

NOMENCLATURA : 1. [40] Sentencia
JUZGADO : Juzgado de Letras de Casablanca
CAUSA ROL : V-122-2018
CARATULADO : AGRÍCOLA Y CONSULTORA SAN JOSÉ DE
ALGARROBO SPA/

Casablanca, veintiuno de Enero de dos mil diecinueve

VISTOS Y TENIENDO PRESENTE:

PRIMERO : Que ha ocurrido a estrados el abogado don Alex Cortés Dáz, cédula nacional de identidad 13.233.352-1, domiciliado en Valparaíso, calle Blanco 1.623, oficina 1.404, en nombre y representación de AGRÍCOLA Y CONSULTORA SAN JOSÉ DE ALGARROBO SpA, RUT 76.760.771-7, de su mismo domicilio, e interpone acción rectificatoria de cabida respecto de los bienes raíces de propiedad de su representada, denominados “El Chalet y el Risco”, ambos con rol de avalúo 270-50, que identifica de la siguiente manera :

a.- predio de como 34 cuadras, ubicado en san José, comuna de Algarrobo, cuyos deslindes son los siguientes : **al norte**, estero de Casablanca; **al oriente**, terreno con Brígida Pérez; **al sur**, hijuela de don Marco y don Florentino Pérez, y **al poniente** terreno de doña Tránsito Pérez, y

b.- predio de dos cuadras, ubicado en san José, comuna de Algarrobo, cuyos deslindes son los siguientes : **al norte**, terreno del comprador; **al oriente y sur**, terreno de la vendedora, siendo este deslinde una cerca, y **al poniente** terreno de doña Sabina Pérez.-

Precisa que adquirió el dominio que recae sobre dichos predios merced al título de compra celebrada con la Sociedad Le Dantec y Wulff S.A., según consta de escritura pública suscrita el 7 de agosto de 2017 ante el notario de Valparaíso don Gerardo Cortés Gasau, acorde con todo cuanto el dominio corre inscrito a nombre de su representada a fojas 2.999 No. 3.502 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca del año 2017, título según el que el



Foja: 1

predio total encierra 36 cuadras, y dado que –como se le informó en el Conservador de Bienes Raíces- cada cuadra equivale a 1,5 hectáreas, lo que, hecha la conversión de las antiguas cuadras a las modernas hectáreas como medidas de superficie, importa que la superficie del predio sería, según el título de dominio, de 54 hectáreas.-

Empero, señala que la propiedad tiene una cabida real de 61,69 hectáreas, según medición llevada a cabo con métodos modernos para un levantamiento topográfico, entre ellos drones, lo que pudo ser además verificado a través de los siguientes antecedentes :

1.1.- Resolución 935 de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, que aprobó la subdivisión del predio en lotes de 5 hectáreas cada uno, considerando dicha resolución que el inmueble tiene 61,69 hás.;

1.2.- levantamiento topográfico perimetral realizado por el ingeniero en geomensura don Alejandro Robles Zieballa, y

1.3.- plano de subdivisión realizado por la arquitecto doña Daniela Soto Valdivia, que es el aprobado por la SEREMI de Vivienda y Urbanismo.-

Expone que la rectificación de cabida que solicita no afectará en modo alguno al derecho de dominio de los propietarios de los predios vecinos, pues la solicitud que realiza en caso alguno hace variar los deslindes, de cuyo viene que pida se ordene al Sr. Conservador de Bienes Raíces la práctica de una nota marginal a la de dominio, por la que se precise que la superficie real del inmueble es de 616.987,10 metros cuadrados;

S E G U N D O : Que con fecha 5 de septiembre de 2018 el señor Conservador de Bienes Raíces de Casablanca, don Patricio Ramírez Oyarzún, manifiesta que, efectivamente, el título de dominio de los terrenos indica superficies de 34 hectáreas para uno y de dos hectáreas para el otro, sin que tenga indicios para entender que su cabida fuese superior.-

T E R C E R O : Que en orden a fundamentar su solicitud el peticionario acompañó a la causa –amén de copia de escritura de constitución de su representada, en la que consta su personería- los siguientes instrumentos :



Foja: 1

2.1.- Copia de la inscripción de dominio del predio, corriente a a fojas 2.999 No. 3.502 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca del año 2017, en la que consta una cabida de “unas” 34 cuabras para uno de los terrenos y de dos cuabras para el otro, sin indicar cual es la superficie de cada cual;

2.2.- copia de resolución No. 935 de la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo, que autoriza la subdivisión de los dos terrenos involucrados en la presente gestión como un solo todo, dando origen a diez lotes acorde con el siguiente cuadro, con el que precisa que la superficie total del inmueble es, efectivamente, de 616.987,10 hás.

