



CORPORACIÓN NACIONAL FORESTAL
OFICINA CENTRAL
FISCALÍA
CPM

MEMORANDUM N° 5939/2025

A : GERENTE-GERENCIA DE FISCALIZACIÓN FORESTAL Y EVALUACIÓN AMBIENTAL
DE : DANIELA ANDREA PROKURICA NÚÑEZ-FISCAL FISCALÍA
MATERIA: SE PRONUNCIA SOBRE DIFERENCIAS DE CABIDA PREDIAL.
FECHA : 19/11/2025

Por Memorándum 6651/2024, de 13 de diciembre de 2024, esa Gerencia solicita a esta Unidad Asesora un análisis jurídico respecto de los rechazos en informes legales de solicitudes relacionadas con el D.L. N° 701, Ley N° 20.283 y normativa forestal aplicable, por haberse detectado diferencias entre la superficie predial declarada en los estudios técnicos presentados y la superficie indicada en los respectivos títulos de dominio. Al respecto, señalan aplicarse determinados márgenes de tolerancia para estas diferencias de cabida como a continuación se indica:

- Para predios menores a 100 hectáreas, se aceptaba una diferencia de hasta un 7%.
- Para predios mayores a 100 hectáreas, se aceptaba una diferencia de hasta un 5%.

I. ASPECTOS GENERALES.

Conforme a lo requerido, para contestar esta solicitud de pronunciamiento jurídico, se ha tenido especialmente presente lo siguiente:

1. Esta Fiscalía se abocó a estudiar la temática, para lo cual elaboró una consulta a las unidades jurídicas regionales a objeto de saber el criterio de cada abogado/a en caso de someter a análisis una solicitud que presenta diferencias entre la superficie del estudio y la superficie predial indicada en los títulos de dominio, y si, en caso de aprobarse, utilizaban algún criterio para la aprobación.

2. Luego de recibir la información se observaron diversos criterios y modos de hacer en relación a la materia, lo anterior debido a las múltiples situaciones a las que –día a día– se enfrentan los abogados/as de CONAF con ocasión de la revisión presentada en las solicitudes.

2.1. De este modo, en primer término se ha establecido que el análisis parte en determinar si la superficie del predio está consignada de modo suficiente en los títulos de dominio, por cuanto la Corporación Nacional Forestal debe analizar si el titular ostenta la calidad de dueño del predio objeto de la solicitud u ostenta alguno de los derechos o calidades que habilitan para la presentación de solicitudes en el marco de la legislación forestal vigente.

En efecto, con ocasión de la aprobación de Planes de Manejo, se examinan los títulos de dominio para determinar la “Superficie predial según títulos”, así como la solicitud efectuada que consigna la “Superficie afecta a la solicitud (ha)”.

2.2. De la consulta efectuada a regiones, se pueden mencionar que las unidades jurídicas analizan las diversas situaciones que se plantean y, a modo de ejemplos, los títulos de dominio

de inmuebles pueden tener las siguientes particularidades:

- 1) El título de dominio no consigna superficie.
- 2) El título de dominio consigna una superficie o cabida exacta.
- 3) El título de dominio expresa cabida, pero el título indica que esta es “más o menos” o “aproximadamente”.

Por otra parte, se tiene en consideración si:

- a) Del examen de los títulos, se detecta que existe una diferencia entre lo consignado en el título y la superficie predial, respecto de lo consignado en la solicitud y estudio técnico presentada por el usuario, sea mayor o menor.
- b) Además, se analiza si la propiedad tiene antecedentes previos (carpeta predial) en CONAF.

2.3. En los casos expresados, considerando diversos factores, se han aplicado criterios dispares, pero que, por sobre todo, obedecen al estudio que efectúan los abogados de las unidades jurídicas de CONAF, tomando en consideración el apego al marco jurídico, y examinando la situación de un predio, caso a caso.

II. SOBRE LA SUPERFICIE O CABIDA DE UN PREDIO.

1. En primer término, esta Fiscalía ha considerado necesario recordar que la transferencia de los bienes inmuebles rurales o predios rústicos, que -por cierto- son el objeto de análisis por parte de CONAF, puede efectuarse de dos maneras, “como especie o cuerpo cierto” o en “relación a la cabida” del predio. En efecto, el artículo 1831 del Código Civil señala:

“Un predio rústico puede venderse con relación a su cabida o como una especie o cuerpo cierto.

