, frente a cláusulas ambiguas- por eso serán aclaradas y/o complementadas- del contrato que dio origen a una determinada inscripción<sup>90</sup>, no hay inconvenientes para que las partes pudiesen modificar una determinada cláusula, por cuanto ello corresponde a una manifestación de la autonomía privada y no tiene efectos registrales en sí. Ahora bien, cabe destacar que lo que el respectivo registrador verificará es que dichas modificaciones, *no alteren los datos del registro en sí*, dado que al igual que los notarios, y por serle aplicables las normas sobre ellos a los Conservadores, éste no puede dar fe de la veracidad de los datos en sí, sino tan solo de las declaraciones efectuadas

---

<sup>90</sup> Cuando estamos en presencia de cláusulas ambiguas y su correspondiente escritura aclaratoria, estamos en presencia del importantísimo tópico relativo a la “interpretación de los contratos” y ciertamente aquí cobra todo el vigor la relevancia que las partes pueden dar a un bien raíz en torno a si es adquirido en función de su cabida o bien como especie o cuerpo cierto. En este último sentido, incluso las partes en función de la autonomía privada podrían cambiar la calificación adquisitiva del acto o contrato y cambiarlo de “cabida a especie o cuerpo cierto” y ello no debiera tener injerencia registral alguna dado que compete exclusivamente a las partes.

en una cadena ininterrumpida de transferencias<sup>91</sup> que se iniciaron con el proceso denominado inmatriculación, es decir, la incorporación por primera vez al catastro, proceso en el cual no tuvo ninguna participación *in situ*, en relación al inmueble a inscribir. Dependiendo de cada registrador y su respectivo criterio, las modificaciones convencionales y rectificaciones a deslindes, encuentran su fuente legal en el artículo 67 de la ley general de urbanismo y construcción, el cual permite, siempre y cuando no afecte los derechos de terceros, suscribir escrituras rectificatorias y/o aclaratorias, en la medida que no afecte el derecho ajeno. En este sentido, algunos conservadores, sin perjuicio de las respectivas escrituras y los planos correspondientes, solicitan siempre una declaración jurada de los propietarios vecinos, en orden a que éstos manifiesten, no vulnerar sus respectivos derechos, en cuanto a la rectificación y/o aclaración indicada.

Ahora bien, sin perjuicio de lo comentado precedentemente, somos de la opinión, que por un criterio de certeza jurídica y legalidad registral, estos casos, salvo casos de manifiesto error, siempre deben ser resueltos vía sentencia judicial. En este sentido no debemos perder de vista, que si bien, la buena fe informa todo el derecho en general, no por ello, el sistema registral debe ser pasivo, frente a una voluntad dolosa o culposa que pudiera eventualmente generar perjuicios al sistema en sí y a los titulares de los mismos. No obstante lo anterior, lo cuestionable, desde el punto de vista registral, es que aun cuando una determinada petición se resuelva vía jurisdicción, ésta sólo será de naturaleza voluntaria y no contenciosa, lo cual implica que el mismo sistema en sí, a través del artículo 18 del reglamento del Conservador de Bienes Raíces, optó por diferir al futuro cualquier reclamación de carácter predial, respecto del cual un titular pudiese verse perjudicado.<sup>92</sup>

---

<sup>91</sup> Lo dicho en el numeral en comento no debiera generar problemas, ni suspicacias bajo ningún supuesto, dado que el Conservador de Bienes Raíces, da fe de los datos que tiene el registro, pero no de la veracidad real de ellos, tanto es así que el mismo artículo 928 del código civil, permite siempre efectuar una modificación a un registro por “sentencia judicial”, por lo tanto, es la misma ley la que permite que un determinado registro siempre pueda ser modificado por sentencia judicial. De este modo un registro de propiedad sólo constituye una declaración hecha por las partes del contrato en resguardo *principalmente* de terceros. Todo lo anterior, es consecuencia directa y necesaria del sistema de inscripción de “posesiones” y no de “derechos”, además de la inexistencia de un catastro en sí, garantizado por la autoridad pública, que certifique que un determinado inmueble tiene efectivamente la superficie y deslindes indicados en un registro de propiedad.

<sup>92</sup> Cuando partimos la presente tesis, sostuvimos claramente, que el funcionamiento del principio de especialidad registral aun cuando existe en nuestro ordenamiento jurídico, su funcionamiento es diferente respecto de aquellos sistemas que cuentan con un sistema de garantía estatal en comparación a aquellos sistemas que no tienen dicha garantía, lo cual ha repercutido en la errada creencia de que en el derecho chileno, no existe especialidad registral, lo cual es un craso error, dado que sin dicho principio, sencillamente no existiría catastro

#### **4.- De la especialidad registral y la libre circulación de la riqueza.**

Hasta el momento hemos analizado el conjunto de normas, así como un conjunto de casos en los cuales, el principio de especialidad registral cobra capital importancia. Sin perjuicio de lo anterior, hemos puesto de manifiesto, las dificultades del sistema registral, así como, sus soluciones a la luz del principio en comento. Ahora bien, una de las observaciones que hemos planteado en el numeral anterior, reside en el hecho que la mayor parte de las veces, todo aquello relativo a las rectificaciones de deslindes, únicamente son resueltas vía jurisdicción voluntaria, lo cual repercute en la aplicación del principio de legalidad registral. En ese sentido- a propósito de la legalidad registral-no debemos olvidar que la eficacia del control de legalidad entre las partes, así como frente a terceros de buena fe, en general, en el sistema chileno es muy frágil y débil, por la constitución misma del sistema registral en sí, por ende, al resolverse las cuestiones sin legítimo contradictor, no es posible garantizar que lo resuelto vía sentencia judicial-en gestión voluntaria por aplicación del artículo 18 del reglamento Conservatorio- sea efectivamente un dato exacto, puesto que no ha tenido un contradictor procesal para refutar eventualmente, alguna imprecisión. Sin embargo, también no debemos perder de vista otro principio no menor, el cual es la libre circulación de la riqueza. Dicho principio, es necesario conjugarlo en una adecuada proporción junto con el de especialidad, para dotar de dinamismo jurídico, en la celebración de actos jurídicos. Dicho de otro modo, no sería posible, aplicar de modo absoluto el principio de especialidad registral en desmedro de la satisfacción de intereses de las partes en la obtención del objeto de la prestación. De este modo, no debemos perder de vista, que eventualmente ante posibles situaciones limítrofes-deslindes generales- el legislador siempre permitió la posibilidad de intentar acciones del acreedor<sup>93</sup>, frente al incumplimiento contractuales. Dado lo anterior, es probable en consecuencia que el legislador siempre haya optado, opte y optará, mientras el sistema registral en sí no cambie, permitir dentro de un marco de relativa flexibilidad, la

---

de bienes raíces. Lo que en Chile , no existe, es un sistema de organización territorial, centralizado y garantizado por la autoridad pública respecto de las dimensiones y cabida de bienes raíces, es decir, tamaño labor, ha sido encomendada enteramente a la “Autonomía privada”, la cual, muchas veces no por mala fe, sino por desconocimiento de materias técnicas, introducen al sistema objetos, difícilmente cotejables.

<sup>93</sup> Optamos por no usar la terminología de “remedios” ante el incumplimiento, por considerar que es sólo una traducción literal del inglés “remedies”, por carecer éstos de términos concretos para indicar una misma situación. La costumbre clásica chilena, ha denominado siempre, salvo doctrinas modernas, la terminología de acciones del acreedor.

inscripción de inmuebles que eventualmente pudiesen ser objetados, generando una armónica relación entre la libre circulación de los bienes y la especialidad registral.

### **5.- El rol calificador del Conservador de Bienes Raíces y la especialidad registral.**

Previo al desarrollo de este apartado, haremos una aclaración con respecto a este tema, en el sentido que únicamente nos remitiremos a aspectos generales y no entraremos en detalles en cuanto al rol calificador del Conservador de Bienes Raíces, pues ello es un tema en sí y no forma parte de la presente investigación.

Ahora bien entrando en materia, uno de los aspectos a destacar en la presente investigación es la gran cantidad de casos a los cuales se les hace extensibles las reglas sobre determinación del objeto del acto o contrato. Lo anterior ha repercutido en el sentido que en la práctica, la mayor parte de ellos-los casos-son resueltos muchas veces al margen de la judicatura-por las partes del contrato- por el humano temor de verse expuestos a una sentencia judicial cuyo resultado, a veces es impredecible. Ello ha generado, de facto, un rol preponderante en la figura del Conservador como órgano resolutorio de conflictos prediales. En este sentido ha de destacarse el rol calificador de los Conservadores al momento de la presentación de un título presentado para su inscripción. Este tema en sí-la calificación registral- determinará la mayor o menor intervención de la judicatura en la resolución de conflictos, dado que a mayor rol calificador, menor injerencia judicial existirá y a su vez a menor rol calificador, mayor será la intervención judicial. Uno de los puntos-perjudiciales a nuestro juicio-a destacar, es la gran cantidad de criterios registrales que pueden observarse en la resolución de casos, pues si bien es cierto, que formalmente los Conservador tienen un rol pasivo, pues no son jueces, en la realidad operan como funcionarios con poder de decisión. En concordancia con lo anterior, el ejercicio del principio de especialidad registral en aquellos casos extremos y limítrofes por parte de los titulares de los predios, dependerá íntegramente en los hechos del rol que asuma el Conservador respectivo. Somos conscientes que lo anterior, repercute en la incertidumbre que cada registrador generará en un sistema al ignorarse el rol de facto que asumirá, es decir, como un auxiliar de la administración de justicia o bien como un órgano cuasi judicial.

Finalmente un aspecto no resuelto y en este sentido el comentario es una invitación a la reflexión, es lo relativo a la calificación y límites de las sentencias judiciales y/o resoluciones

administrativas en aquellos casos cuando de su sola lectura se advierten errores. Haciendo una interpretación armónica de los textos tanto a nivel legal así como constitucional podemos deducir lo siguiente: por un lado por imperativo del artículo 13 del reglamento del Conservador de Bienes Raíces, este último no podrá retardar ninguna inscripción que se presente para su inscripción, salvo en aquellos casos que sea *legalmente inadmisibile* y por otro lado el artículo 7 de la carta política establece el principio de legalidad el cual prescribe que los órganos del estado *actúan válidamente* y dentro de su competencia en la forma que prescriba la ley. De este modo, salvo aquellos casos expresamente cuyo contenido sea un conflicto o pronunciamiento predial en cuanto a deslindes y/o superficies, pues el órgano estaría actuando dentro de su competencia, las sentencias judiciales y con mayor razón las resoluciones administrativas quedan bajo el control de legalidad prescrito por el artículo 13 del reglamento conservatorio. En realidad estos conflictos son más de orden administrativos que jurídicos, como por ejemplo, la falta de certificación de estar firme-ejecutoriada una sentencia judicial, errores en los nombres de las partes, años del registro de propiedad o fojas y especialmente los acuerdos que han sido declarados completos y suficientes en materia de divorcio. En la práctica y respecto de éstos últimos-los acuerdos completos y suficientes declarados como tales por el juez de familia- el rol del juez se materializa en velar por los derechos de alimentos de los hijos, su régimen de relación directa y regular y la compensación económica al cónyuge más débil, usualmente con la adjudicación de la casa habitación al cónyuge más débil. Sin embargo, cuando dentro del acuerdo existen menciones manifiestamente improcedentes tales como que el ex marido renuncia a los gananciales<sup>94</sup>, evidentemente ello estaría resuelto bajo la fórmula general de estar aprobado-el acuerdo- en cuanto no fuere *contrario a derecho*.

