

**NOMENCLATURA** : 1. [40]Sentencia  
**JUZGADO** : Juzgado de Letras Los Lagos  
**CAUSA ROL** : C-169-2020  
**CARATULADO** : AGRÍCOLA SANTO DOMINGO SPA/MORSTADT

**Los Lagos, treinta de Enero de dos mil veinticuatro**

## **VISTOS**

A folio 1 el 1 de abril de 2020 ingresó a este juzgado la demanda de demarcación y cerramiento interpuesta por AGRÍCOLA SANTO DOMINGO SPA, representada por don JORGE MATÍAS CLARO FIGUEROA, ambos con domicilio en Av. Alonso de Córdova N°4125 piso 15 comuna de Vitacura. Demandan con base en los artículos 844 y siguientes del Código Civil AGRÍCOLA GANADERA Y FORESTAL BUENA VISTA LIMITADA, representada por NORA ELENA ANDWANTER SAUERMAN, agricultora, con domicilio en Manuel Montt N°850 oficina 704 comuna de Temuco y contra MARÍA ELENA MORSTADT ANDWANTER, profesión u oficio ignorados, con el mismo domicilio. Se pretende que se demarquen los límites del predio de la demandante que colinda con el de las demandas y se ordene construir un cerco en toda la extensión de la demarcación a expensas comunes.

Asegura ser dueña exclusiva del Lote Uno, de 489,9 hectáreas surgido por subdivisión, inscrito a fojas 843 N°1218 de 2016, Conservador de bienes raíces de Los Lagos. Deslinda en el oriente este lote uno en línea sinuosa, en parte con el Lote Dos con cuyas propietarias ha habido diferencias para demarcar y cerrar. El Lote Dos fue subdividido en seis lotes nuevos Lote DOS-A 18 hectáreas; DOS-B 30,15 hectáreas; DOS-C 19,85 hectáreas; DOS-D 1,70 hectáreas; DOS-E, 57,43 hectáreas, y RESTO LOTE DOS, de 26,97 hectáreas. Esto, por escritura pública de 16 de octubre de 2018, rectificadora el 21 de noviembre de 2018, Notaría Basualto de Temuco, plano de subdivisión agregado bajo el número 698 al final del registro de 2018 de propiedad, Conservador de bienes raíces de Los Lagos.

La demandada María Elena Morstadt A., es dueña del Lote DOS-E, inscrito a fojas 1198 N°2018 del registro de 2018 del Conservador de bienes raíces de Los Lagos, y la otra demandada es dueña de los lotes DOS-A, DOS-B, DOS-C, DOS-D y resto de Lote DOS, inscrito a fojas 658 N°896 del registro de propiedad del mismo conservador, de 2017.

Aduce que necesita tener medidas adecuadas de seguridad y protección de los cultivos y ganado que tiene, que son



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

Código: NXEXXLWXGHN

amenazados por múltiples factores que indica. Entre las medidas estuvo la instalación de un límite con los vecinos, consistentes en portones de acceso. El que instaló en Lote Uno, generó reacciones vecinales opositoras, mediando un recurso de protección acogido y sin costas, no obstante las declaraciones que realiza. Entre las alegaciones estuvo lo que concierne a posibles servidumbres de tránsito. Servidumbres de acueducto existen en Lote Dos, inscrita a fojas 208 N°196 y 210 N°197 del registro de 2016 de hipotecas y gravámenes. Pero, no hay constitución de servidumbre de tránsito que grave al lote uno en favor del lote dos.

En concreto solicita que se acoja su solicitud, y que se proceda a la demarcación y cerramiento incluyendo el camino privado del plano de subdivisión de 2015 dentro del Lote UNO.

A folio 45, se celebró comparendo de estilo, en el que se tuvo por contestada en rebeldía la demanda y la conciliación resultó frustrada.

A folio 81 se recibió la causa a prueba y a folio 169 se citó a oír sentencia.

#### **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Para la comprobación de sus alegaciones y defensas respectivas, las partes acompañaron los siguientes medios de prueba: Folio 1. 1) copia de inscripción de dominio vigente fojas 375 número 519 del Registro de propiedad del Conservador de bienes raíces de Los Lagos de 2016, Lote Uno de la demandante. 2) Inscripción de dominio vigente de fojas 658 número 896 del registro de propiedad del Conservador de bienes raíces de Los Lagos, de 2017. 3) Inscripción de dominio fojas 1198 número 1623 del registro de propiedad del conservador de bienes raíces de Los Lagos, de 2018. 4) inscripción de dominio vigente de fojas 843 número 1218 del registro de propiedad del Conservador de bienes raíces de los Lagos de 2016, Servicios de información empresarial Ltda., (también a fojas 88) 5) inscripciones de fojas 08 número 196 y 210 de número 197 del registro de hipotecas y gravámenes del Conservador de bienes raíces de Los Lagos de 2016. 6) plano de subdivisión Lote dos, agregado con el número 658 al final del registro de propiedad del Conservador de bienes raíces de Los Lagos del año 2018. Folio 88. 1) inscripción de dominio vigente fojas 362 número 611 del registro de propiedad del Conservador de bienes raíces de Los Lagos de 2000. 2) plano de subdivisión de los lotes Uno y Dos del Fundo El Ciruelo, agregado bajo el número 181 al final del registro de propiedad del Conservador de bienes raíces de Los Lagos, del 2015. 3) registro fotográfico a abril de 2019. 4) copia de escritura pública de 26 de mayo de 2016 Notaría Podlech Valdivia, hipoteca general y alzamiento Agrícola