Se vende con relación a su cabida, siempre que ésta se expresa de cualquier modo en el contrato, salvo que las partes declaren que no entienden hacer diferencia en el precio, aunque la cabida real resulte mayor o menor que la cabida que reza el contrato.

Es indiferente que se fije directamente un precio total, o que éste se deduzca de la cabida o número de medidas que se expresa, y del precio de cada medida.

Es asimismo indiferente que se exprese una cabida total o las cabidas de las varias porciones de diferentes calidades y precios que contenga el predio, con tal que de estos datos resulte el precio total y la cabida total.

Lo mismo se aplica a la enajenación de dos o más predios por una sola venta.

En todos los demás casos se entenderá venderse el predio o predios como un cuerpo cierto”.

2. La diferencia entre ambas formas de efectuar la compraventa ha generado que podamos encontrar predios de antigua data, que - siendo vendidos como especie o cuerpo cierto- no señalaron superficie. Asimismo, predios que vendidos en atención a su cabida ésta se ha ido modificando porque los límites ya no existen o por el transcurso del tiempo debido a que, por ejemplo, un camino dejó de existir, o ha habido alteración de los cursos de un río, una quebrada, disminución de un bosque, etc.

3. Por otra parte, siempre puede suceder que un título inscrito señale deslindes que no son acordes a la realidad.

4. Luego, se hace presente que la diferencia entre la forma de vender un inmueble rústico conforme lo señala nuestra legislación, acorde a la norma citada, trae como consecuencia - conforme al artículo 1832 del Código Civil- la posibilidad de accionar en el evento que la cabida

real sea mayor a la declarada, a fin de que el comprador aumente proporcionalmente el precio. Asimismo, si la cabida real es menor a la declarada, el vendedor deberá completar la cabida o, si no es posible, disminuir proporcionalmente el precio; o bien, si la diferencia de cabida supera la décima parte, ambos pueden optar por desistir del contrato.

5. Nuestra legislación, en consecuencia, no contempla algún tratamiento u otra consecuencia respecto de la diferencia o ausencia de cabida expresada en un contrato de compraventa de inmuebles, sino solamente regula los efectos de las distorsiones de ésta cuando se vende un inmueble en atención a su cabida, requisito que conforme señala Alessandri ^[1] *“La base para distinguir ambas ventas es ésta: si las partes atribuyen importancia a la cabida, si el precio del predio se fija en atención a ella y si se toma en cuenta esa cabida para celebrar el contrato, la venta es con relación a cabida; pero si las partes aprecian el valor del predio por otras consideraciones, por su calidad, por su situación, etc., y lo señalan por sus deslindes o por su nombre, aunque la cabida se exprese, la venta es de cuerpo cierto, porque no se da como determinante del contrato, sino por la vía de ejemplo y no influye en el precio que las partes no han señalado en atención a la cabida sino a otras circunstancias”*.

6. En suma, un predio rural puede ser adquirido como especie o cuerpo cierto o en atención a su cabida. Luego, un predio que exprese su cabida puede ser también vendido como especie o cuerpo cierto, siempre que la cabida conste, pero no sea el elemento que sirva para determinar el precio.

7. Por otra parte, se debe hacer presente que el artículo 78 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces, entre otros requisitos, establece que en las inscripciones de dominio de inmuebles se debe señalar “el nombre y linderos del fundo”, no haciendo mención a la superficie. Luego, los Conservadores de Bienes Raíces defieren a los tribunales de justicia los problemas relacionados con diferencias de superficie y cabidas por exceder de sus facultades.

Al respecto, alguna jurisprudencia ha señalado que los Conservadores de Bienes Raíces, en su calidad de funcionarios no están facultados para intervenir en dilucidar si la expresión “más o menos” o “aproximadamente” pueda comprender una determinada diferencia de superficie ^[2].

IV. SOBRE EL ROL DE CONAF EN LA DETERMINACIÓN DE LA SUPERFICIE DE UN PREDIO.

1. Atendido la jurisprudencia judicial tanto de los Tribunales de Justicia como del Tribunal Constitucional, así como la jurisprudencia administrativa de la Contraloría General de la República, los funcionarios de CONAF, cumplen fines públicos y -al amparo de esas funciones- son considerados como funcionarios públicos.

