

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 2º Juzgado de Letras de San Antonio
CAUSA ROL : C-1471-2025
CARATULADO : RAZAZI/PARCELACIÓN DON JUAN

San Antonio, veintiuno de julio de dos mil veintiséis

VISTOS:

Con fecha 8 de septiembre de 2025, y rectificada con fecha 22 de septiembre del mismo año, a folio 8, comparecen los señores: **1) JORGE ANDRÉS TAMAYO RIVAS**, C.I. N°10.600.060-3, Técnico en Comercio Exterior, domiciliado en Parcelación Don Juan, Camino Santa Blanca P/5 lote número 1; **2) KATHERINE ANDREA RODRÍGUEZ SILVA**, C.I. N°16.416.976-6, Contador Auditor, domiciliada en Parcelación Don Juan, Camino Santa Blanca P/5 lote número 92; **3) SERGIO ISAURO LÓPEZ ARAVENA**, C.I. N°8.511.237-6, Pensionado, domiciliado en Parcelación Don Juan, Camino Santa Blanca P/5 lote número 95 A; **4) BORIS ALBERTO GONZÁLEZ FERNÁNDEZ**, C.I. N°9.491.725-5, Pensionado, domiciliado en Parcelación Don Juan, Camino Santa Blanca P/5 lote número 95 B; **5) ESTEBAN ANDRÉS ORTEGA GALLEGOS**, C.I.N°13.933.946-0, Ingeniero, domiciliado en Parcelación Don Juan, Camino Santa Blanca P/5 lote número 96; **6) FELIPE ANDRÉS ROJAS INFANTE**, C.I. N°16.960.588-2, domiciliado en Parcelación Don Juan, Camino Santa Blanca P/5 lote número 116; y **7) FRANCISCO SEBASTIÁN LAGOS INDA**, C.I. N°8.652.039-7, Ingeniero en Administración de Empresa, domiciliado en Parcelación Don Juan, Camino Santa Blanca P/5 lote número 120; todos domiciliados para estos efectos en Parcelación Don Juan, Camino Santa Blanca P/5, lote número 92, comuna de Santo Domingo, quienes deducen demanda de designación de administrador proindiviso, en contra de las siguientes personas, ignorando la profesión u oficio de todos ellos, todos Domiciliados en Parcelación Don Juan, ubicada en Camino Santa Blanca P/5, comuna de Santo Domingo, Lote que se indica:

NOMBRE	LOTE
Alfonso Jesús Marín Fuenzalida	2
Janet Nolvía Muñoz Avalos	3



Foja: 1

Carolina Dolores y José Helieres Lira Osorio Ana Rosa Osorio Farías	4
Sergio Leonardo Valenzuela Castillo	5 y 7
Hermójenes Alejandro Astudillo Rodríguez	6
Rodrigo Antonio Navarro Garay	8
Leonardo Javier Gaete Valenzuela	9
Juan Wilfredo Cartajena Bustamante	10
Ana María Eliana Ibarra Estivill	11
Alejandro Hernán Avendaño Parra	12
Maritza Andrea Vargas Arévalo y Ximena del Carmen Vargas Arévalo	13
Roberto Mario Bravo Casto	14
Pablo Mauricio Toro Vargas	15 y 84
Hernán Patricio Rodríguez Arriola	16
Pamela Beatriz Pizarro Aguilera	17
Héctor Hernán Ayala Díaz	18
Jeanette Bardelia Fuentes Zamorano	20
Samuel Leopoldo Arias Menares	21
Luz Eliana Vásquez Álvarez	22 y 30
Daniel Andrés Hevia Silva	23
Abelardo Fidel Plaza Escobar	24
Marcelino Enrique Lavín Catril	25
Ana Rosa Martínez Jiménez	26
Carlos Eduardo Meza González	27
Patricio Leonardo Morales Toro	28
Gabriela Marín Acuña	29
María Soledad Tobar Mac Conell	31
Ingeniería y Construcción Muñoz Tomelic Limitada Representada por Marco Antonio Muñoz Tomelic	32
Adolfo Fernández Rocha	33 y 107
Danny Alexis Soto Valenzuela y Giselle Valery Arriaza Montecinos	34
Logística Aplicada Empresa de Servicios Transitorios Limitada Representada por Adolfo Fernández Rocha	35 y 37
Gabriela Alejandra Santana Reveco	36
Ricardo Esteban Venegas Correa	38
María Teresa González Vivanco	39
Jacob Alfredo Issi Padilla	40 y 41 A
Enrique David Aravena Retamal	40 y 41 B
Lilian Marisol Mercado Tapia	40 y 41 C
Ximena Maciel Calderón Amigo	42 a y AB, y 119
Andrés César Cabrera San Martín	42 B
Compañía Minera Tamarena S.A. Representada por Marco Eduardo Tamayo Medina	42 C
Carmen Angélica Duarte Bobadilla	43
Germán Javier Segura Valenzuela y Patricia Villarroel	44
Ruby Ximena, Marcela Ivonne, Mirta Rebeca, Patricia Susana y Roberto José, todos Hernández Céspedes	45
Transportes B&B Limitada Representada por Paola Rivas Venegas	46 y 47
Darío Vicente Maldonado Hebias	48