Esperamos que las situaciones anteriores, puedan ser resueltas a futuro, con la implementación de órganos especializados, tanto administrativos como judiciales y de mayor control de legalidad frente a una ambigua, escasa y débil calificación registral que existe en la actualidad

---

<sup>94</sup> Lo anterior es visto en la práctica en cuanto ese tipo de inclusiones-declaraciones manifiestamente improcedentes- están a veces en los acuerdos ya declarados completos y suficientes o directamente se obligan los cónyuges a dar en compensaciones económicas bienes raíces, sin haberse invocado ningún registro de propiedad.

## CAPÍTULO TERCERO

### DESCRIPCIONES GENERALES Y DETERMINABLES EN PREDIOS RURALES:

#### COMUNIDAD JUAN DE DIOS ARANDA, LA INQUIETA Y CHUILONA

**SUMARIO:** En el presente capítulo abordaremos tres casos en particular, uno de ellos único a nivel nacional, de predios de carácter rural, en los cuales las descripciones genéricas de los inmuebles, debidamente inscritos, ha generado en ciertos casos aspectos de incertidumbre registral, lo cual ha obstaculizado, en menor o mayor medida a nuestro juicio el desarrollo integral de los predios ya inscritos. Primero partiremos con una contextualización histórica, en relación a la comunidad Juan de Dios Aranda, para posteriormente describir los inmuebles integrantes de dicha comunidad y finalmente a nuestro juicio las vías de solución a los problemas generados por las descripciones amplias y genéricas de los inmuebles, al amparo del principio objeto de la presente tesis. Posteriormente analizaremos, en segundo lugar, el predio denominado “La Inquieta”, el cual posee una significativa discrepancia en su cabida real y registral, lo cual repercute en la indeterminación<sup>95</sup> del mismo y finalmente, concluiremos con el predio denominado “Chuilona”, que aunque de menor extensión, igualmente contiene rasgos de deslindes genéricos.

#### **1.- Del contexto histórico de la comunidad “Juan de Dios Aranda”<sup>96</sup>**

Como toda historia, esta no es la excepción y como tal será necesario partir del principio, aunque hacemos hincapié por el volumen de la historia en sí, sólo nos limitaremos a hacer una sinopsis general.

En el siglo XIX, en el contexto de la ocupación chilena durante la guerra del pacífico, la XV Región de Arica y Parinacota- a esa fecha territorio peruano- por disposición del supremo gobierno de Chile, el Estado procedió a tomar posesión de los actuales territorios de Arica y Parinacota a partir del 7 de junio de 1880-asalto y toma del morro de Arica. Dicha situación bélica mantuvo su statu quo hasta el año 1929, año en el cual oficialmente la región pasó a estar formalmente bajo soberanía chilena, pues antes era sólo territorio administrado por Chile, cuya soberanía definitiva estaba sujeta a la celebración del plebiscito que según el tratado de Ancón de 1884 debía realizarse,el cual por razones políticas nunca se llevó a cabo.

---

<sup>95</sup> Siempre teniéndose presente que indeterminación equivale a decir, deslindes y/o cabidas generales.

<sup>96</sup> En esta materia seremos extremadamente sucintos y nos centraremos únicamente en el aspecto registral, aunque no desconocemos que el tema de la comunidad de Juan de Dios Aranda entre otras comunidades, por sí solas, ya constituyen material suficiente para una investigación aparte con tintes políticos, sociológicos e incluso de reconocimiento de derechos indígenas por parte del Estado de Chile.

No obstante lo anterior, una de las características propias de toda ocupación bélica es la instauración de leyes en el lugar ocupado, para proceder a la organización del mismo. Así las cosas, entre los años 1880-1887, el sistema de adquisición y tradición de tierras siguió al amparo de la legislación peruana-administrada por Chile- el cual contenía fuertes connotaciones de reconocimiento de tierras y pastales de comunidades indígenas. Sin embargo, todo ello cambió el año 1887, año durante el cual se instauró el Conservador de Bienes Raíces de Arica, lo cual significó la aplicación lisa y llana de la legislación chilena. Bajo ese contexto, una serie de comunidades indígenas del altiplano chileno-antes peruano- siguieron manteniendo de facto los sistemas de transmisión y transferencia reconocidos bajo la legislación antigua-la peruana- sin tomar en consideración la realidad jurídica vigente. Sin embargo, como en todo orden de cosas, un grupo de ellos , entre los cuales están los señores Antonio Mollo y Juan de Dios Aranda , entre otros, procedió a usar las herramientas jurídico vigentes bajo la actual legislación, procediendo a la inscripción de una serie de “comunidades indígenas” o también llamados “pastales”, los cuales eran de uso comunitario y no relativo a una persona en particular, no obstante que jurídicamente pertenecían a las personas que el respectivo registro de propiedad indicaba. De este modo entre los años 1907 y 1910 se concretaron un conjunto de inscripciones que tienen en común la descripción amplia y genérica de sus deslindes. Lo anterior fue una consecuencia de las advertencias de las autoridades chilenas en el sentido que si no se procedían a inscribir las tierras, se recurriría a lo dispuesto por el artículo 590 del código civil, es decir, aquello no perteneciente a dominio privado es de dominio fiscal <sup>97</sup>.

## **2.- De las inscripciones de los inmuebles en sí.**

Entraremos de lleno a la descripción de los registros de propiedad que en conjunto forman la comunidad Juan de Dios Aranda<sup>98</sup>

2.1- “Pastales las cuevas y otros”: Registro de Propiedad de fojas 1566 N° 1348 del año 2001, cuyos deslindes son: Norte: el nevado de Putre hasta llegar a la majada de Jayllave ; Al Sur:

---

<sup>97</sup> Para mayor información histórica sobre la materia puede consultarse: Díaz Araya,Alberto; Ruz Zagal, Rodrigo; Galdames Rosas, Luis “ En los intersticios de la chilenidad. Antonio Mollo y las identidades en conflicto en los Andes . Putre,1900-1926” Volumen 45 N° 3 , 2013 , páginas 473-492, Chungará, Revista de Antropología chilena.

<sup>98</sup> En la actualidad dicha comunidad está formada por más de 1200 personas, cada una con su respectivo registro de propiedad, por lo tanto, usaremos 4 de ellos y analizaremos algunos de ellos.

con el río Aroma; Al Este: Con propiedad de los vecinos de Parinacota; Oeste: Con camino Ñuñumani a Putre y propiedad de los comuneros.

2.2- “Pastales Chilcane y otros”: Registro de Propiedad de fojas 1567 N° 1349 del año 2001, cuyos deslindes son: Norte: con el río Cubrimane hasta su confluencia con el río Lluta; Al Sur: Con el río Aroma o línea divisoria con el segundo distrito; Este: Con pastales de los mismos comuneros que se mencionan al final y al Oeste: con camino de Socoroma a Jimiraya

2.3- “Chapacalla y otros” : Registro de Propiedad de fojas 1568 N° 1350 del año 2001, cuyos deslindes son: Norte: las cumbres de los cerros Gauñave y límites de la subdelegación; Al Sur: con el río Viluyo y Agua-Aguane; al Este: Con propiedad de Juan Guayllas y cerros llamados Curaguara y al Oeste: con los límites de la tercera subdelegación.

2.4- “Umacso y otros”: Registro de Propiedad de fojas N° 1569 N° 1351 del año 2001, cuyos deslindes son: Al norte: Con quebrada de Charzalla y río Viluyo; Al Sur: con el pago de Llumcana y Quebrada Ampatura hasta Ancomache; Al Este: Con cerro nevado de Putre y camino a Colpitas por medio y al Oeste: con quebrada de Larancagua.

Como puede apreciarse en los deslindes de todos los registros de propiedad, en estos casos se dan una mezcla de antecedentes registrales formados por: accidentes geográficos, divisiones geopolíticas y nombres de personas. Reiteramos, estos casos afortunadamente los menos, constituyen casos límites de determinabilidad de los inmuebles, es decir, si bien no están descritos en términos de metrajes u otra unidad de medida, si contienen elementos cotejables-ciertamente fundados en informes periciales-que permiten vía judicial o convencional su determinabilidad en particular. En este sentido, no podría discutirse la inexistencia del objeto del acto o contrato, sino más bien su determinabilidad<sup>99</sup>.

### **3.- Alternativas de determinabilidad.**

Hacemos presente un aspecto muy importante, las propuestas que se darán sólo constituyen una mera orientación, dado que como se explicó al comienzo del capítulo, influyen en la solución final aspectos políticos, históricos, sociológicos y ciertamente registrales; lo óptimo es hallar un formula que amalgame todos estos aspectos. Nosotros sólo

---

<sup>99</sup> Es precisamente en casos reales y extremos como estos en donde se ve la utilidad plástica que prestó la reglamentación del código, a propósito del principio en cuestión.

nos centraremos en el aspecto jurídico-registral. En este sentido, las alternativas están formadas por etapas o fases las cuales se pasan a detallar.

### 3.1- Etapa o fase de la comunidad en sí.

En esta etapa, dada la generalidad de los deslindes se propone la elaboración de un plano catastral, bien sea por peritos privados o públicos<sup>100</sup>, los cuales deben ser necesariamente archivados en el Conservador de Bienes Raíces. Respecto a esta etapa, existe hoy en día el plano archivado bajo el N° 27 del año 1987; sin embargo, por desórdenes de la comunidad en sí, dicho plano en la actualidad ha sido objeto de impugnaciones por parte de los mismos comuneros, los cuales han discrepado respecto de la superficie total.<sup>101</sup> Lo anterior-objeciones de la superficie predial por parte de los mismos comuneros- no debe llevar a no perseverar en una actualización o bien aceptación del plano archivado por parte de los actuales comuneros que en la actualidad sobrepasan las 1200 personas. Como comentario general, parte de esta discrepancia entre los comuneros, se ha generado por la gran superficie del predio por un lado, así como la gran cantidad de comuneros en la actualidad, todos ellos a partir de 24 comuneros originales, lo cual ha dificultado el consentimiento general en la aceptación de la superficie predial.

### 3.2- Etapa Administrativa.

El gran predio colindante<sup>102</sup>, respecto a esta comunidad, sin perjuicio de otros predios inscritos a nombre de comunidades, es el fisco de Chile. Una vez acordado el plano definitivo descrito en la etapa anterior, debiese proponérselo al ministerio de Bienes Nacionales, para acordar y/o modificar o ratificar el plano indicado en el numeral anterior. Si bien, la determinación inicial, a través del plano, fue una etapa unilateral, en esta etapa corresponde manifestar dicha determinación predial a los predios colindantes. Ya que es sabido que no es posible instaurar deslindes al margen del consentimiento de los predios colindantes, por posibles afectaciones al derecho de dominio ajeno. Si en ese procedimiento, surgen

---

<sup>100</sup> Ciertamente es aconsejable, para evitar objeciones a futuro, su realización por organismos públicos.