2. Asimismo, habida cuenta de la pronta transformación de la institución en un Servicio Público, por la Ley N° 21.744 que crea el Servicio Nacional Forestal, resulta un imperativo dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 6° de la Constitución Política de la República que obliga a los órganos del Estado a someter su acción a la Constitución y a las normas dictadas conforme a ella, y garantizar el orden institucional de la República. Esto además, en relación al artículo 2° de la Ley N° 18.575, de Bases Generales de la Administración del Estado, que dispone que los órganos de la Administración del Estado deberán actuar dentro de su competencia y no tendrán más atribuciones que las que expresamente les haya conferido el ordenamiento jurídico. Todo abuso o exceso en el ejercicio de sus potestades dará lugar a las acciones y recursos correspondientes.

3. Conforme al dictamen de la Contraloría General de la República N° 33.624 del año 2020, a los procedimientos administrativos seguidos ante la CONAF en el marco de la Ley N° 20.283 sobre recuperación de bosque nativo y fomento forestal y el D.L. 701, de 1974, se aplica la ley 19.880 sobre bases de los procedimientos administrativos, que entre otros principios, contempla el de legalidad y el de imparcialidad.

4. Lo expresado, tiene especial relevancia en la materia que nos ocupa, habida consideración que, la superficie de un predio es una materia que, de no estar expresamente señalada, no admitiría posibilidad de calcular o aproximar por parte de una entidad pública, en caso de no existir la absoluta certeza de lo que establecen los títulos de dominio.

5. Con todo, en casos debidamente justificados por los antecedentes complementarios estudiados y por tratarse de títulos de dominio que contemplen una superficie que indique a continuación del guarismo la frase “más o menos” o “aproximadamente”, se estima que —a lo sumo— la solicitud podría contemplar una superficie que no supere la unidad de medida siguiente, esto es, por ejemplo si el título señala 300 ha. “más o menos”, la resolución que apruebe no podría reconocer una superficie mayor a 300,99 ha. por cuanto de tener una superficie mayor el título habría señalado 301 ha. “o más”. En efecto, este sería el único rango de aproximación posible que no afecte la seguridad jurídica.

6. A mayor abundamiento, lo que se pretende es que un funcionario de CONAF a través de los medios disponibles, especialmente aquellos aportados por el interesado, pueda dar certeza que la presentación sujeta a análisis, tiene el menor riesgo de afectar el derecho de propiedad de los dueños de inmuebles colindantes. Lo anterior, precisamente, porque la labor de CONAF no implica, en caso alguno, la capacidad de resolución de materias que no están en nuestra competencia, sino que requieren de una sentencia judicial que resuelva un conflicto entre privados.

7. En este mismo sentido, cabe recordar lo resuelto por la Excelentísima Corte Suprema^[3], que al referirse a los traslapes de predios ha señalado respecto de CONAF que: *“Por consiguiente, no se trata de exigir a dicha Corporación analizar la validez de los títulos de dominio ya que de acuerdo a la normativa atingente excedería con creces su labor, sino que en cumplimiento de las normas aplicables, controle a través de los medios que tenga a su disposición, que la cartografía que en esta materia adjunte el respectivo solicitante de plan de manejo forestal, se corresponda con la real ubicación del predio respectivo, para evitar precisamente superposiciones como la que ha ocurrido en la especie”*. En efecto, la superficie como parte del título de dominio no es susceptible de análisis por parte de CONAF, por cuanto excede sus facultades.

8. Además, y entendiendo la situación expresada por muchas unidades jurídicas en orden al examen de las carpetas prediales, con situaciones inamovibles por décadas, y donde se pudiera aprobar una solicitud dentro de la superficie que conste en la carpeta informada, cabe hacer presente que conforme a lo que se ha venido expresando en este memorándum se estima que no es factible establecer un margen de tolerancia o aproximación por sobre la superficie que consta en los títulos

En este orden de ideas, se debe tener presente que en Derecho Administrativo la costumbre no constituye derecho, y la administración siempre está obligada a enmendar o ajustar situaciones a la legalidad vigente, por lo que no es posible extender las facultades institucionales en razón de haber resuelto en el pasado de determinada manera.

