

En Villarrica, a cuatro de diciembre de dos mil veintitrés

Vistos:

Comparece don Walter Alejandro Gallegos Sanhueza en representación de Inversiones y Asesorías Sheward Limitada, representada legalmente por doña Marcela Giordano Gonzalez quien viene en deducir demanda de constitución de servidumbre de tránsito en contra de Comercial Becker S.A. representada por don René Edgardo Becker, solicitando que dicha acción sea acogida y que se declare en definitiva que el predio de la demandante se encuentra desprovisto de acceso directo a camino público por la interposición del predio del demandado, en consecuencia se constituya servidumbre de tránsito de 6 mts., de ancho que se desplace por el deslinde Oeste de la propiedad del demandado o se ejerza de la manera que se estime por perito designado al efecto, no debiendo pagarse indemnización alguna por tal derecho real, todo con expresa condena en costas.

Declara la demandante ser dueña del inmueble denominado “Los Eucaliptus”, ubicado en el sector de Cudico, comuna de Villarrica de una superficie de 6.10 has., inscrita a fs.,2298 n°1025 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Villarrica. El predio se encontraría desprovisto de salida a camino público, encontrándose entre medio de ambos la propiedad de la demandada de 5,27 has., inscrita a fs., 1763 n°1245 del Registro de Propiedad del año 2010 del Conservador de esta comuna.

Ambos predios son contiguos, para el demandante a través del deslinde sur de su terreno; “*Sur; en 137,59 metros con Comercial Becker S.A. y en 123,02 metros con inmobiliaria Las Algeciras Ltda., y en 53,79 metros con comercial Becker S.A.*”. y para el demandado a través del deslinde Norte “*Norte:Inversiones Sheward Limitada, separados por cerco*”.

Agrega el actor que accede a su propiedad por un camino interior que pasa por el predio del demandado, pero, tal acceso no reviste el carácter de servidumbre de tránsito, ni guarda dimensiones apropiadas.

2.- A folio 14 Consta acta de audiencia de contestación y conciliación. |

Compareciendo el abogado don Manuel Espinoza Torres, en representación de Comercial Becker S.A., solicitando se rechace la demanda deducida en su contra. En subsidio que se ordene que todos los predios que limitan el acceso al camino público y que se identifiquen en probatorio deberán ser gravados con la servidumbre, finalmente solicita que se le indemnice el valor comprendido en la servidumbre a razón de \$5.000 el m² o el que se determine conforme al mérito del proceso, reajustado según IPC e intereses, todo con costas.

En su contestación niega los hechos contenidos en la demanda salvo aquellos que reconoce según se dirá. Agrega que el artículo 847 del Código Civil



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

Código: GJVTKSCMWB

establece que todos los predios que se interpongan con el camino público se les impondrá servidumbre de tránsito, sin perjuicio de ello, la contraria solo quiere gravar el predio del actor, siendo que a través de los predios vecinos igualmente lograría salida a camino público.

Continúa diciendo, que el camino solicitado afectaría bodegas y árboles entre otros.

Asimismo considera que el ancho de la servidumbre excede los límites razonables, pues es la propia demandante quien señala utilizar un camino vecinal de 3,5 metros de ancho, queriendo ahora duplicar dicha superficie.

Concluye reclamando que no resulta procedente pretender el no pago de indemnización por la servidumbre que se pretende, estableciendo la suma de \$5000 por m²

Llamadas las partes a conciliación esta no se produce

3.- A folio 21 se recibió la causa a prueba.

4.- A folio 87 rola fallo de la I. Corte de Apelaciones de Temuco el cual invalida la sentencia dictada a folio 68.

5.- A folio 115 rolan fallo de la I. Corte de Apelaciones de Temuco el cual invalida la sentencia dictadas a folio 105, quedando la causa en estado de evacuarse informe de perito que se pronuncie sobre el importe de indemnización y ejercicio de servidumbre.

6.- A folio 144 se evacuó informe pericial.

7.- A folio 155 se evacuó complemento de informe pericial.

8.- A folio 157 se citó a oír sentencia.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, la demandante ha deducido acción de constitución de servidumbre, indicando que el predio singularizado como “Los Eucaliptus” se encontraría desprovisto de acceso a camino público, debiendo constituirse servidumbre de tránsito sobre el inmueble de la contraria en carácter de gratuita.

La demandada a solicitado el rechazo de la demanda, indicando que tal petición afectaría ciertos bienes presentes en el retazo dispuesto para la servidumbre pretendida, además de ser procedente que no solo el predio de dicho actor sino que los colindantes también sean gravados, además de pagarse por el ejercicio del derecho real solicitado.