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

Código: NXEXXLWXGHN

Fundo El ciruelo Ltda., Servicios de información empresarial Ltda., y los Bancos Itaú y Corpbanca. 5) copia de escritura pública con la misma fecha y en la misma notaría en que consta la constitución de servidumbres de 26 de mayo de 2015, servicios de información empresarial Ltda., y agrícola Fundo El Ciruelo Ltda., 6) copia de escritura pública de 16 de marzo de 2016, suscrita en la notaría Carmona de Santiago, complementación de constitución de servidumbres. Informe de perito de folio 154.

**SEGUNDO:** Que con base en la copia digitalizada del instrumento público, no objetado o impugnado, acompañado a folio 1 y 88, consistente en la inscripción de dominio de fojas 843 N°1218 año 2016, resulta nítido que el terreno denominado LOTE UNO, resultante de la subdivisión de la reserva del predio denominado EL CIRUELO UNO y EL CIRUELO DOS, está vigente, parcialmente, a favor de Agrícola Santo Domingo SpA. Los deslindes demostrados con base a esta prueba son los siguientes: NORTE: en línea sinuosa en parte con propiedad rol doscientos cuarenta guion veintidós y rol doscientos cuarenta guion treinta y tres estero Máfil de por medio; SUR: con otros propietarios; ORIENTE: en línea sinuosa en parte con otros propietarios, propiedades rol doscientos cuarenta guion veintiuno, doscientos cuarenta guion treinta en parte con lote dos, en parte con Fundo Vegas de San Pedro rol doscientos cuarenta guion veinte y con parte de lote dos camino público de por medio; PONIENTE: en línea sinuosa en parte con las propiedades roles doscientos cuarenta guion treinta y tres, rol doscientos cuarenta guion doscientos setenta y tres, rol doscientos cuarenta guion ochenta y nueve, doscientos cuarenta guion ciento cuatro, rol doscientos cuarenta guion setenta y siete, rol doscientos cuarenta guion doce. La superficie acreditada del predio es de 489,90 hectáreas.

**TERCERO:** El siguiente asunto que se comprueba con los instrumentos mencionados es que el predio Lote Uno recién singularizado, es efectivamente colindante con los Lotes DOS A; DOS B ;DOS C; DOS D; DOS E y su resto. Esta conclusión obtiene de lo que consta en el documento, puesto que el Lote Uno limita a su oriente con los retazos originados de la subdivisión del Lote Dos, y estos limitan por el poniente con el Lote Uno que pide su demarcación y cerramiento, según desglosan congruentemente los títulos contenidos en las copias de instrumentos públicos no objetados de folio 88, signado con el número 1, inscripción de dominio vigente de fojas 362 N°611 de 2000, de agrícola fundo El Ciruelo Ltda., recaída en el ciruelo Uno y Ciruelo Dos. Asimismo, esta situación de límites prediales se describe en el informe pericial de folio 154, sin inconsistencias al compararse con el cúmulo de títulos relacionados. El instrumento de plano de subdivisión de lotes Uno y Dos del mismo fundo, según los documentos demuestran, está agregado con el número 181 al final del registro de propiedad de 2015 del Conservador de bienes raíces de Los Lagos. Adicionalmente, las fotografías digitalizadas a folio 88, específicamente con el número 4, ilustran de forma satisfactoria la ubicación de los predios y



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

Código: NXEXXLWXGHN

el trazado imaginario de los deslindes. Efectivamente, si bien no es un instrumento que emane de la parte demandada, valorado con los demás medios de prueba, explican coherentemente las observaciones realizadas a propósito de la ubicación de los deslindes y los predios involucrados en esta problemática. Tampoco se hizo presente ninguna observación de la parte demandada en relación a estos documentos que desmerezcan su mérito, capturas que, con todo, se explican con el contenido de ambas escrituras antes referidas, y permiten afinar satisfactoriamente las delimitaciones o deslindes señalados. De lo anterior, se colige igualmente la efectividad de que hay deslindes trazados con precisión suficiente para entenderlos a partir del plano y títulos mencionados antes, conformes con su descripción y los que se plantean en la demanda.