<sup>101</sup> Según el plano 27/1987 del Conservador de Bienes Raíces la superficie total, formada por los cuatro registros de propiedad es de 106.143 hectáreas; sin embargo, algunos comuneros sostienen que la superficie es de 150.000 hectáreas, aproximadamente.

<sup>102</sup> Debe tenerse en cuenta que esta no es la única comunidad, sino una de las tantas comunidades existentes, sin embargo, su superficie hace que sea única. En subsidio de las comunidades-privadas-corresponde al fisco, por aplicación del artículo 590 del Código Civil la titularidad de las tierras que carecen de otro dueño.

objeciones, convenir deslindes amigablemente y en subsidio, necesariamente recurrir vía jurisdicción contenciosa, a través de las acciones correspondientes.

### 3.3- Etapa judicial.

De acuerdo a lo comentado en los capítulos anteriores, como los Conservadores por regla general no admitirán anotaciones marginales y/o aclaratorias, por estar fuera de sus competencias cotejar aspectos de fondos y/o técnicos, procederá obtener respaldo judicial para lo anterior, lo cual necesariamente deberá implicar previamente un rehúse formal del conservador, para luego vía artículo 18 del reglamento del Conservador, intentar las acciones que determina dicho cuerpo legal.

En esta etapa-la judicial- debe tenerse especial cuidado de no confundir una etapa judicial no contenciosa-propuesta en nuestra investigación- de aquella que sí lo es, pues en el primer caso al no existir legítimo contradictor, la información sólo se rendirá para mejor ilustración en tanto en el segundo caso-jurisdicción contenciosa- la información asumirá el carácter de prueba de los hechos y podrán ser ciertamente objetados por aquel en contra de quien se quiera hacer valer.

Somos conscientes que las etapas descritas previamente, sólo son una somera lectura frente a aspectos multidisciplinarios de esta gran comunidad, pero sin duda dejará en relativo pie de igualdad este conjunto de inscripciones, cuyos deslindes son determinables.

## **4.- Otros casos similares.**

A diferencia del caso anterior, en este numeral abordaremos dos casos similares en cuantos deslindes generales, pero diferentes en cuanto a la interpretación y calificación jurídica efectuada por los tribunales. Lo anterior es reflejo de la independencia en la judicatura, así como del efecto relativo de las sentencias judiciales, pero dado lo especial y técnico de esta rama del derecho-derecho registral-contribuye a una falta de coordinación en cuanto criterios generales en la determinación de deslindes y/o cabidas.

### 4.1 Caso número uno: inmueble denominado “La inquieta” del sector de Codpa

Se presentó para su archivo de plano al Conservador de Bienes Raíces de Arica don Carlos Cullen Fernández junto a doña Texia Aravena Pelizari, solicitando rectificación de la cabida

del inmueble inscrito a fojas 4887 N° 2447 del año 2002 cuyos deslindes según el registro de propiedad citado son:

Al Norte: El cerro; Al Sur: Quebrada Queñacagua; Al Este: Propiedad de don Mariano Mollo y al Oeste: Quebrada Pisaslaca

Ahora bien, conforme al mismo registro de propiedad la superficie del inmueble es de “un mil metros cuadrados”; sin embargo, los señores requirentes argumentaron que dicha superficie correspondía en realidad a “2000 hectáreas”, según plano confeccionado por ingeniero geomensor. Frente a esta evidente incongruencia, el archivo de plano solicitado fue rehusado, acudiendo en consecuencia los señores requirentes, vía gestión voluntaria, a los tribunales de justicia. Lo medular de la sentencia, a nuestro juicio, radica en lo siguiente-citando la sentencia:

“Segundo: Que asentado lo anterior-**a propósito de la jurisdicción voluntaria**-<sup>103</sup>no existe en nuestra legislación, particularmente Código Civil y de Procedimiento Civil, norma legal expresa que establezca la intervención de la judicatura para conocer y resolver mediante procedimiento voluntario una cuestión como la planteada por los solicitantes...la petición de fojas 1 será necesariamente rechazada”<sup>104</sup>

De este modo se deja sentada la premisa-orientadora a nuestro juicio-que vía jurisdicción voluntaria no es posible modificar deslindes, superficies u otras medidas relativas a un determinado bien raíz, por la sencilla razón que podrían verse afectados potencialmente los derechos de terceros-predios colindantes-frente a una modificación unilateral por parte de uno de los propietarios. Así las cosas, la única vía idónea frente a estos casos sería la jurisdicción contenciosa la cual otorgará garantías de contradicción y bilateralidad de la audiencia.

#### 4.2 Caso número dos: propiedad denominada “chuilona”

Al igual que en el caso del numeral anterior, se presentó para su archivo, un plano de subdivisión relativo al predio denominado chuilona cuyos deslindes según registro de

<sup>103</sup> La negrilla es nuestra y quisimos dejar en claro que cuando la sentencia se refería a que “asentado lo anterior”, se estaba refiriendo a la jurisdicción voluntaria, indicada en el considerando primero de la sentencia.

<sup>104</sup> Considerando segundo, sentencia judicial, pronunciada en causa rol V-299-2017, tercer juzgado de letras de Arica.

propiedad de fojas 221 N° 320 del año 1937 y de fojas 358v N° 440 del año 1941, ambos del Conservador de Bienes Raíces de Arica son los siguientes:

Al Norte o cabecera: Con terrenos de doña Sebastiana Quea viuda de Álvarez

Al Sur: Con el río

Al Oriente: Con terrenos de don Lorenzo González

Al poniente: Con el río

A diferencia del numeral anterior-curiosamente dictado por el mismo magistrado- en el considerando cuarto se dispuso:

“Cuarto: Que asentado lo anterior-definición doctrinaria de inscripción<sup>105</sup>-, y estando claro que a lo que el Conservador de Bienes Raíces puede negarse es a practicar una *inscripción* sobre la base de los títulos que al efecto se le presenten(artículos 13 al 20 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces)...se acogerá el presente reclamo habida consideración que la actuación denegada no es una de tal naturaleza, sino meramente el archivo de un plano...”

Hacemos presente que en estos dos casos-predio la Inquieta y Chuilona- la disparidad de criterios frente a inscripciones con deslindes generales, incluso dictada por un mismo magistrado, conlleva un germen de incertidumbre registral, lo cual repercute en una adecuada aplicación del principio, pues en algunos casos la determinación será acogida vía jurisdicción voluntaria, mientras que en otras vía jurisdicción contenciosa, ignorándose el criterio orientador en estos casos. Entendemos que su libertad-la del juez- para apreciar una prueba rendida-vía jurisdicción voluntaria- está dentro de las reglas del juego, pero en casos como estos se ve la necesidad de contemplar una judicatura especializada en aspectos registrales, así como también, ser sometidas siempre a contradicción para evitar perjuicios en el derecho de terceros.

---

<sup>105</sup> A través de la aclaración quisimos referirnos a la definición doctrinaria de inscripción citada por la sentencia referida en el considerando anterior. Sentencia causal rol V-96-17, tercer juzgado de letra de Arica.

## CONCLUSIONES

- 1.- El principio de especialidad registral o determinación constituye el fundamento en la determinación del objeto del acto o contrato, el cual tratándose de bienes inmuebles, está formado por un conjunto de disposiciones tanto a nivel del código civil, así como en la legislación especial
- 2.- Para la correcta comprensión de este principio hay que distinguir entre el sistema registral en sí y sus efectos, el cual está formado por un conjunto de normas y principios y por otro lado la aplicación del principio de especialidad registral por sí solo.
- 3.- La mayor o menor especialidad registral en la determinación de inmuebles en el ordenamiento jurídico dependerá de cuan fuerte es el control de legalidad del sistema registral en sí como institución.
- 4.- La especialidad registral ha de aplicarse y comprenderse en armonía con los principios fundamentales tales como la autonomía privada y la libre circulación de la riqueza
- 5.-La legislación chilena, tanto general como especial, expresa dogmáticamente este principio en un conjunto de disposiciones, como lo demuestran por ejemplo los artículos 11 y 12 de la ley 19537, al requerir la existencia e inserción de planos.
- 6.- Lo anterior, permite de modo práctico, la solución de cuestiones relativas a los registros de propiedad, cuando éstos por sí solos no son suficientes para determinar las cabidas y deslindes de un predio sujeto a inscripción dominical.
- 7.- El sistema registral chileno al ser un sistema de escasa legalidad, pues las funciones calificadoras de los Conservadores sólo se limitan a una mera constatación de aspectos formales en los títulos presentados para su inscripción, no otorga eficacia erga omnes respecto de las reglas que determinan la especialidad registral, por cuanto sólo pueden invocarse respecto de las partes y los terceros relativos.
- 8.- Como consecuencia de lo anterior todas las inscripciones practicadas siempre serán susceptibles de ser revisadas judicialmente con la consecuente cancelación de las mismas si así es ordenado por sentencia judicial firme, según el artículo 728 del código civil.

9.- Dado lo anterior-escasa legalidad del sistema-no hay que confundir entre los efectos del sistema registral en sí-inscripciones de escasa legalidad- y la aplicación del principio de especialidad registral inserto en el derecho registral chileno. Dicho de otro modo, la posibilidad de ser objetable una determinada inscripción nada tiene que ver con la descripción determinada o determinable de un inmueble, puesto que las consecuencias en el primer caso-objeción de inscripciones- tiene su fuente en el sistema registral impuesto por el legislador, en cambio, las consecuencias en el segundo caso-problemas en la determinación de inmuebles- tiene su fuente en la autonomía privada, respecto de lo cual el legislador, no tuvo injerencia alguna.

## **BIBLIOGRAFÍA**

ABELIUK M. René, Las obligaciones, T. I-II, 5ª Ed. Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 2012.

ALESSANDRI R., Arturo *et al.* (2004): Tratado de las obligaciones (2ª edición, Santiago, Editorial Jurídica)

ALESSANDRI BESA, Arturo, De la nulidad y la rescisión en el derecho Civil chileno, Santiago de Chile, Editorial Jurídica, 3ª edición, 2010.

BARAONA G., Jorge (1997). “Responsabilidad contractual y factores de imputación de daños: apuntes para una relectura en clave objetiva”. Revista Chilena de Derecho, vol. 24, N° 1. Santiago.

BARCIA L., Rodrigo, “La autonomía privada como principio sustentador de la teoría del contrato y su aplicación en Chile”. En temas de contrato. Santiago, Ediciones, Universidad Diego Portales, 2006.

BARROS B., Enrique, Tratado de responsabilidad extracontractual. Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 2006.

CAPRILE, B. Bruno; “Por la reforma del sistema registral chileno”; en Estudios de Derecho Civil VII. Jornadas Nacionales de Derecho Civil . Viña del Mar 2011. Facultad de Derecho Universidad Adolfo Ibañez. Abeledo Perrot. Legal Publishing Chile-Thomson Reuters

CASTLLA BAREA, M.. “La determinación de la “falta de conformidad” del bien con el contrato a tenor del art. 2 de la directiva 1999/44/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, 25 de mayo, sobre determinados aspectos de la venta y de las garantías de consumo”. Anuario de la Facultad de Derecho, vol. XXI, 2003.