SEGUNDO: Que la servidumbre es un derecho real enumerado en el artículo 577 y conceptualizado en el 820 del Código Civil, resultando ser un gravamen el cual es impuesto sobre un predio en favor de otro de distinto dueño, que se encuentra privado de comunicación a camino público cuestión indispensable para el uso y beneficio de este último, quien por contraprestación



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

Código: GJVTXKSCMWB

debe pagar el valor de terreno necesario para su paso, debiendo considerarse para el ejercicio de la servidumbre el lugar donde ésta se sitúa, lo cual se determina según lo convenido por las partes o bien por perito nombrado para tal efecto, buscando aquella alternativa idónea para el camino deseado, evitando provocar mayores perjuicios que los necesarios, todo ello conforme a lo establecido en el artículo 830 y 848 del Código Civil.

De la definición antes expuestas se desprenden presupuestos como; a) la existencia de predios contiguos de distinto dueño, b) que uno de los predios se encuentre desprovisto de acceso a camino público, c) Que, la servidumbre sea necesaria para el uso y beneficio , d) idoneidad del retazo sobre el que se ejercerá la servidumbre; e) pago del valor del terreno necesario para la servidumbre.

Adicionalmente a ello, se debe hacer presente que, el artículo 850 del Código Civil considera la servidumbre de tránsito del buen padre de familia, la que supone la adjudicación de una parte del predio que se posea en común, sin derecho a indemnización. Cuestión que el demandante alega en su acción principal y que en definitiva considera requisitos similares a los señalados anteriormente, ergo excluyendo el pago de alguna indemnización, estimando en su lugar el origen común de los predios contiguos.

TERCERO: Que, la demandante acompañó los siguientes medios de prueba:

1.- Copia de certificado de Hipotecas y Gravámenes, Prohibiciones e interdicciones y Litigios, extendido por el Conservdor de Bienes Raíces de Villarrica en fecha 09 de marzo de 2016.

2.- Copia de inscripción practicada a fs., 1763 n°1245 del Registro de Propiedad del año 2010, extendido por el Sr. Conservador de Bienes Raíces de Villarrica.

3.- Copia de escritura pública repertorio n°5.891-2001, singularizada como “Repactación de Sociedad Inversiones y Asesoría Sheward Limitada”.

4.- Copia de inscripción practicada a fs., 2298 n°1025 del Registro de Propiedad del año 2001, extendida por el Conservador de Bienes Raíces de Villarrica el 09 de marzo de 2016.

Pericial

Informe pericial elaborado por don Marcos Sáez Mendoza el que entre sus conclusiones relevantes señala:

“El predio del demandante no cuenta con acceso expedito ni directo ya que debe utilizar un camino que se ubica en el predio del demandado, el cual mantiene un portón de fierro que conecta con el camino público.



El camino que actualmente está emplazado en el deslinde Poniente del predio del demandado, tiene un largo de 342,6 metros aproximadamente y un ancho irregular, considerando un ancho máximo de 5,40 metros y en la parte más angosta de 3,20 metros aproximadamente.

En el plano predial del predio denominado Los Eucaliptus correspondiente al demandante se grafica el acceso en parte del deslinde Este, situándolo por la propiedad del demandado en dirección al camino Público de Cudico a Lican Ray”.

Dichas conclusiones son complementadas, indicándose el valor del terreno a utilizar a través de la servidumbre requerida, calculando la misma en la suma de \$5.009.702,8 en razón de 2.055,6 mts².

CUARTO: Que, la demandada no acompañó medio de prueba alguno.

QUINTO: Que, del informe pericial rendido en el proceso se desprende que los predios de las partes, resultan ser contiguos, deslindando al Sur y Este para el demandante; *“en 137,59 metros con Guillermo Becker”* y *“53,79 metros con Guillermo Becker”* respectivamente, según se indica en las conclusiones que se decantan del referido informe a partir de los antecedentes contenidos en él, cuestión que en todo caso, es reafirmada por la demandante y que la demandada no ha controvertido de manera expresa.

SEXTO: Que, en cuanto al segundo presupuesto de la acción deducida, esto es, la mediterraneidad del predio de la demandada, se ha consignado en el informe pericial antes aludido que, *“El predio del demandante no cuenta con acceso expedito ni directo ya que debe utilizar un camino que se ubica en el predio del demandado, el cual mantiene un portón de fierro que conecta con el camino público”*. La situación antes expuesta se apoya en fotografías como también en el levantamiento topográfico efectuado y explicado, todo según se indica en la prueba en comento y que será valorada de conformidad a las reglas de la sana crítica, según señala el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil.

A mayor abundamiento la mediterraneidad del inmueble singularizado como “Los Eucaliptus” es también recogida por la demandada en su contestación, declarando que existiría un camino por el cual su contraria se desplaza *“de aproximadamente 3,5 metros de ancho”*.

En atención a lo señalado anteriormente es que se tendrá por acreditado el segundo presupuesto de la acción deducida.

SÉPTIMO: Que, asentándose la mediterraneidad del inmueble de la demandante, se puede presumir la idoneidad del camino peticionado para el uso y beneficio del predio del que es dueña. En efecto, es del todo procedente pensar que la inexistencia de un camino constituido conforme a derecho vulnera cualquier pretensión que la actora de autos tenga respecto a la legítima explotación de su predio, sea de carácter comercial e incluso privado, quedando a



merced de la buena voluntad de sus vecinos como lo es el demandado para obtener una salida a camino público.