**CUARTO:** Ahora bien, con respecto al hecho de cercar o si existen o no cercamientos, la parte demandante expresamente hizo relato que permiten deducir que existen, en parte. Y la conclusión de que existen, al menos, en parte, se desprende de lo narrado en la página 4 de la digitalización de la demanda, en el apartado número 3. Indica que, en su oportunidad, instaló cercos en el límite con sus predios vecinos, y que la construcción del cerco que delimitaba el Lote Uno con los lotes resultantes del Lote Dos comenzó hace varios meses, informándoseles oportunamente **a los vecinos, quienes no se opusieron** (las negritas son de la sentencia). En el siguiente párrafo la actora especifica que, a la instalación de un portón de acceso "en un camino privado de Lote Uno de su propiedad, los vecinos reaccionaron negativamente, profiriendo insultos y amenazas en contra de los trabajadores a cargo de las faenas."

**QUINTO:** Que lo que se ha tenido por acreditado precedentemente y lo anotado en con considerando cuarto a propósito de la existencia de cercos, permite concluir que la demanda puede ser acogida.

Así es, puesto que se están cumpliendo los requisitos para su procedencia. En primer lugar, se trata de predios colindantes y de distinto dueño, tal como se pudo comprobar a través de los instrumentos públicos. Enseguida, no hay discusión alguna planteada por vía de excepción o defensa concerniente a que alguna superficie poseída del demandante con respecto a su Lote Uno, esté sobrepuesta a la del Lote Dos. Se despeja así un obstáculo no menor a este tipo de acciones, que consiste en la discusión de cabidas o posibles ocupaciones más allá de los límites consignados en los títulos. 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.

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.

Y desde la parte final del párrafo anterior se puede deducir que el derecho a accionar y declarar la procedencia de esta demanda, se perfecciona. Efectivamente, utilizando razonamientos asentados de la Excma. Corte Suprema, es acorde o conforme a lo previsto en los artículos 844 y 846 del Código Civil, que al dueño de un predio le asiste el derecho a cerrarlo o cercarlo **por todas partes**, sin perjuicio de las servidumbres constituidas a favor de otros predios, y de hacer que contribuyan a esta operación los dueños de los predios colindantes. El cerramiento podrá consistir en paredes, fosos, cercas vivas o muertas (la negrita es de la sentencia).

De lo anterior, se colige que el cerramiento, aspecto ínsito de la acción, implica necesariamente entenderlo como un todo. Esto es así tanto por lo prístino de la declaración Suprema, como porque el concepto de cerrar en tanto verbo transitivo, se aviene en el caso a su faceta de hacer que el interior de un recinto quede incomunicado con el espacio exterior, según definición de la Real Academia española de la lengua, versión en línea. Así, es congruente esta reflexión con que el dueño de una cosa, tiene derecho a su disposición y goce en los más absolutos aspectos, salvo las excepciones legales y constitucionales, últimas prevenciones que en este juicio no se han hecho saber.

**SEXTO:** Que por lo todo lo antes dicho, según los antecedentes referidos precedentemente respecto de los medios de prueba examinados, no existe la separación o cerramiento propia del derecho que tiene el actor, por lo que debe declararse ha lugar a la demanda. La demandante no solicitó el pago de costas en caso que su contraparte perdiera, razón que se estima suficiente para no condenar a la parte vencida a solucionarlas.

Y, con lo expuesto, más lo dispuesto en los artículos 844 y 846 del Código Civil, artículos 680 y siguientes del Código de procedimiento civil, se declara que:

I.- Se acoge, sin costas, la demanda planteada a folio 1.



II.- Se declara que la demandante Agrícola Santo Domingo SpA., dueña del predio Lote Uno, resultante de la subdivisión de la reserva del predio denominado El Ciruelo Uno y el Ciruelo Dos, ubicado en la comuna de Los Lagos, de 489,9 hectáreas de superficie, inscripción de dominio que rola a fojas 843 N°1218 del Registro de propiedad del Conservador de bienes raíces de Los Lagos, de 2016, tiene derecho a cerrarlo o cercarlo por todas partes, a expensas comunes con las demandadas Agrícola, Ganadera y Forestal Buena Vista Limitada representada por Nora Elena Andwanter Sauermann y la demandada María Elena Morstadt Andwanter.

Regístrese. Notifíquese por cédula. Archívese en su oportunidad.

**ROL C-169-2020**

Resolvió, Juez del Juzgado de Letras de Los Lagos que se individualiza en la firma electrónica avanzada estampada al pie de esta resolución.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Los Lagos, treinta de Enero de dos mil veinticuatro**



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

Código: NXEXXLWXGHN