DE LA MAZA, G. Íñigo, La conformidad de la cosa vendida, Revista de Derecho, vol. XXVIII, N° 1, junio 2015, pp. 79-100

DUCCI, C, Carlos; Derecho Civil. Parte General; Editorial jurídica de Chile; Santiago, reimpresión agosto de 2008, 4ª edición.

MEJÍAS ALONZO, Claudia: “La excepción de contrato no cumplido y su consagración en el Código Civil chileno”, en revista Chilena de Derecho (vol. 40 N° 2) año 2013, Santiago

MEJÍAS ALONZO, Claudia: “El incumplimiento resolutorio en el Código Civil”. Abeledo Perrot, Legal Publishing, año 2011

MORALES M. Antonio Manuel. “Evolución del concepto de obligación en derecho español”, La modernización de derecho de las obligaciones, Cizur Menor, Navarra, Thomson civitas 2006.

PEÑAILILLO, A, Daniel (2009). “Responsabilidad contractual objetiva”, en Carlos Pizarro Wilson (coord.), Estudios de Derecho Civil IV. Santiago: Legal Publishing, 2009.

PEÑAILILLO, A, Daniel(2014). “Obligaciones, Teoría general y clasificaciones. La resolución por incumplimiento” Editorial jurídica de Chile.

PEREIRA F. Esteban, ¿Por qué obligan los contratos? Justificación normativa de la obligatoriedad del vínculo contractual.

PRADO L. Pamela. La colaboración del acreedor en los contratos civiles, Ed. Legal publishing, Santiago , 2015.

ROJAS G. Edmundo: “ Consideraciones relativas a la calificación registral”; en fojas;Revista de la corporación chilena de derecho registral;edición N° 7; octubre 2002; <http://fojas.conservadores.cl>

SEPÚLVEDA, L. Marco: “Teoría General del Derecho Registral Inmobiliario”, Editorial Metropolitana, año 2014.

LYON P. Alberto, Integración, interpretación y cumplimiento de contratos, Ediciones universidad católica de Chile, año 2017.

**ANEXO 1**

**COPIA AUTORIZADA**  
**Conservador de Bienes Raíces de Arica**

Certifico que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de su original, reproducido en las siguientes páginas.

Conservador de Bienes Raíces de Arica certifica que la copia de la inscripción de fojas 1569 número 1351 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2001, adjunta al presente documento, está conforme con su original

Conservador de Bienes Raíces de Arica.-  
 Bolognesi 306, Arica.-  
 Registro de Propiedad Fs 1569 N° 1351 de 2001.-  
 Cantidad páginas documento (incluida la presente): 6  
 Carátula N° 124606.- Código retiro 56e9c  
 Arica, 30 de Octubre de 2018.-



  
 N° Certificado 123458142017.-  
 www.fojas.cl

Emito el presente documento con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de 2002), conforme al procedimiento establecido por Auto Acordado de 13/10/2006 de la Excm. Corte Suprema.-  
 Certificado N° 123458142017.- Verifique validez en [www.fojas.cl](http://www.fojas.cl).-

**FERNANDO RAFAEL  
 MANTEROLA SALAS**

Digitally signed by FERNANDO RAFAEL MANTEROLA SALAS  
 Date: 2018.10.31 13:12:34 -03:00  
 Reason: CBR Arica  
 Location: Arica - Chile

**ARCELO PADILLA MINVIELLE**  
 Observador de Bienes Raíces, Comercio,  
 Minas y Archivero Judicial  
 ARICA

FOJAS **1569**

- mil quinientos sesenta y nueve -

**REGISTRO DE PROPIEDAD.-**

1	No. <b>1351</b>	AÑO 2001.-
2	Repertorio 3525.-	
3	HERENCIA	
4	RAUL ROBINSON VASQUEZ SANSORO Y	
5	OTRAS	
6	DE	
7	JUANA LARAMA QUISPE DE JIRON o JUANA	
8	LAMARA o JUANA ARANA o JUANA ARAMA o	
9	JUANA L. DE JIRON o JUANA L. VIUDA DE	
10	JIRON	
11	*****	
12	Arica, veinticuatro de Agosto del año dos mil	
13	uno.- Don <b>RAUL ROBINSON VASQUEZ</b>	
14	<b>SANSORO</b> , chileno, ingeniero constructor, RUT	
15	N° 3.813.125-7, domiciliado en Santiago, doña	
16	<b>ANGELA SANSORO RUEDA</b> , chilena, dueña de	
17	casa, RUT N° 1.951.780-2; doña <b>DUHNA</b>	
18	<b>MARIA JAMILE VASQUEZ CARNOT</b> , chilena,	
19	casada, labores de casa, RUT N° 9.864.381-8 y	
20	doña <b>ANIOSKA ANGELA VALENTINA</b>	
21	<b>VASQUEZ CARNOT</b> , chilena, casada,	
22	secretaria, RUT N° 9.945.089-4, de este	
23	domicilio, son dueños de acciones y derechos del	
24	<b>PREDIO DENOMINADO UMACSO Y OTROS,</b>	
25	que corresponde a los pastales de "Umajalanta",	
26	"Chilapolaco", "Sajata", "Surunche", "Paspane"	
27	"Chazalla", "Ancolacane", "Taracollo", "Titire".	
28	"Aruzcallane", de Putre, Comuna de Putre.	
29	Provincia de Parinacota, cuyos deslindes son: Al	
30		

F: 15339

*Tomando frente a la posesión efectiva con sus respectivas complementaciones y aclaraciones, se amplía la inscripción del centro, en el sentido que también se concede a: FRA SCIA BUENA VASQUEZ, chilena, RUT N° 1.719.492-5; ALBERTO CLAUDIO BUENA VASQUEZ, chileno, casado, RUT 3219.811-2; LUIS ENRIQUE BUENA VASQUEZ, chileno, casado, RUT 2.327.272-3; ERNESTO ANDRÉS CARRERA VASQUEZ, chileno, RUT 4.114.859-6; OJ. VÍA JEÓN CHAVEZ, chilena, casada, RUT 3.861.748-6; Angela*



Emito con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de 2002) AA de 13/10/2006 de la Excm. Corte Suprema.-  
 Certificado N° 123458142017.- Verifique validez en [www.fojas.cl](http://www.fojas.cl) .-

*A no faltar pasar al final a Fojas E 279*

*Profonda propiedad  
Escalante, Chile, Cat 2000570  
y Julio Augusto  
Jiron Escalante,  
Chileno, Rut 72  
3372558-2 - de  
Declaraciones juradas de nacionalidad, quedadas agregadas al final del Registro de Propiedad del año 2002, según los nos. 1093 al 1099 - Arica, 06 de febrero de 2002 -*

MARCELO PADILLA MINIVILLE  
CONSERVADOR

*18%  
Declaración de don  
Enrique  
Mena Vásquez*

**TRANSFERIDO A:**  
**FOJAS 16,50**  
**N° 966**  
**ARICA, 12 DE**  
**... DE**  
**2005.-**

MARCELO PADILLA MINIVILLE  
CONSERVADOR

NORTE, con quebrada de Charzalla, y Río de Viluyo; al SUR, con el pago de Llumcana y Quebrada Ampatura hasta Ancomache; al ESTE, con Cerro Nevado de Putre y camino a Colpitas por medio; y al OESTE, con Quebrada de Larancahua.- Adquirieron dichas acciones y derechos de la propiedad por herencia quedada al fallecimiento de doña **JUANA LARAMA QUISPE DE JIRON**, también conocida como **JUANA LAMARA o JUANA ARANA o JUANA ARAMA o JUANA L. de JIRON o JUANA L. VIUDA DE JIRON**, según **Posesión Efectiva inscrita a fojas 1564, No. 1347, del año 2001.- El título anterior está a fojas 1079, No. 1074, del año 1991.-** Las declaraciones juradas de Nacionalidad de don Raúl Robinson Vásquez Sansoro, de doña Angela Sansoro Rueda, de doña Duhna María Jamile Vásquez Carnot, de doña Anioska Angela Valentina Vásquez Carnot, se encuentran agregadas al final del Registro de Propiedad del año 1994, bajo los Nos. 465 al 470.- **ROL DE AVALUO No. 3810-123.-** Requiere la inscripción don Héctor Meneses González, de este domicilio.- Doy fe.-

MARCELO PADILLA MINIVILLE  
CONSERVADOR



Emito con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de 2002) AA de 13/10/2006 de la Excm. Corte Suprema.-  
Certificado N° 123458142017.- Verifique validez en [www.fojas.cl](http://www.fojas.cl) .-

De Fojas 1569 N° 1351-2004

E. 279

9% Derechos  
De Folio Jirón

1	ANTE	Teniendo presente Posesión Efectiva, con
2	TRANSFERIDO A:	su respectiva anotación, se amplía la ins-
3	FOJAS 3483	cripción del centro, en el sentido que tam-
4	N° 2244	bién se concede a : Francisco Solano Araya
5	ARICA, 26 DE	Vásquez, chileno, pensionado, casado, domi-
6	AGO 2005	ciado en calle Pedro Monrín N° 3148, cédula
7		de identidad N° 2.311.929-3, Lino Martín
8	Marcelo Padilla Manríquez CONSERVADOR	Araya Vásquez, chileno, pensionado, coctero
9		domiciliado en calle Paul del Canto N°
10		820, cédula de identidad N° 3.672.551-6.
11		Washington Araya Vásquez, chileno, pensionado, casado, do-
12		miliado en calle Latrune N° 934, cédula de identidad
13		N° 3.770.250-1; Basilio Corzo Tomás Araya Vásquez, chileno, em-
14		pleado, casado, domiciliado en calle Latrune N° 934, céd-
15		ula de identidad N° 4.055.323-1; Colomero Venner Araya
16		Vásquez, chileno, empleado particular, casado, domi-
17		ciado en calle Latrune N° 934, cédula de identidad
18		N° 4.357.920-7; Wilson Adolfo Araya Vásquez, chileno, funcio-
19		nario judicial, casado, domiciliado en calle Latrune
20		N° 934, cédula de identidad N° 4.172.981-6; María Wanda
21		del Coemer Araya Vásquez, chilena, maestra en educación, ca-
22		sada, domiciliada en calle Iglesia San Francisco N° 2371,
23		cédula de identidad N° 5.464.825; Victoria Elizabeth Araya
24		Vásquez, chilena, labor, de casa, soltera, domiciliada en calle
25		Latrune N° 934, cédula de identidad N° 8.623.483-1. Declarada
26		res jurídicas de nacionalidad, quedaron aseguradas al
27		gral del Registro de Propiedad del año 2006, bajo los
28		Nros. 468 al 475. Arica, 22 de Febrero de 2006. Doy fe.
29		
30		

MARCELO PADILLA MANRIQUEZ  
CONSERVADOR



Emito con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de 2002) AA de 13/10/2006 de la  
Excma. Corte Suprema.-  
Certificado N° 123458142017.- Verifique validez en www.fojas.cl.-

Embargado de bienes de Berlingrado Fornus Araza  
 US\$ que a N° 4097 N° 276 año 2006