OCTAVO: Que, respecto a la idoneidad del retazo requerido, se debe indicar que el informe pericial nada señala entre sus conclusiones, realizando solo una referencia en un apartado de su página 12, el que a juicio de este Sentenciador consigna la opinión de considerar una servidumbre de tránsito por una vía distinta a la peticionada mas no pondera si esa vía es menos gravosa que aquella otra deseada, cuestión trascendental para efectos de estimar alternativas de servidumbre distintas;

“De la efectividad de existir predios vecinos en los cuales se pueda constituir una servidumbre de tránsito, efectivamente existe una alternativa de materializar una servidumbre de tránsito por el predio colindante Poniente al predio del demandado. Hoy propiedad de INMOBILIARIA LAS ALGECIRAS LIMITADA, con una longitud de 342,6 metros y 6 metros de ancho, arrojando una superficie de 2.055 metros cuadrados aproximadamente.

En éste caso, se debe consultar en CONAF por especies nativas que se encuentran en el trazado propuesto”

NOVENO: Que, no existiendo otro medio de prueba certero que permita verificar la idoneidad de alguna otra vía por la cual se pueda proyectar la servidumbre requerida, en los términos exigidos por la demandada y no ejerciendo dicha actora actividad probatoria en tal sentido, cuestión que era carga suya conforme a las reglas del onus probandi, es que se deberá entender que la servidumbre propuesta por el demandante viene a ser aquella menos gravosa para el ejercicio del derecho real por el que acciona.

DÉCIMO: Que, para eximirse de pago por concepto de servidumbre de tránsito, la demandante ha invocado el artículo 850 del Código Civil, el que considera aquella figura de la servidumbre del buen padre de familia y que concurre en el evento de la división de un predio que da origen a otros tantos, quedando uno de estos desprovisto de salida a camino público. Se ha dicho por la doctrina que esta figura tiene por objeto defender los derechos de los otros propietarios vecinos, a quienes por la ley, el dueño del predio sin comunicación, podría obligar a soportar la servidumbre de tránsito. En cambio, más justo resulta que el problema se solucione entre quienes eran comuneros.

UNDÉCIMO: Que de los antecedentes allegados al proceso no se desprende que el lote del demandante fuera creado a propósito de otro predio de mayor extensión del que también haya formado parte el inmueble de la demandada, por consiguiente, la figura de servidumbre del buen padre de familia no puede ser estimada para efectos eximir del justo pago que el demandante debe efectuar en virtud de la servidumbre solicitada.



DUODÉCIMO: Que, así las cosas se dará lugar a la acción deducida en los términos solicitados, salvo respecto a la concesión gratuita del derecho real, fijando un importe a pagarse por la demandante, correspondiente a la suma considerada en informe pericial en el cual se tasó la superficie a ocupar por la servidumbre requerida; 2.055,6 m² en \$5.009.702,8, esto de conformidad a lo dispuesto en el artículo 848 del Código de Procedimiento Civil y según la petición efectuada por la demandada.

DÉCIMO TERCERO: Que, la prueba restante en nada altera las convicciones arribadas y solo se enumera para efectos procesales.

Y visto además lo dispuesto en los artículos 577, 820, 847, 848, 850, 880, 1438, 1439, 1489, 1555, 1698, 1699 y 1700 y siguientes del Código Civil; 144, 160, 162, 170, 680 y siguientes, del Código de Procedimiento Civil, se resuelve:

Se **ACOGE** la demanda deducida a folio I por **INVERSIONES Y ASESORÍAS SHEWARD LTDA.**, Rut 78.833.460-5, representada legalmente por doña Marcela Giordano Gonzalez en contra de **COMERCIAL BECKER S.A.**, representada legalmente por don René Edgardo Becker, solo en cuanto se declara lo siguiente:

I.- Que, el predio de la demandante se encuentra desprovisto de acceso directo al camino público por la interposición del predio de la demandada.

II.- Que, se constituye una servidumbre de tránsito de 6 metros de ancho que se desplaza por todo el deslinde Oeste de la propiedad del demandado.

III.- Que, la demandante deberá pagar la suma de \$5.009.702,8, por concepto de indemnización a la demandada, en virtud del retazo que quedará gravado con la servidumbre y el que se reajustará de acuerdo al IPC.

IV.- Que, cada parte soportará sus costas.

Notifíquese y Archívese en su oportunidad.

Rol: C-485-2017

Dictada por doña **MARIANELA LORETO ARELLANO VAILLANT**, Jueza Titular del Juzgado de Letras de Villarrica.

En Villarrica, a cuatro de diciembre de dos mil veintitrés, se incluyó en el estado diario la sentencia precedente.



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

Código: GJVTKSCMWB