9. Por otra parte, útil resulta tener presente el criterio de actuación del Servicio Agrícola y Ganadero (SAG), que no permite tolerancia y establece la forma de tramitar solicitudes sobre predios con transferencias parciales y predios sin indicación de cabida en los títulos de dominio. En efecto, en la Resolución N°4788 Exenta del SAG, del año 2024, que determina la forma de expedir certificados de subdivisión de predios rústicos, en sus partes pertinentes, señala:

9.1 En cuanto a los requisitos de la solicitud se debe indicar: *“Nombre y ubicación del predio que se pretende subdividir, indicando su región, provincia, comuna, número del rol de avalúo fiscal (o roles), los antecedentes de la inscripción de dominio (N°, fojas, año y Conservador de Bienes Raíces), la superficie del predio y sus deslindes, que deben coincidir con los antecedentes de su inscripción de dominio.”*

9.2 En el título 2.2.3 Antecedentes del Predio:

Los antecedentes que deberá presentar respecto del predio son los siguientes:

a. Copia de la Inscripción de dominio del predio, con certificación de su vigencia, emitido con una fecha no superior a 180 días corridos anteriores a su presentación.

En el caso de que los propietarios sean herederos, deberá adjuntarse copia de la inscripción especial de herencia respecto del predio en cuestión, con certificación de su

vigencia, emitido con una fecha no superior a 180 días corridos anteriores a su presentación.

En casos en que el título de dominio presente inscripciones marginales, deberá acompañar una memoria explicativa de su título, que permita establecer con certeza la cantidad de inscripciones marginales de dicho título, la superficie del título original y la superficie remanente descontando la superficie asociada a dichas inscripciones marginales, de corresponder.

En casos específicos, en que la anotación marginal no indique la superficie transferida de cada lote, podrá solicitarse el plano anteriormente agregado en el CBR.

b. Certificado del Servicio de Impuestos Internos (SII), u otro documento emitido por alguna Institución del Estado competente en el que se determine la superficie del predio. En caso que en el respectivo título de dominio no se incluya la superficie predial y esta no se pueda establecer a través de los deslindes o en el plano anterior inscrito en el Conservador de Bienes Raíces (CBR), el interesado deberá presentar un certificado de avalúo fiscal detallado, del Servicio de Impuestos Internos (SII) u otro documento emitido por alguna Institución del Estado competente al afecto en el que se determine la superficie del predio, o, en su defecto, igual declaración contenida en una sentencia judicial, firme o ejecutoriada.

9.3 Al referirse al cuadro de superficie se señala “La superficie predial establecida en el plano presentado del predio a subdividir debe ser coincidente con la indicada en el título de dominio correspondiente, considerando en su caso las anotaciones marginales. En caso de no coincidir, el propietario deberá obtener previamente la corrección de tal situación en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.”

9.4 Para los casos donde el título no indica superficie, la resolución en comento la resuelve de la siguiente manera:

Con todo, en aquellos casos en donde el respectivo título de dominio no incluya la superficie predial, y esta haya sido establecida a través de un certificado del SII, u otro documento emitido por alguna Institución del Estado competente al efecto, en el que se determine la superficie del predio, o en su defecto igual declaración contenida en una sentencia judicial, firme o ejecutoriada, se deberá estampar en los planos un timbre con la siguiente leyenda:

La certificación otorgada por el Servicio Agrícola y Ganadero no significa la validación de la superficie predial indicada en este plano.

V. RECOMENDACIONES.

Conforme a lo señalado, se pueden mencionar -a modo ejemplar- las siguientes respuestas a situaciones que podrían darse:

1) En el caso que un predio no tenga asignada una superficie, no se puede consignar como superficie de los títulos ninguna, es decir, queda ese aspecto como “superficie indeterminada”.

Luego, se debe revisar la carpeta predial a objeto de descartar reclamos sobre la cabida del predio y determinar en base a estos antecedentes la aprobación o rechazo. Se hace presente la posibilidad de solicitar antecedentes complementarios de conformidad a la Ley. 19.880, sobre bases de los procedimientos administrativos, y tener a la vista antecedentes como la superficie que indica el certificado de avalúo fiscal.

2) En caso que el título de dominio de un predio consigne superficie exacta o determinada y el estudio técnico establezca una superficie mayor a aquella, CONAF no está facultada para aprobar la solicitud.