1 Teniendo presente Posesión Efectiva, se complementa  
 2 la inscripción del centro, en el sentido que tam-  
 3 bién leedan: JACOBA ADELAI DA ALANUCA TIEÓN,  
 4 Rut 2547325-6; LUCILA PAOLA ALANUCA TIEÓN,  
 5 Rut 2804043-1; PEDRO ALANUCA TIEÓN, Rut N°  
 6 2386439-8; MARÍA ALANUCA TIEÓN, Rut 2338622-0;  
 7 ADRIANA ALANUCA TIEÓN, Rut 2860349-5; ANGEL POLO  
 8 ALANUCA CIFE, Rut 5751245-8; JOSÉ SECUNDO  
 9 ALANUCA CIFE, Rut 5446997-7; JAIME COLOMAN  
 10 COLOMAN ALANUCA, Rut 6523856-K; SONIA  
 11 MARÍA GUARACHI ALANUCA, Rut 8225002-6; MA-  
 12 RIANELA DEL CARMEN GIMONDI ALANUCA, Rut  
 13 07.559814-5; ANJELINA ROSENDA OPAZO ALANUCA,  
 14 Rut 5421869-9; JAVIER ANTONIO LIMA ALANUCA,  
 15 Rut 5136305-1; ALEJANDRO SECUNDO LIMA ALANUCA,  
 16 Rut 5032360-4; DON ENRIQUE LUIS VÁSQUEZ VÁSQUEZ,  
 17 Rut 4509579-8. - Títulos de nacionalidad chilena.  
 18 Declaraciones juradas quedará agregadas  
 19 al final del Registro de Propiedad del año 2007, bajo  
 20 los Ns. 799 al 812. - Orica, 07 de Marzo de 2007.  
 21 Doy fe.-

MAURICIO PABLO MINVILLER  
 Conservador Suplente

24 Teniendo presente la inscripción de Posesión Efectiva,  
 25 con su respectiva anotación, consta que se complementa  
 26 la inscripción del centro, en el sentido que también se con-  
 27 cede a doña Honorata Eudemia Vázquez Cáceres, chi-  
 28 lena, viuda, contador, RUT N° 4.536.464-K. Declaración  
 29 Jurada de Nacionalidad, quedó agregada al final del Regis-  
 30 tro de Propiedad del año 2011, bajo el N° 4649. Orica, 20 de  
 Diciembre del año 2011. - Doy fe.-

GASTÓN LABARDE BARRA  
 ABOGADO  
 CONSERVADOR SUPLENTE



Emito con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de 2002) AA de 13/10/2006 de la  
 Excm. Corte Suprema.-  
 Certificado N° 123458142017.- Verifique validez en [www.fojas.cl](http://www.fojas.cl).-

DE FOJAS 1569-1357-01

Derechos de  
Angeles Sando-  
ru Puentes

PRE. 98-63-13 DES. DE HONORATO VÁSQUEZ  
C. C. C. C. S.

TRANSFERIDO

FOJAS 3445

Nº 2792

ARICA, 06 DE

AGO. DE

2008

2008

2008

MARCELO PADILLA SQUIERRE  
CONSERVADOR

CONSERVADOR

34.1. de los

derechos de Archi-

valdo Segundo

Unari oduea

TRANSFERIDA

FOJAS 531

Nº 650

ARICA 3 DE

AGO. DE

2013

2013

Fernando Montoya Salas

CONSERVADOR

CONSERVADOR

Transmitido derechos de don Pe-  
dro Alameda Jiron a fojas 2101, 212  
1368.- Arica, 2 de Junio de 2014-

MAN BARRIENTOS BORDOLI  
ABOGADO  
CONSERVADOR SUPLENTE



Emito con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de 2002) AA de 13/10/2006 de la  
Excma. Corte Suprema.-  
Certificado N° 123458142017.- Verifique validez en [www.fojas.cl](http://www.fojas.cl) .-

**ANEXO 2**

**COPIA AUTORIZADA**  
**Conservador de Bienes Raíces de Arica**

Certifico que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de su original, reproducido en las siguientes páginas.

Conservador de Bienes Raíces de Arica certifica que la copia de la inscripción de fojas 1566 número 1348 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2001, adjunta al presente documento, está conforme con su original

Conservador de Bienes Raíces de Arica.-  
 Bolognesi 306, Arica.-  
 Registro de Propiedad Fs 1566 N° 1348 de 2001.-  
 Cantidad páginas documento (incluida la presente): 6  
 Carátula N° 124606.- Código retiro 56e9c  
 Arica, 30 de Octubre de 2018.-



  
 N° Certificado 123458142012.-  
[www.fojas.cl](http://www.fojas.cl)

Emito el presente documento con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de 2002), conforme al procedimiento establecido por Auto Acordado de 13/10/2006 de la Excm. Corte Suprema.-  
 Certificado N° 123458142012.- Verifique validez en [www.fojas.cl](http://www.fojas.cl).-

**FERNANDO RAFAEL  
 MANTEROLA SALAS**

Digitally signed by FERNANDO RAFAEL MANTEROLA SALAS  
 Date: 2018.10.31 13:12:35 -03:00  
 Reason: CBR Arica  
 Location: Arica - Chile

Pag: 1/6

**MARCELO PADILLA MINVIELLE**  
 Conservador de Bienes Raíces, Comercio,  
 Minas y Archivero Judicial  
 A R I C A

FOJAS 1566

- mil quinientos sesenta y seis -

**REGISTRO DE PROPIEDAD.-**

1	No. 1348	AÑO 2001.-
2	Repertorio 3522.-	
3	HERENCIA	
4	RAUL ROBINSON VASQUEZ SANSORO Y	
5	OTRAS	
6	DE	
7	JUANA LARAMA QUISPE DE JIRON o JUANA	
8	LAMARA o JUANA ARANA o JUANA ARAMA o	
9	JUANA L. DE JIRON o JUANA L. VIUDA DE	
10	JIRON	
11	*****	
12	Arica, veinticuatro de Agosto del año dos mil	
13	uno.- Don <b>RAUL ROBINSON VASQUEZ</b>	
14	<b>SANSORO</b> , chileno, ingeniero constructor, RUT	
15	N° 3.813.125-7, domiciliado en Santiago, doña	
16	<b>ANGELA SANSORO RUEDA</b> , chilena, dueña de	
17	casa, RUT N° 1.951.780-2; doña <b>DUHNA</b>	
18	<b>MARIA JAMILE VASQUEZ CARNOT</b> , chilena,	
19	casada, labores de casa, RUT N° 9.864.381-8 y	
20	doña <b>ANIOSKA ANGELA VALENTINA</b>	
21	<b>VASQUEZ CARNOT</b> , chilena, casada,	
22	secretaria, RUT N° 9.945.089-4, de este	
23	domicilio, son dueños de acciones y derechos del	
24	<b>PREDIO DENOMINADO CUEVAS Y OTROS.</b>	
25	que comprende los pastales de "Las Cuevas",	
26	"Ancohoma", "Siquina", "Tapicagua", "Pacollo",	
27	"Llancohoma", "Payrumani", "Guaylloco",	
28	"Sucanave", "Characharane", "Picoco",	
29	"Madrashuyo", "Japane", "Jurane", "Villacane".	
30		

F: 13.825.-

*Exerciendo fe -  
 sente Posesión  
 Espectera con sus  
 respectivas com-  
 plementaciones y  
 aclaraciones,  
 se amplía la ins-  
 cripción del cen-  
 tido en el sentido  
 que también se  
 concede a FRE-  
 SIA MUENA VASQUEZ,  
 chilena, RUT N°  
 1.719.492-5; ALBERTO  
 CHAUSO MUENA VAS-  
 QUEZ, chileno, RUT N°  
 3.219.811-2; KRISTEN  
 RIVERA MUENA VASQUEZ,  
 chilena, RUT 2.807.272-3;  
 ERNESTO ANDRÉS  
 CERDA VASQUEZ, chi-  
 leno, RUT 4.714.819-6;  
 OLIVIA JIRON CHA-  
 VEZ CHILENA, CASA-  
 DA, RUT 3.861.748-6;  
 ANGELA FETEONILA  
 JIRON ESCOLANTE,*



Emito con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de 2002) AA de 13/10/2006 de la  
 Excm. Corte Suprema.-  
 Certificado N° 123458142012.- Verifique validez en [www.fojas.cl](http://www.fojas.cl) .-

*Anotaciones pasan al final a fojas A-1-246*

*Chilena, Rot N°  
3.690.157-8. y  
Julio Augusto  
Jierson Escalante,  
Chileno, Rot N°  
3.372.558-2. =  
Declaraciones  
juradas de  
Nacionalidad,  
quedaron agre-  
gadas al final  
del Registro  
de Propiedad  
del año 2002,  
sajo los nos.  
1693 al 1699.  
Arica, 06 de  
Noviembre de  
2002.*

MARCELO PADILLA MINVIELLE  
CONSERVADOR

*18 %  
Derechos de don  
Enrique  
Puelma Vásquez,  
TRANSFERIDO A:  
FOJAS 1647.  
N° ... 963...  
ARICA, 12 DE  
Abril... DE  
2005.*

MARCELO PADILLA MINVIELLE  
CONSERVADOR

"Llallaguane", "Cotaña", "Ñuñumani", y "Milagro".

de Putre, Comuna de Putre, Provincia de  
Parinacota, cuyos deslindes son: Al NORTE, el  
Nevado de Putre hasta llegar a la Majada de  
Jayllave; al SUR, con el Río Aroma; al ESTE, con  
propiedad de los vecinos de Parinacota; y al  
OESTE, con camino de Ñuñumani a Putre y  
propiedad de los comuneros.- Adquirieron dichas  
acciones y derechos de la propiedad por herencia  
quedada al fallecimiento de doña JUANA  
LARAMA QUISPE DE JIRON, también conocida  
como JUANA LAMARA o JUANA ARANA o  
JUANA ARAMA o JUANA L. de JIRON o  
JUANA L. VIUDA DE JIRON, según Posesión  
Efectiva inscrita a fojas 1564, No. 1347, del  
año 2001.- El título anterior está a fojas 1076,  
No. 1071, del año 1991.- Las declaraciones  
juradas de Nacionalidad de don Raúl Robinson  
Vásquez Sansoro, de doña Angela Sansoro  
Rueda, de doña Duhna María Jamile Vásquez  
Carnot, de doña Anioska Angela Valentina  
Vásquez Carnot, se encuentran agregadas al  
final del Registro de Propiedad del año 1994, bajo  
los Nos. 465 al 470.- Certificado de Deuda,  
otorgado por la Tesorería Provincial de Arica,  
quedó agregado al final del presente Registro  
bajo el N° 1261.- ROL DE AVALUO No. 3810-  
14.- Requiere la inscripción don Héctor Meneses  
González, de este domicilio.- Doy fe.-

MARCELO PADILLA MINVIELLE  
CONSERVADOR



Emito con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de 2002) AA de 13/10/2006 de la  
Excma. Corte Suprema.-  
Certificado N° 123458142012.- Verifique validez en [www.fojas.cl](http://www.fojas.cl) .-

De Fojas 7566-1348. -2001.

