

C.A de Valdivia

Valdivia, dieciséis de abril de dos mil veinticinco

**Se reproduce la sentencia enalzada**

**VISTO Y TENIENDO ADEMÁS PRESENTE:**

**PRIMERO:** Las dos demandadas de autos dedujeron recursos de apelación en contra de la sentencia dictada el 30 de enero de 2024, por el Juez de Letras de Los Lagos don José Milanca Sánchez. En general ambas sostienen que la acción deducida, de demarcación y deslindes, encubre una acción de reivindicación. Tal afirmación la sostienen citando un párrafo del libelo, a saber, el que señala ***“EN SUMA, en mérito de las consideraciones expuestas recedentemente, se solicita que la demarcación y cerramiento a que se dé lugar incluya el camino privado señalado en el plano de subdivisión de 2015 dentro del LOTE UNO, ya que el mismo fue considerado para los efectos del precio y se ubica al interior de dicho predio en el referido plano, además de que la contraria ha reconocido el dominio de mi representada sobre ese camino, sin que exista una servidumbre de tránsito constituida en favor de los predios de su propiedad”.***

Además, en el recurso de doña María Elena Morstadt Anwandter se reclama que en el peritaje se dio cuenta de una diferencia de cabida de 20 hectáreas, cuestión que no tuvo en cuenta el juez al resolver, pero la recurrente entiende que ello impide saber dónde están los límites prediales, estimando que el juez no se pronunció sobre esa porción de predio en discordia.

Por otra parte en el recurso interpuesto por la Agrícola, Ganadera, Forestal Buena Vista Ltda., se objetó que el juez no se pronunció sobre la expresa petición de la actora de incluir un camino interno dentro de su predio. Además, el juez debió tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 850 del Código Civil, el que obliga a constituir servidumbre de paso cuando un predio está impedido de acceder al camino.

**SEGUNDO:** Resulta relevante tener en cuenta que ninguna de las dos demandadas contestó la demanda y que el juez tuvo por controvertidos los hechos de forma ficta, conforme lo exige la ley. Sin embargo, tal obligación no incluye el suponer por el sentenciador alegaciones nuevas que no son posible de desprender del contenido



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

Código: JUSBXTZNRUZ

de la demanda, como es la existencia o no de servidumbres, incluida la prevista en el artículo 850 del Código Civil, pues ella exige –al menos- la acreditación de un hecho, a saber, que el predio servido no tiene acceso a un camino. En ese sentido las múltiples alegaciones contenidas en los recursos de apelación que significan un planteamiento nuevo, distinto a la negativa de los hechos de la demanda, no serán considerados para resolver la impugnación del fallo.

**TERCERO:** Luego cabe tener en cuenta qué fue lo realmente pedido en la demanda, y para ello debe atenderse al contenido del petitorio, el que dice expresamente *“Tener por interpuesta demanda de demarcación y cerramiento en contra de “Agrícola, Ganadera y Forestal Buena Vista Limitada” representada legalmente por Nora Elena Anwandter Sauermann, y de María Elena Morstadt Anwandter, todas ya individualizadas; y admitirla a tramitación y, en definitiva, acogiéndola, ordenar que se proceda a la demarcación y posterior cerramiento de los deslindes del Lote Uno singularizado, a expensas comunes con las demandadas”*. Puede advertirse que en la petición final de la actora, que fija el contorno de lo que deberá resolver el juez, NO se comprende petición alguna en orden a una declaración de incluir o no un camino dentro de los deslindes del lote de la demandante. Eso resuelve dos cuestiones impugnadas: a) el juez en realidad no omitió pronunciamiento sobre a quién pertenece el camino -cuya existencia ninguna de las partes discute- pues ello no fue pedido por la actora y las demandadas no cuestionaron el punto, al estar en rebeldía; b) el contenido del petitorio de la demanda no encubre una acción reivindicatoria, pues no pide declaración de dominio alguna.