3) En caso que el título de dominio de un predio consigne superficie y el estudio técnico establezca una superficie menor a lo establecido en los títulos de dominio, se debe aprobar legalmente la solicitud, dejando constancia de la diferencia de superficies. Ello, por cuanto no se afectarían derechos de terceros.

4) En caso que el título indique una cabida "aproximada" o "más o menos" y la solicitud le atribuya una superficie mayor, estimamos que CONAF no se encuentra facultada para aproximar la superficie y ajustarla a lo indicado a la solicitud, salvo mínimos ajustes conforme se señaló. Si por el contrario se indica una superficie menor a la señalada en el título, se debe aprobar legalmente la solicitud, dejando constancia de la diferencia de superficies. Ello, por cuanto no se afectarían derechos de terceros.

5) En caso de que el título corresponda a un "resto de" un predio que presenta transferencias al margen, se sugiere analizar las anotaciones marginales a objeto de comprobar que la superficie considere lo debidamente restado del título y que los rodales de corta están en las áreas no enajenadas. Así como chequear el cumplimiento de las instrucciones dadas en el Oficio N° 521/2020 de la Dirección Ejecutiva, que en su parte pertinente señala *"Asimismo, se establece de manera general para todos los estudios técnicos, la exigencia de presentar los planos de subdivisión, en el evento que de la inscripción aparezcan anotaciones marginales de transferencias de dominio, por cuanto es fundamental para determinar si el área afecta se encuentra o no transferida, así como la superficie actual del predio. De igual modo, se establece la obligación de indicar claramente en la cartografía la superficie actual del predio, así como si el inmueble ha sido objeto de subdivisiones y transferencias de dominio, procediendo a indicarla y señalarlas en el plano."*

6) Se hace presente la posibilidad de solicitar antecedentes complementarios de conformidad a la Ley. 19.880, sobre bases de los procedimientos administrativos. Luego, si es imposible determinar dicha cabida por múltiples enajenaciones y falta de antecedentes se sugiere no aprobar.

7) Si del estudio de los antecedentes, se determina rechazar una solicitud por las razones examinadas precedentemente, se deberá justificar el rechazo en que no es posible determinar si el área afecta se encuentra o no amparada en los títulos, y se deberá consignar en el respectivo informe que cualquier diferencia entre la cabida real y la cabida indicada en los títulos, deberá ser resuelta ante el Conservador de Bienes Raíces respectivo o ante los Tribunales de Justicia.

En consecuencia, a la luz de la consulta efectuada por la Gerencia de Fiscalización y Evaluación Ambiental y teniendo en especial consideración el apego a la normativa vigente, esta Fiscalía es de la opinión que no hay posibilidad de aplicar márgenes de tolerancia cuando una solicitud excede la superficie consignada en los títulos, dejando estas materias a la resolución de los particulares a través de las vías que nuestro ordenamiento jurídico ha establecido para ello. Sin perjuicio de lo indicado, y a la luz de las múltiples situaciones que pueden darse en este vasto tema, se indica que los abogados de CONAF están facultados para aplicar los criterios jurídicos necesarios en el examen caso a caso.

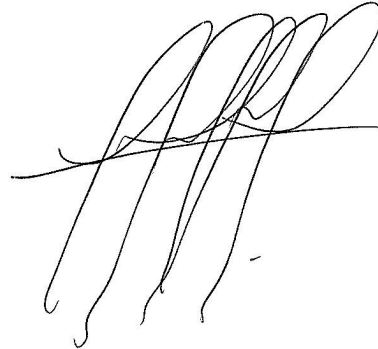
[1] Alessandri Rodríguez, Arturo, De la compraventa y de la promesa de venta. Tomo 1. Vol 2. Servicio en línea. Editorial jurídica de Chile, 2011.

[2] Por ejemplo la Corte de Apelaciones de Concepción en Sentencia de 10 de mayo de 2006, Rol 65.843, sobre negativa a inscribir Conservador de Bienes Raíces Coronel.

Considerando 3°, segunda parte; y, Corte de Apelaciones de Concepción en Sentencia de 29 de octubre de 2007, Rol 4.340, sobre negativa a inscribir Conservador de Bienes Raíces Mulchén. Considerando 4°, segunda parte.