46

1	9% Dorechun	Teniendo presente Posición Efectiva	Existen-
2	de JULIO FIRON	con su respectiva anotación, se	do por
3	Estante.	amplia la inscripción del centro,	ante la
4	TRANSFERIDO A:	en el sentido que también se comen-	inscrip-
5	FOJAS 3480	de a FRANCISCO SOLANO ARAYA VÁS-	ción del
6	Nº 2241	QUEZ, Chileno, pensionado, casado,	Posición
7	ARICA, 26 DE	domiciliado en Calle Pedro Morán 7º	Efectiva,
8	AGOSTO DEL	348, cédula de identidad 7º-23149293	con su
9	ANO 2005	Rino Martín Araya Vásquez, pensionado, soltero,	respecti-
10	Marcelo Parrilla Mijangos	chileno, domiciliado en Paul del Canto 7º 880, cédula	va anota-
11	CONSERVADOR	de identidad 7º 3.672.551-6; Washington Araya Vásquez,	ción,
12		chileno pensionado, casado, domiciliado en calle	consta que
13		Ratone 7º-934, cédula de identidad 7º 3.770.225-1; Bce-	se comen-
14		Lingardo Tomás Araya Vásquez, chileno, empresario, casa-	ta la ins-
15		do, domiciliado en calle Ratone 7º-934, cédula de identi-	cripción
16		dad 7º 4.055.323-1; Calvariano Venancio Araya Vásquez,	del centro,
17		chileno, empleado particular, casado, domiciliado	en el sen-
18		en calle Ratone 7º-934, cédula de identidad 7º	tido que
19		4.357.920-7; WILTON ADOLFO Araya Vásquez, chileno,	también
20		funcionario judicial, casado, domiciliado en	se conce-
21		Calle Ratone 7º 934, cédula de identidad 7º	de a do-
22		4.178.981-6; Walda del Carmen Araya Vásquez,	na Hono-
23		chilena, master en educación, casada, do-	rata Bu-
24		miliada en calle Iglesia San Francisco 7º	demia Vás-
25		2371, cédula de identidad 7º 5.464.835; y Victoria	quez Ca-
26		Elizabeth Araya Vásquez, chilena, labores de	rites, chi-
27		casa, soltera, domiciliada en calle Ratone 7º	llova, un-
28		934, cédula de identidad 7º 8.623.483-1. - Declara-	da, conta-
29		ciones juradas de nacionalidad quedaron agre-	dor, RUT
30		das al final del Registro de Propiedad del año 2006,	Nº 4.536.

GASTÓN LAGARDE BARRA  
ABOGADO  
CONSERVADOR SUPLENTE



Emito con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de 2002) AA de 13/10/2006 de la Excm. Corte Suprema.-  
Certificado N° 123458142012.- Verifique validez en www.fojas.cl.-

1 bajo los nos 468 al 475. - Orica, 22 de Febrero de  
2 2006. - Doce.

MARCELO PADILLA MINVIELLE  
CONSERVADOR

3  
4  
5  
6  
7 Teniendo presente Copia Original con sus res-  
8 pectivas complementaciones de fecha 30 de Marzo y  
9 13 de Septiembre del año 2006, en el sentido, que  
10 se amplía la inscripción del censo, y se concede  
11 a: JACOBA APOLARIDA ALANCA TIEÓN, Rut: 2.347.325-6;  
12 LUCILA PAOLA ALANCA TIEÓN, Rut: 2.804.043-1; PEDRO  
13 ALANCA TIEÓN, Rut: 2.386.439-8; BRIGIDA ALANCA TIEÓN,  
14 Rut: 2.338.622-0; ABEORAM OCTAVIA TIEÓN, Rut: 2.860.349-5;  
15 ANGEL POLO ALANCA CIPE, Rut: 5.751.245-8; SERGIO  
16 SEGUNDO ALANCA CIPE, Rut: 5.446.997-7; JAIRO ESTEBAN  
17 GUARDACH. ALANCA, Rut: 6.238.856-2; SOFIA MARÍA GUARDACH.  
18 ALANCA, Rut: 8.225.002-6; MARIANELA DEL CARMEN  
19 GUARDACH. ALANCA, Rut: 9.559.814-5; ANJELINA ROSALBA  
20 OPARZO ALANCA, Rut: 5.421.869-9; JACOBERTO ANTONIO  
21 LIMARI OCTAVIA, Rut: 5.136.305-1; ARCHIVADO SEGUNDO  
22 LIMARI OCTAVIA, Rut: 5.032.760-4; DON EMILIO LUIS  
23 VÁSQUEZ VÁSQUEZ, Rut: 4.599.579-8, TODOS DE NACIONAL-  
24 IDAD CHILENA. = Declaraciones suadas quedaron apegas  
25 das al zinal del Registro de Propiedad del año 2009,  
26 bajo los números 799 al 812. - Orica, 09 de Marzo  
27 de 2007. - Doce.

MARCELO PADILLA MINVIELLE  
CONSERVADOR



Emito con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de 2002) AA de 13/10/2006 de la  
Excm. Corte Suprema.-

Certificado N° 123458142012.- Verifique validez en [www.fojas.cl](http://www.fojas.cl).-

247  
A-2

DERECHOS DE  
ARCHIVO SUPLEN-  
TORE  
TRANSMITIDO  
FOJAS 3442  
Nº 2789  
ARICA, 06 DE  
AÑO 2008

Emb. 35667 = 1268 de 2010. Des. de don Berlingrado Oraya Vargas.

Emb. 35697 = 1271 de 2010. Des. de don Berlingrado Oraya Vargas.

PRE. 95-60-13 DES. DE HAVORSTA VAS. QUEZ COCHES

Transmitido derechos de don Pedro Alanca Jiron a fojas 2095, nº 1362. Arica, 2 de junio del año 2014.

IVAN BARRIENTOS BORDOLI  
ABOGADO  
CONSERVADOR SUPLENTE

340/0 de 65  
Derechos en Archi-  
vado segundo  
Unani odo  
TRANSFERIDA

Emb. 7565 - 752 de (2011) 2015.  
Des. de Berlingrado Tomas Oraya Vargas. Entre paréntesis "2011", no vale.

FOJAS 529  
Nº 648  
ARICA 3 DE  
MAR 20 DE  
2015

Fernando Mantecón Salas  
CONSERVADOR



Emito con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de 2002) AA de 13/10/2006 de la Excm. Corte Suprema.-  
Certificado Nº 123458142012.- Verifique validez en [www.fojas.cl](http://www.fojas.cl).-

**ANEXO 3**

**COPIA AUTORIZADA**  
**Conservador de Bienes Raíces de Arica**

Certifico que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de su original, reproducido en las siguientes páginas.

Conservador de Bienes Raíces de Arica certifica que la copia de la inscripción de fojas 1567 número 1349 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2001, adjunta al presente documento, está conforme con su original

Conservador de Bienes Raíces de Arica.-  
 Bolognesi 306, Arica.-  
 Registro de Propiedad Fs 1567 N° 1349 de 2001.-  
 Cantidad páginas documento (incluida la presente): 6  
 Carátula N° 124606.- Código retiro 56e9c  
 Arica, 30 de Octubre de 2018.-



Emito el presente documento con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de 2002), conforme al procedimiento establecido por Auto Acordado de 13/10/2006 de la Excm. Corte Suprema.-  
 Certificado N° 123458142014.- Verifique validez en [www.fojas.cl](http://www.fojas.cl).-

**FERNANDO RAFAEL  
 MANTEROLA SALAS**

Digitally signed by FERNANDO RAFAEL MANTEROLA SALAS  
 Date: 2018.10.31 13:12:35 -03:00  
 Reason: CBR Arica  
 Location: Arica - Chile

Pag: 1/6

**MARCELO PADILLA MINVIELLE**  
 Conservador de Bienes Raices, Comercio,  
 Minas y Archivero Judicial  
 A R I C A

FOJAS 1567

- mil quinientos sesenta y siete -

**REGISTRO DE PROPIEDAD.-**

1	No. <u>1349</u>	AÑO <u>2001.-</u>
2	Repertorio <u>3523.-</u>	
3	HERENCIA	
4	RAUL ROBINSON VASQUEZ SANSORO Y	
5	OTRAS	
6	DE	
7	JUANA LARAMA QUISPE DE JIRON o JUANA	
8	LAMARA o JUANA ARANA o JUANA ARAMA o	
9	JUANA L. DE JIRON o JUANA L. VIUDA DE	
10	JIRON	
11	*****	
12	Arica, veinticuatro de Agosto del año dos mil	
13	uno.- Don <b>RAUL ROBINSON VASQUEZ</b>	
14	<b>SANSORO</b> , chileno, ingeniero constructor, RUT	
15	N° 3.813.125-7, domiciliado en Santiago, doña	
16	<b>ANGELA SANSORO RUEDA</b> , chilena, dueña de	
17	casa, RUT N° 1.951.780-2; doña <b>DUHNA</b>	
18	<b>MARIA JAMILE VASQUEZ CARNOT</b> , chilena,	
19	casada, labores de casa, RUT N° 9.864.381-8 y	
20	doña <b>ANIOSKA ANGELA VALENTINA</b>	
21	<b>VASQUEZ CARNOT</b> , chilena, casada,	
22	secretaria, RUT N° 9.945.089-4, de este	
23	domicilio, son dueños de acciones y derechos del	
24	<b>PREDIO DENOMINADO CHILCANE Y OTROS</b> ,	
25	que comprende los pastales denominados	
26	"Chilcane", "Vilacollo", "Aviñita", "Tojone"	
27	"Orcocone", "Linco", "Cacane", "Anco-Anco",	
28	"Jacarane", "Tilivire", y "Alguaciña", de Putre.	
29	Comuna de Putre, Provincia de Parinacota	
30		

F: 13.826.-

*Removiendo puente  
 posesión efectiva  
 con sus respectivas  
 complementacio-  
 nes y aclaracio-  
 nes de amplia-  
 la inscripción  
 del centro, en el  
 sentido que tam-  
 bien se concede  
 a: **FRESIA MORA  
 VASQUEZ**, chilena,  
 RUT N° 17.194.925,  
**ALBERTO ANDRÉS  
 MUENA VASQUEZ**,  
 chileno, casado,  
 jubilado, RUT  
 N° 3.219.211-2; -  
**IVIS ENRIQUE MUENA  
 VASQUEZ**, chileno,  
 Casado, RUT N°  
 2.927.272-3; **ER-  
 NESTO ANDRÉS CER-  
 DA VASQUEZ**, chileno,  
 RUT N° 47.485.9-6;*



Emito con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de 2002) AA de 13/10/2006 de la Excm. Corte Suprema.-  
 Certificado N° 123458142014.- Verifique validez en [www.fojas.cl](http://www.fojas.cl) .-

*Anotaciones pasan al final a Fojas C 257*

*Olivia Tejón Chaves, chilena, ca. 2  
 sada, Rut No 3861748-6, ANGE-3  
 LA PETRONILA 4  
 Tejón Escalante, 5  
 chilena, Rut No 3690157-8 y Ju-6  
 lio Augusto Tejón 7  
 Escalante, chi-  
 lino Rut 3372558-2;  
 9  
 10  
 11  
 12  
 13  
 14  
 15  
 16  
 17  
 18  
 19  
 20  
 21  
 22  
 23  
 24  
 25  
 26  
 27  
 28  
 29  
 30*

*Declaraciones juradas de nacionalidad que dieron agregadas al final del Registro de Propiedad del año 2002, bajo los nos 1003 al 1099 = Arica, 06 de Noviembre del 2002.*