Breve Descripción	No se indica	
	Lote	Superficie (ha)
Subdivisión propuesta	Resto de Lote A (Área Urbana)	73.251,00 (Área Urbana)
	Lote B	50.029,10
	Lote C	50.063,00
	Lote D	50.267,00
	Lote E	50.018,00
	Lote F	50.642,00
	Lote G	51.250,00
	Lote H	50.816,00
	Lote I	106.938,00
	Lote J	83.713,00
	Nº total de lotes: 10	Sup. Total: 616.987,10 ha.

2.3.- copia del plano de subdivisión, aprobado por la misma secretaría ministerial, que corrobora la antes dicha superficie;

2.4.- plano de levantamiento topográfico perimetral confeccionado por el ingeniero en geomensura don Alejandro Robles Zieballa, que también concluye que el predio total tiene una superficie de 616.987,10 hás., y

2.5.- certificado de avalúo del predio, por \$ 37.412.460;

CUARTO : Que, del mismo, modo, el representante de la peticionaria rindió información sumaria de testigos, quienes, debidamente juramentados, manifestaron –sucintamente- lo que sigue :

4.1.- doña DANIELA LORENA SOTO VALDIVIA, arquitecto, RUT 13.883.719-K, domiciliada en Viña del Mar, Jardín del Mar, Nucella 60, que participó profesionalmente en el proceso de subdivisión de los predios, y que por ello le consta que, en conjunto, tienen una superficie de 61,69 hectáreas, aunque el título inscrito indica 36 cuabras, antigua medida que se dividía en 100 varas,



Foja: 1

agregando que una cuadra equivale aproximadamente a una hectárea y media, y que ahora, con herramientas de la moderna tecnología, entre ellas PS dron, se pudo colegir con precisión la actual superficie antes indicada, sin salirse de los deslindes del inmueble, esto es, sin perjudicar a los vecinos, máxime si todo se encuentra cercado con cierros de alambre y madera. Para terminar, reconoce el plano por ella confeccionado, y,;

4.2.- don Alejandro Ricardo Robles Zeballa, ingeniero en geomensura, RUT 13.025.666-K, domiciliado en Quilpué, Belloto Centro, Los Álamos 849, quien manifiesta que participó en la medición de la superficie de los terrenos, realizando también una medición perimetral del predio, lo que le dio una cabida de 61,71 há., utilizando GPS TRIMBLE R-8 en sistema RPK y Droon marca DJI, modelo Inspiere, lo que permite una precisión milimétrica, que era imposible cuando debe haberse hecho la medición anterior en cuadras, pues no hay antecedentes para calcular la superficie en hectáreas, si se considera que una cuadra eran 10 varas, y esta unidad –la vara- tenía dos versiones, una por 80 y otra por 90 centímetros, lo que hacía variar la dimensión de la cuadra;

QUINTO : Que, de tal guisa, la disparidad existente entre la superficie inscrita y la real, tiene su origen primero en la dimensión de la vara que se usó para calcular las cuadras y, segundo, por la imprecisión del mismo título, cuando señala para el primero de los terrenos una cabida de “unas 34 cuadras”, al tiempo que ahora, con los modernos métodos y herramientas mencionados por los dos profesionales que han declarado en autos, más la aprobación de su trabajo por la autoridad ministerial del ramo, conducen de forma indubitada a acoger la solicitud que diera origen a esta gestión, y, por ende, a colegir que la superficie determinada por dicha autoridad es la exacta y real, por lo que corresponde acoger la solicitud que diera origen a esta gestión.-

Por estas consideraciones, y atendido lo dispuesto en el artículo 18 y siguientes del Reglamento del Conservador de Bienes raíces, SE DECLARA:

Que se acoge la demanda interpuesta, debiendo proceder el Sr. Conservador de Bienes Raíces de Casablanca a agregar al Registro de Documentos a su cargo el plano de la subdivisión del inmueble rol 270-5 de Algarrobo, ubicado en Algarrobo y la resolución No. 1.935 de fecha 25 de junio de



V-122-2018

Foja: 1

2017, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo cuyo dominio corre inscrito a fojas 2.999 número 3.502 del Registro de Propiedad del referido conservador, correspondiente al año 2017, y a practicar, al margen de dicha inscripción, una nota en que se precise que la superficie total y conjunta de los dos terrenos a que dicha inscripción se refiere es de 616.987,10 metros cuadrados.-

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Casablanca, veintiuno de Enero de dos mil diecinueve**



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl> o en la tramitación de la causa.

A contar del 12 de agosto de 2018, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>