**CUARTO:** Es efectivo que el peritaje –diligencia a la que asistieron todas las partes por sí o representadas por sus abogados- agregado en el folio 154 señala que al medir los predios tanto de la demandante como de las demandadas pudo advertir una diferencia de superficies (página 11 del informe), pero también señala que ello se debe a las diferentes formas de medir o los instrumentos utilizados. Agrega que en todo caso, comparando planos, las formas de los predios se han mantenido desde 2013. En la página 12 específica, por lote, las diferencias advertidas, comparando lo que dicen los títulos inscritos y lo que pudo medir en el lugar, pudiendo observarse que todos los lotes presentan una disminución de superficie.



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

Código: JUSBXTZNRUZ

Sobre este punto, el juez se hizo cargo en el fallo. En efecto en el considerando quinto señaló *“Si bien el informe pericial de folio 154 alude a diferencias que encontró en cuanto a la cabida, la causa de estas diferencias se explica razonablemente porque las herramientas de medición que actualmente se utilizan permiten más exactitud en la medida de una misma superficie de terreno. Así, pudo ocurrir que con tecnología anterior hayan sido arrojadas cabidas menores o mayores respecto de retazos inalterados en sus límites. Con todo, no fue objeto de este juicio esta cuestión, pues solo hubo oposición tácita”*. Por un lado, comparte la explicación dada por la perita y por otro lado, resalta que la contestación tácita no puede incluir alegaciones no formuladas por las demandadas, como sería en este caso que la diferencia de superficies pudiera tener alguna injerencia en la demarcación y cerramiento, máxime si la experta señala que no hay modificación en la forma de los predios. Tal situación rebate lo que alegó la demandada Sra. Morstadt –extemporáneamente, pues solo lo dijo en la apelación- en cuanto a que esas diferencias no fueron ponderadas por el juez y que ellas significarían que no hay claridad sobre la ubicación de los deslindes.

**QUINTO:** Finalmente, como ya se adelantó, el juez se representó la posible existencia de servidumbres -ampliando su análisis de una contestación tácita- señalando *“Adicionalmente, la acción se trata de demarcación y cerramiento. Si bien del libelo se dedujo que existe cercamiento, también se infiere que es parcial. Esto, porque al menos una parte el actor no ha podido cerrar por oposición de su vecino. Esta circunstancia alegada no tuvo más que controversia tácita. Así, si no se acompaña ningún antecedente instrumental u otro medio legal de prueba que apunte a la existencia de algún derecho real sobre algún tramo o trecho del predio Lote Uno, como pudiera ser una servidumbre, y que motive la oposición, no se cumple por el demandado con su carga de probar. Como la pretensión vino planteada en términos negativos ante esta posibilidad de cerrar, cabía a la parte demandada enervar esa reclamación, revelando que a su respecto existía un derecho oponible al actor para pretender el cerramiento buscado y que, según alude, no ha podido completar”*, claramente la inacción de las demandadas impidió la revisión que por vía de apelación reclaman.

En ese mismo párrafo el juez da cuenta que pudo constatar que hay un cerramiento parcial, y que ello debe ser reparado.



En consecuencia, no se advierte ninguno de los yerros que alegan las demandadas, particularmente teniendo en cuenta que no hubo contestación a la demanda y que el juez solo resolvió lo expresamente solicitado en el petitorio del libelo.

Conforme lo razonado y lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes, se declara que **se CONFIRMA** la sentencia de treinta de enero de dos mil veinticuatro, **con costas**.

Redactada por la Ministra titular señora María Soledad Piñeiro Fuenzalida.

**Rol N° Civil 380-2024**



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

Código: JUSBXTZNRUZ

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte de Apelaciones de Valdivia integrada por Ministra Presidente Marcela Paz Ruth Araya N. , Ministra Maria Soledad Piñeiro F y Ministro (S) Carlos Acosta V., quien pese haber concurrido a la vista y acuerdo del fallo, no firma por haber cesado en sus funciones. Valdivia, dieciséis de abril de dos mil veinticinco.

En Valdivia, a dieciséis de abril de dos mil veinticinco, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



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

Código: JUSBXTZNRUZ