*18% Derechos de don Quis Enrique Meneses Vásquez*

**TRANSFERIDO A:  
 FOJAS 1648,  
 N° 964.-  
 ARICA, 12 DE  
 Abril DE  
 2005.-**

**MARCELO PADILLA MINVIELLE  
 CONSERVADOR**

**MARCELO PADILLA MINVIELLE  
 CONSERVADOR**

cuyos deslindes son: Al NORTE, con el Río  
 Cubrimane hasta su confluencia con el Río Lluta;  
 al SUR, con el Río Aroma o línea divisoria con el  
 segundo distrito; al ESTE, con pastales de los  
 mismos comuneros que se mencionan al final; y  
 al OESTE, con camino de Socoroma o Jimiraya.-  
 Adquirieron dichas acciones y derechos de la  
 propiedad por herencia quedada al fallecimiento  
 de doña JUANA LARAMA QUISPE DE JIRON,  
 también conocida como JUANA LAMARA o  
 JUANA ARANA o JUANA ARAMA o JUANA L.  
 de JIRON o JUANA L. VIUDA DE JIRON,  
 según Posesión Efectiva inscrita a fojas 1564,  
 No. 1347, del año 2001.- El título anterior está  
 a fojas 1077, No. 1072, del año 1991.- Las  
 declaraciones juradas de Nacionalidad de don  
 Raúl Robinson Vásquez Sansoro, de doña  
 Angela Sansoro Rueda, de doña Duhna María  
 Jamile Vásquez Carnot, de doña Anioska Angela  
 Valentina Vásquez Carnot, se encuentran  
 agregadas al final del Registro de Propiedad del  
 año 1994, bajo los Nos. 465 al 470.- ROL DE  
 AVALUO No. 3810-122- Requiere la inscripción  
 don Héctor Meneses González, de este  
 domicilio.- Doy fe.-

**MARCELO PADILLA MINVIELLE  
 CONSERVADOR**



Emito con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de 2002) AA de 13/10/2006 de la Excm. Corte Suprema.- Certificado N° 123458142014.- Verifique validez en www.fojas.cl.-

De Fojas 1567-1349-2001

257

1	9% Decechos de Julio	Teniendo presente Posesión Efectiva	Teniendo presente
2	JIRON ESCALANTE	ya con su respectiva anotación,	la inscripción de Posesión Efectiva, un respectiva anotación, consta que se completa la inscripción del centro, a el sentido que también se
3	<b>TRANSFERIDO A:</b>	se amplía la inscripción del centro,	
4	FOJAS 3781.....	en el sentido que también se conoce	
5	Nº 2242.....	de a: FRANCISCO SOLANO ARAYA VÁSQUEZ	
6	ARICA, 26 DE AGOSTO DEL AÑO 2005	chileno, pensionado, casado, domiciliado en calle Pedro Morán N° 3148, cédula	
7	Marcelo Padilla Miravalle CONSERVADOR	la de identidad N° 2311.929-3, Lino	
8		MARTÍN ARAYA VÁSQUEZ, chileno, pensionado	
9		soltero, domiciliado en calle Cañe	
10		del Canto N° 880, cédula de identidad N° 3672 5516	
11		WASHINGTON ARAYA VÁSQUEZ, chileno, pensionado, ca	
12		sado, domiciliado en calle Latone N° 934, cédula	
13		la identidad N° 3.770.2501; BERLINGERDO TOMÁS	
14		ARAYA VÁSQUEZ, chileno, empresario, casado,	
15		domiciliado en calle Latone N° 934, cédula	
16		de identidad N° 4.056.323-1; GALVAEIRO VE-	
17		NANCIO ARAYA VÁSQUEZ, chileno, empleado parti-	
18		cular, casado, domiciliado en calle Latone	
19		N° 934, cédula de identidad N° 4.357.920-7, WIL-	
20		TON ADOLFO ARAYA VÁSQUEZ, chileno, funcionario ju-	
21		dicial, casado, domiciliado en calle Latone	
22		N° 934, cédula de identidad N° 4.178.981-6;	
23		WALDE DE CARMEN ARAYA VÁSQUEZ, chilena,	
24		master en educación, casada, domiciliada	
25		en calle Iglesia San Francisco N° 2371, cédula de	
26		identidad N° 5.464.835; y VICTORIA ELIZABETH ARAYA	
27		VÁSQUEZ, chilena, laboradora de casa, soltera, domiciliada	
28		en calle Latone N° 934, cédula de identidad N°	
29		8.623.483-1, Declaraciones juradas de nacionalidad	
30			

GASTÓN LAGARDE BARRA ABOGADO CONSERVADOR SUPLENTE

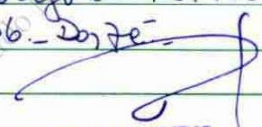


Emito con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de 2002) AA de 13/10/2006 de la Excm. Corte Suprema.-

Certificado N° 123458142014.- Verifique validez en www.fojas.cl.-

1 quedaron agregadas al final del Registro de Propie-  
 2 dad del año 2006, bajo los nos. 468 al 475. - única  
 3 22 de Febrero de 2006. - Donde

4

5   
 MARCELO PADILLA MINVIELLE  
 CONSERVADOR

6

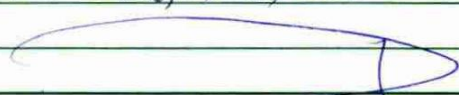
7 Embargado por decreto de Donato Tomás Araza Vargas  
 a fojas. 4096 N° 2764-2006. -

8

9

10 Teniendo presente Relación epistolar con sus respectivas  
 11 anotaciones de fecha 30/05/2006 y 13/09/2006, se complementa  
 12 la inscripción del centro, en el sentido que también  
 13 heredan: JACQUELINE ALANCA TIEDE, Rut 2847325-6;  
 14 LUCILA PAOLA ALANCA TIEDE, Rut 2804043-1; PEDRO ALANCA  
 15 TIEDE, Rut: 2386439-8; FRIGIDA ALANCA TIEDE, Rut  
 16 2338622-0; AARON HARIUX HUA TIEDE, Rut 2860849-5; ANGELO  
 17 POLO ALANCA CIFE, Rut: 5751245-3; SERGIO SEGUNDO ALANCA  
 18 CIFE, Rut 5446997-7, JAIME LETERAN GUERADI ALANCA  
 19 Rut 6523856-K, SONIA MARÍA GUERADI ALANCA,  
 20 Rut 8225002-6, MARIVANDA DEL CARMEN GUERADI  
 21 ALANCA, Rut 9559814-5; ANJELINA ROSERDA ORAZO  
 22 ALANCA, Rut 5421869-9; JACOBITO ANTONIO LIMEZI OCHOA,  
 23 Rut 5136305-1; ARCHIRALDO SEGUNDO LIMEZI OCHOA, Rut  
 24 5032760-4 y EMILIO LUIS VÁSQUEZ VÁSQUEZ, Rut N° 4899728  
 25 todos de nacionalidad chilena. Declaraciones  
 26 juradas de nacionalidad, quedan agregadas al  
 27 final del Registro de Propiedad del año 2007, bajo los  
 28 nos. 799 al 812. - única, 09 de Marzo de 2007.

29

30   
 MARCELO PADILLA MINVIELLE  
 CONSERVADOR



Emito con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de 2002) AA de 13/10/2006 de la  
 Excm. Corte Suprema.-

Certificado N° 123458142014.- Verifique validez en [www.fojas.cl](http://www.fojas.cl).-

DE FOJAS 1567-1349-01

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

DE FOLIOS DE  
MARCELO SALAS  
SUCRO RUCIAS  
TRANSMITIDO  
FOJAS 3443  
Nº 2790  
ARICA, 06 DE  
...  
AÑO 2009 -  
DES

MARCELO PABILLA MONTAÑA  
CONSERVADOR

Emb. 3565-1267 de 2010. Dm. de don  
Berlingrado Oraya Vazquez.

Emb. 3568 n=1270 de 2010. Dm. de don  
Berlingrado Oraya Vazquez.

PRE. 96-61-13 DES. DE HONORATA VOS,  
que = CUREZ

Transmitido derechos de don  
Pedro Alanca Jirón a fojas  
2096, n 91363. Arica, 2 de Julio de 2014.

IVAN BARRIENTOS BORDOLI  
ABOGADO  
CONSERVADOR SUPLENTE

34% de los  
Derechos Arceinoldo  
Segundo Umari Ochoa

TRANSFERIDA  
FOJAS 528V  
Nº 647  
ARICA 03 DE  
Marzo DE  
2015.

Fernando Montero Salas  
CONSERVADOR



Emito con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de 2002) AA de 13/10/2006 de la  
Excma. Corte Suprema.-  
Certificado N° 123458142014.- Verifique validez en [www.fojas.cl](http://www.fojas.cl) .-

**ANEXO 4**

**COPIA AUTORIZADA**  
**Conservador de Bienes Raíces de Arica**

Certifico que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de su original, reproducido en las siguientes páginas.

Conservador de Bienes Raíces de Arica certifica que la copia de la inscripción de fojas 1568 número 1350 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2001, adjunta al presente documento, está conforme con su original

Conservador de Bienes Raíces de Arica.-  
 Bolognesi 306, Arica.-  
 Registro de Propiedad Fs 1568 N° 1350 de 2001.-  
 Cantidad páginas documento (incluida la presente): 6  
 Carátula N° 124606.- Código retiro 56e9c  
 Arica, 30 de Octubre de 2018.-



  
 N° Certificado 123458142015.-  
 www.fojas.cl

Emito el presente documento con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de 2002), conforme al procedimiento establecido por Auto Acordado de 13/10/2006 de la Excm. Corte Suprema.-  
 Certificado N° 123458142015.- Verifique validez en [www.fojas.cl](http://www.fojas.cl).-

**FERNANDO RAFAEL  
 MANTEROLA SALAS**

Digitally signed by FERNANDO RAFAEL MANTEROLA SALAS  
 Date: 2018.10.31 13:12:36 -03:00  
 Reason: CBR Arica  
 Location: Arica - Chile