[3] Sentencia de la Excelentísima Corte Suprema de 26 de enero de 2021, Rol N°140.075-2020.

Saluda atentamente a usted,



DANIELA ANDREA PROKURICA NÚÑEZ
FISCAL
FISCALÍA

Adjuntos

Documento	Fecha Publicación
6651/2024 Memorandum	13/12/2024

c.c.:Susana Arenas Fernández Correspondencia Fiscalía
Paula Vásquez Baeza Jefa (I) Departamento Administración Forestal
Rodrigo Alejandro Parra Aguayo Jefe (I) Sección Normativa y
Procedimientos Departamento Administración Forestal
Daniela Andrea Prokurica Núñez Fiscal Fiscalía
Daniel Correa Díaz Profesional Fiscalía
Simón Barschak Brunman Abogado Fiscalía
Susana Arenas Fernández Abogada Fiscalía
Galit Perla Kohen Frias Abogada Fiscalía
Raúl Díaz Castillo Profesional Abogado Fiscalía
Javier Ignacio Godoy Orellana Profesional Fiscalía
Pablo Ignacio Amat Trujillo Abogado Fiscalía
Julián Daniel Basauri Piloswky Abogado Fiscalía
Francisco Zepeda Cruz Jefe Unidad Jurídica Or.IV
Francisca Andrea Verdugo Alvarez Jefa (S) Unidad Jurídica Or.IX
Ricardo Alfredo Heinsohn Vergara Abogado Unidad Jurídica Or.Lríos
Alvaro Daniel Rojas Piniao Abogado Unidad Jurídica Op.Osno
Rodrigo Medina Paredes Abogado Unidad Jurídica Op.Mllco
Víctor Muñoz Canale Abogado Unidad Jurídica Op.BB
Francisco Urrutia Gaona Jefe (I) Unidad Jurídica Or.X
Mario Pinto Cappello Abogado Regional Unidad Jurídica Or.III
Paula Schmidt Espinosa Abogada Unidad Jurídica Op.LLhue
Moyra Rojas Tamborino Abogada Unidad Jurídica O.R. Tpcá
Ingrid Muster Wottke Abogada Unidad Jurídica Op.Ctn
María Susana Cortés Meneses Jefa Unidad Juridica Or.VI
Javier Castro Caro Abogado Unidad Jurídica Op.Lnrs
Cristián Salas Papisideris Jefe de unidad Juridica Regional Unidad Jurídica Or.II

Rene Muñoz Leiva Abogado Unidad Jurídica Op.Ccn
Francisco Urrutia Gaona Abogado Unidad Jurídica Op.Chiloé
Sandra Mata Bravo Jefa (I) Unidad Jurídica Or.XI
Ricardo Antonio Castro Moyano Abogado Unidad Jurídica Or.AyP
María Francisca Valenzuela Becerra Jefa (I) Unidad Juridica Or.VII
María Paz Fuentes Ormeño Abogada Unidad Jurídica Op.Vvia
Jonathan William Kenchington Hurtado Jefe Unidad Jurídica Or.RM
Luisa Andrea Escalona Villagrán Jefa (I) Unidad Jurídica Or.XVI
Oliverio Sanhueza Sierpe Abogado Unidad Jurídica Op.Aco.
Claudia Lorena Gaete Pino Jefa Unidad Jurídica Or.V
Ana del Carmen Méndez Ortega Jefa Unidad Jurídica Or.VIII
Jorge Samuel Altamirano Figueroa Abogado (S) Unidad Jurídica Or.XII
Maria Fernanda Lues Mella Abogada Unidad Jurídica Or.V
Christian Ignacio Walker Escobar Abogado Unidad Jurídica Or.V
Reynaldo Barrueto Perez Abogado Provincial Cachapoal Op.Chpl
Oscar Pino Silva Abogado Unidad Juridica Or.VII
Tania Danae Lorca Troncoso Abogada Unidad Jurídica Or.VIII
Sofía Caniggia Naranjo Abogada Unidad Jurídica Or.X
Maria José Ascencio Henríquez Abogada Unidad Jurídica Or.X
Hector Rubén Morales Alarcón Abogado Unidad Jurídica Or.XI
Jorge Samuel Altamirano Figueroa Abogado (S) Unidad Jurídica Or.XII
Carmen Paz Medina Parra Abogada Fiscalía