

Hace ocho años que Guillermo Mena no puede ingresar a su predio en Río Bueno

# Dueño de un terreno puso candado a camino para el vecino: la Suprema le ordenó sacarlo

Es obligación de las parcelas que dan a la vía pública permitir el paso de residentes o trabajadores de otras tierras que no lo tienen.

FRANCISCA ORELLANA

“El vecino es como esos señores feudales antiguos, no nos han permitido el paso en casi ocho años. Hemos tenido que arrendar equipos para poder entrar por el río que pasa por nuestro terreno, con el costo que eso significa”, cuenta Juan Carlos Agüero, administrador de las 5,5 hectáreas que tiene Guillermo Mena, de 83 años, en la localidad de Río Bueno, a unos 30 kilómetros de Osorno.

Mena lo compró en 2014 pensando en su futuro. Se preocupó de que tuviera todos sus papeles e ingresos en regla, porque como es un predio interior, sin acceso propio al camino público, en las escrituras contemplaba dos servidumbres de tránsito, es decir, autorizaciones para circular por un camino especial en el terreno de su vecino, Arturo Ríos, de una extensión de 1.200 metros para llegar a su predio. La autorización estaba constituida por escritura pública en el Conservador de Bienes Raíces de Río Bueno desde 2009, pero el portón de ingreso permanecía cerrado con candado. Mena se aburría de pelear por ingresar.

“El vecino fue comprando los predios de al lado hasta que mi cliente quedó encerrado, pese a que tenía estas servidumbres registradas con los dueños anteriores cuando se hizo la subdivisión de los predios, y le impidió el acceso. Él se dedica a la actividad agrícola, tiene animales y tenía miedo de que se los fueran a robar”, cuenta el abogado Karim Kauak, quien ayudó a Mena a conseguir que la justicia ordenara a Ríos respetar el ingreso.

“Hace cinco años queríamos construir algo para pasar sus años acá y empezaron las dificultades, ha sido un Vía Crucis. Cuando hemos logrado ingresar, hemos tenido que hacerlo caminando, el vecino tiene más de 150 cabezas de ganado dentro del



Con este portón se topa Guillermo Mena, quien no puede ingresar a su propiedad que está a 1.200 metros.

precio, ha hecho tala, cerco eléctrico, hemos llamado hasta a Carabineros, pero nos dicen que no tienen la potestad de intervenir hasta que se pronuncie la justicia”, detalla Agüero.

A inicios de este año, la Corte Suprema falló a su favor al ratificar el fallo de primera instancia de la Corte de Apelaciones de Valdivia que sentenció que no se respetó la garantía constitucional que apela a la inviolabilidad del hogar.”

“(El actuar de Ríos) alteró el statu quo vigente, incurriendo en una actuación que resulta contraria a derecho”, dictaminó el Tribunal de Alzada.

La abogada UC especialista en derecho Patrimonial Privado, Adela Gómez, (@la\_civilista en Instagram), indica que el fallo es un regaño también al vecino.

“En el fallo la corte habla de que ejerció un acto de autotutela, es un reproche por haber hecho justicia por

sus propias manos, al no haber permitido el acceso al hogar del vecino”, precisa.

Agrega que el Código Civil señala que el dueño de un predio tiene derecho a cercarlo, pero es ilegal impedir al predio beneficiario el uso de la servidumbre.

“La Corte falla correctamente al establecer que se debía facilitar llave al propietario del predio beneficiario”, plantea.

“Guillermo está contento con el fallo”, dice Kauak. “No hemos tomado contacto aún con la contraparte para ejecutar el fallo, pero yo creo que lo más lógico es que nos entreguen una copia de las llaves para entrar”.

Acota que esperaban un resultado de este tipo porque fue clave tener escrituradas y oficializadas con los dueños anteriores las servidumbres.

## Voluntaria u obligada

El analista inmobiliario Christian Rodiek, CEO de FirmaVirtual, dice que al comprar un terreno es vital hacer el estudio de título.

“Así se reduce el riesgo de sufrir cualquier dolor de cabeza posterior a la operación”, declara.

“Es bien recurrente en el sur, en las parcelaciones, que cuando hay divisiones antiguas que no tienen salida se den permisos para circular, pero de palabra, no se hace nada legal. Por eso es importante hacer el estudio de título de los terrenos para asegurarse”, detalla Kauak.

Coincide Jaime Arriagada, director de la carrera Ingeniería en Construcción de la Universidad Mayor: “Es importante inscribirla en el Conservador de Bienes Raíces porque si el día de mañana el vecino cambia de opinión o llegan otros dueños que no quiera respetar el acuerdo de palabra, no va a tener validez legal para iniciar un reclamo”.

Gómez explica que todos los predios tienen el derecho a tener acceso a un camino público y se pueden lograr con acuerdos voluntarios u obligados.

“No puede haber predios ciegos y si ese fuera el caso de tiene derecho a demandar civilmente el establecimiento de la servidumbre, es un derecho”, indica.

Andrés Sadler, fundador de la plataforma PortalTerreno.com, dice que no ven mayor diferencia de precios entre predios con salida directa y los que no.

“Existe una obligación legal de constituir una servidumbre a un predio que no tenga camino y el dueño del predio que te tiene que dar la servidumbre está obligado a darla, aunque no siempre te la va a dar por la buenas”, indica.