Pag: 1/6

**ICELO PADILLA MINVIELLE**  
 Servidor de Bienes Raíces, Comercio,  
 Minas y Archivero Judicial  
 A R I C A

FOJAS **1568**

- mil quinientos sesenta y ocho -

**REGISTRO DE PROPIEDAD.-**

1	No. <b>1350</b>	AÑO <b>2001.-</b>
2	Repertorio 3524.-	
3	HERENCIA	F: 15338
4	RAUL ROBINSON VASQUEZ SANSORO Y	
5	OTRAS	
6	DE	
7	JUANA LARAMA QUISPE DE JIRON o JUANA	
8	LAMARA o JUANA ARANA o JUANA ARAMA o	
9	JUANA L. DE JIRON o JUANA L. VIUDA DE	
10	JIRON	
11	*****	
12	Arica, veinticuatro de Agosto del año dos mil	
13	uno.- Don <b>RAUL ROBINSON VASQUEZ</b>	Teniendo presente
14	<b>SANSORO</b> , chileno, ingeniero constructor, RUT	posesión copetiva
15	N° 3.813.125-7, domiciliado en Santiago, doña	con sus respectivas
16	<b>ANGELA SANSORO RUEDA</b> , chilena, dueña de	complementaciones
17	casa, RUT N° 1.951.780-2; doña <b>DUHNA</b>	y aclaraciones.
18	<b>MARIA JAMILE VASQUEZ CARNOT</b> , chilena,	Se amplía la ins-
19	casada, labores de casa, RUT N° 9.864.381-8 y	cripción del censo
20	doña <b>ANIOSKA ANGELA VALENTINA</b>	en el sentido que
21	<b>VASQUEZ CARNOT</b> , chilena, casada,	también se con-
22	secretaria, RUT N° 9.945.089-4, de este	cede a <b>FABIA</b>
23	domicilio, son dueños de acciones y derechos del	<b>MUENA VASQUEZ</b> , chi-
24	<b>PREDIO DENOMINADO CHAPACALLA Y</b>	lena, RUT 1.719.492-5;
25	<b>OTROS</b> , que corresponde a los pastales de	<b>ALBERTO CHAUDO</b>
26	"Chapacalla", "Amachuma", "Cascachapi",	<b>MUENA VASQUEZ</b> , chi-
27	"Allane", "Pucsuma", "Villase", "Uchusguaila",	lono casado,
28	"Guañajipa", "Viluyo", "Piñuita", "Piscacomarca",	RUT 3.219.211-2;
29	"Ancolacaya", "Patapatani", "Guailas", y	Calle Brunaque Mue-
30		na Vasquez, chi-
		lono casado, RUT
		2.827.272-3, Bruna-
		que Andrés Celeda
		Vasquez, chileno,
		RUT 4.114.859-6.
		Olivia Jiron Cle-
		ra, chilena, casa-
		da, RUT 3.861.448-6;



Emito con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de 2002) AA de 13/10/2006 de la  
 Excm. Corte Suprema.-  
 Certificado N° 123458142015.- Verifique validez en [www.fojas.cl](http://www.fojas.cl) .-

*Anotaciones pasan al final a fojas D 268*

*Ser: 2322-770-10.*

*Angela Petronila  
Sansoro Escalante  
Chilena, Rut 72  
3.690.157-8 y  
Julio Augusto  
Sansoro Escalante  
Chileno, Rut  
3372.558-2 de  
Chargaciones pu-  
radas de na-  
cionalidad,  
quedaron agre-  
gadas al final  
del Registro de  
Propiedad del  
año 2002, bajo  
los nos 1693 al  
1699 - Arica  
06 de noviembre  
de 2002 -*

MARCELO PADILLA MINVIELLE  
CONSERVADOR

*18 %  
Derechos de don  
Héctor Meneses  
González Vázquez  
TRANSFERIDO A  
FOJAS 1649.  
N° 965 -  
ARICA, 12 DE  
Abril DE  
2005 -*

MARCELO PADILLA MINVIELLE  
CONSERVADOR

"Puquios", de Putre, Comuna de Putre, Provincia de Parinacota, cuyos deslindes son: Al NORTE, las cumbres de los cerros de Gauñave y límites de la subdelegación; al SUR, con el Río Viluyo y Agua-Aguane; al ESTE, con propiedad de Juan Guayllas y Cerros llamados Curaguara; y al OESTE, con los límites de la Tercera Subdelegación.- Adquirieron dichas acciones y derechos de la propiedad por herencia quedada al fallecimiento de doña **JUANA LARAMA QUISPE DE JIRON**, también conocida como **JUANA LAMARA o JUANA ARANA o JUANA ARAMA o JUANA L. de JIRON o JUANA L. VIUDA DE JIRON**, según Posesión Efectiva inscrita a fojas 1564, No. 1347, del año 2001.- El título anterior está a fojas 1078, No. 1073, del año 1991.- Las declaraciones juradas de Nacionalidad de don Raúl Robinson Vásquez Sansoro, de doña Angela Sansoro Rueda, de doña Duhna María Jamile Vásquez Carnot, de doña Anioska Angela Valentina Vásquez Carnot, se encuentran agregadas al final del Registro de Propiedad del año 1994, bajo los Nos. 465 al 470.- Certificado de Deuda, otorgado por la Tesorería Provincial de Arica, quedó agregado al final del presente Registro, bajo el N° 1262.- ROL DE AVALUO No. 3810-124.- Requiere la inscripción don Héctor Meneses González, de este domicilio.- Doy fe.-

MARCELO PADILLA MINVIELLE  
CONSERVADOR



Emito con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de 2002) AA de 13/10/2006 de la Excm. Corte Suprema.-  
Certificado N° 123458142015.- Verifique validez en [www.fojas.cl](http://www.fojas.cl) .-

DE Fojas 1568-1350-2001

D. 268

990 Decretos  
de Julio  
Fojas Escalante

Teniendo presente Posesión Ejecutoriada con sus respectivas anotaciones, se amplía la inscripción del centro en el sentido que también se concede a don Francisco Solano Araya Vázquez, chileno, pensionado, casado, domiciliado en calle Pedro Morán N° 3148, cédula de identidad N° 2311929-3; Lino Martín Araya Vázquez, chileno, pensionado, soldado, domiciliado en calle Paul del Campo N° 880, cédula de identidad N° 3672551-6; WALTER HINGTON ARAYA VÁSQUEZ, chileno, pensionado, casado, domiciliado en calle Latone N° 934, cédula de identidad N° 3770250-1; BERLINDO TOMÁS ARAYA VÁSQUEZ, chileno, casado, empresario, domiciliado en calle Latone N° 934, cédula de identidad N° 4055323-1; CALVARIO VENANCIO ARAYA VÁSQUEZ, chileno, empleado particular, casado, domiciliado en calle Latone N° 934, cédula de identidad N° 4257920-7; WILTON ADOLFO ARAYA VÁSQUEZ, chileno, funcionario judicial, casado, domiciliado en calle Latone N° 934, cédula de identidad N° 4148981-6; WALTER DEL CARMEN ARAYA VÁSQUEZ, chilena, master en educación, casada, domiciliada en calle Iglesia San Francisco N° 2371, cédula de identidad N° 5464835; y Victoria Elizabeth Araya Vázquez, chilena, señora de casa, soltera, domiciliada en calle Latone N° 934, cédula de identidad N° 8623483-1. Declaraciones juradas de nacionalidad, quedaron vigentes al final del Registro de Propiedad del año 2006, bajo los N°s 468 al 475. Anca, 22 de Febrero de 2006. Doy fe.

Teniendo presente Posesión Ejecutoriada con sus respectivas anotaciones, se amplía la inscripción del centro en el sentido que también se concede a don Francisco Solano Araya Vázquez, chileno, pensionado, casado, domiciliado en calle Pedro Morán N° 3148, cédula de identidad N° 2311929-3; Lino Martín Araya Vázquez, chileno, pensionado, soldado, domiciliado en calle Paul del Campo N° 880, cédula de identidad N° 3672551-6; WALTER HINGTON ARAYA VÁSQUEZ, chileno, pensionado, casado, domiciliado en calle Latone N° 934, cédula de identidad N° 3770250-1; BERLINDO TOMÁS ARAYA VÁSQUEZ, chileno, casado, empresario, domiciliado en calle Latone N° 934, cédula de identidad N° 4055323-1; CALVARIO VENANCIO ARAYA VÁSQUEZ, chileno, empleado particular, casado, domiciliado en calle Latone N° 934, cédula de identidad N° 4257920-7; WILTON ADOLFO ARAYA VÁSQUEZ, chileno, funcionario judicial, casado, domiciliado en calle Latone N° 934, cédula de identidad N° 4148981-6; WALTER DEL CARMEN ARAYA VÁSQUEZ, chilena, master en educación, casada, domiciliada en calle Iglesia San Francisco N° 2371, cédula de identidad N° 5464835; y Victoria Elizabeth Araya Vázquez, chilena, señora de casa, soltera, domiciliada en calle Latone N° 934, cédula de identidad N° 8623483-1. Declaraciones juradas de nacionalidad, quedaron vigentes al final del Registro de Propiedad del año 2006, bajo los N°s 468 al 475. Anca, 22 de Febrero de 2006. Doy fe.

TRAFICARON 21  
Fojas 3482  
N° 2242  
ARCA 26... DE  
23.02.16  
AÑO 2005  
MARCIO PADILLA MINGUELLA  
CONSERVADOR

WALTER DEL CARMEN ARAYA VÁSQUEZ  
ABOGADO  
CONSERVADOR SUPLENTE

MARCIO PADILLA MINGUELLA  
CONSERVADOR



Emito con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de 2002) AA de 13/10/2006 de la Excm. Corte Suprema.-  
Certificado N° 123458142015.- Verifique validez en www.fojas.cl.-

1 <sup>efecto</sup> embargo derechos de Bernardino Tomas Alaja

2 Vasquez a Fº 4097 Nº 2765-06-

3

4

5 teniendo presente Plena Efectiva con anotaciones seg

6 Resoluciones judiciales 30/05/2006, 18/09/2006, se amplía

7 y complementa la inscripción del censo, en el sentido que

8 quedan: Jacova Adelaida Alanca Tico, Rut 2544925-6;

9 Lucia Paola Alanca Tico, Rut 2804043-1; Pedro Alanca

10 Tico, Rut 2386439-8; Brígida Alanca Jiro, Rut

11 2338622-0; Abraham Ochoa Tico, Rut 2860349-5;

12 Angel Polo Alanca Cipe, Rut 5751245-8; Sergio

13 Segundo Alanca Cipe, Rut 5446997-7; Jaime

14 Esteban Guarachi Alanca, Rut 6523856-K;

15 Sonia Maria Guarachi Alanca, Rut 8225002-6;

16 Marianela del Carmen Guarachi Alanca, Rut

17 9559814-5; Angelina Puente Opazo Alanca,

18 Rut 5421869-9; Roberto Antonio Jimari Ochoa, Rut

19 5.136305-1; Archivaldo Segundo Jimari Ochoa,

20 Rut 5032760-4 y don Emilio Luis Vasquez Vasquez,

21 Rut 4599.579-8. Todos de nacionalidad chilena.

22 Declaraciones juradas de nacionalidad, quedan

23 aseguradas al final del registro de Propiedad del

24 año 2007, bajo los nos. 799 al 812. Oica, 09 de

25 Marzo de 2007. Doy fe.

26

27

28 MARCELO PATULLA MINVILLIE  
CONSERVADOR

29

30



Emito con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de 2002) AA de 13/10/2006 de la  
Excma. Corte Suprema.-

Certificado N° 123458142015.- Verifique validez en [www.fojas.cl](http://www.fojas.cl) .-

DE FOJAS 1568-1350-2001

Emb. 356471-1266 de 2010. Dm. de don Berlingrado Craya Vazquez.

Derecho de Herencia

TRANSMITIVO

Emb. 356771-1269 de 2010. Dm. de don Berlingrado Craya Vazquez.

FOJAS 3444

PLE. 07-62-13 DES. DE HONORATA VAQUEZ CASERES

Nº 2791

ARICA, 06 DE

AGO 2008

Transmitido derechos de don Pedro Alanoca Jiron a fojas 2099, ps 1366 Arica, 20 de junio del año 2014.

MARCELO PADILLA MINVILLE CONSERVADOR

IVAN BARBIENTOS BORDOLJ ABOGADO CONSERVADOR SUPLENTE

34% de los derechos de Arica veldo segundo línea o dos

TRANSFERIDA

FOJAS 530

Nº 649

ARICA 3 DE

Marzo DE

2015 -

Edmundo Manríquez Salas CONSERVADOR