Foja: 1

Vladimir José Zepeda del Canto	49
Daniel Alejandro Pino Olguín	50
Jaime Patricio Mery Otto	51
Bastián Ignacio Silva Bravo	52
Alfonso Ernesto Muñoz Sepúlveda	53
Mario Hernán González Figueroa	54
Eduardo Teodoro Lecourt Cernuda	55
Isabel Carolina Jeria Zarate	56
Sandra Melinka Pessoa Navarrete	57, 57 A y 90
Katherine Leonor Romero Nilo	58
Eduardo Teodoro Lecourt Cernuda y Carlos Alberto Lecourt Cernuda	59
Karla Guiliana Villarroel Álvarez	60
César Cornejo Olguín	61
Marco Arsenio Galindo Ferrada	62
Liliana del Carmen Vásquez Ibaceta	63
Patricia Alma Latorre Rojas	64
Renato Marcelo Parraguez Lozano	65
Carlos Huberto Olguín Cartajena	66
Roberto Andrés Vargas Albarrán	67
Claudia Paola Valenzuela Pirula	68
Alicia Aurora Lizama Díaz	69
Guillermo Antonio Flores Zapata	70
Roberto Sebastián Gago Valín y Álvaro José Guala Arrué	71
Maritza Soledad Sanhueza Soto	72
José Manuel Valdés Aguilera	73 y 88
Julio Andrés Carrasco Chandía	74
Jacqueline de las Mercedes Cordero Pezoa	75
Sebastián Ignacio Quijada Fajardo	76
Pedro Gabriel Pavez Pavez y Eduardo Antonio Velásquez Pavez	77
Rolando Juan Antonio Martín Silva	78, 79 y 80
Benito Patricio Naranjo Díaz	81
María Piedad Cristi Cortés y Rosario Tejeda Cristi	82
Luis Hernán Ramírez Herrera	83
David Leonardo Cabrera González	85
Mijail Iván Escaida Hernández	86
Graciela Alejandra Herrera González	87
María Soledad del Carmen Rebeco Quinteros	89
Ángelo Ernesto Hermosilla Baeza	91
Marco Raúl Brandau Aransabe	93
Eugenio Marcelo Baeza Araya	94
Sergio Isauro López Aravena y Boris Alberto González Fernández	95
Oscar Luis Gómez Cartagena	97
Pablo Ignacio Venegas Lizana	98
Marión Kupfer de Lima	101
Roberto José Hernández Céspedes	102
Francisco Javier Castro Aguiló	103
Sandra Andrea Aránguiz Fernández	104
Juan Agustín Marín Guzmán y Diego Alberto Rebolledo Hormazábal	108
Verónica de las Mercedes Verdugo Bonvallet	109



Foja: 1

Daniela del Carmen Ibarra Berríos	110
Luis Zamorano Allende	111
Mónica Lorena Tapia Escuti	112
Manuel Alejandro Cano Olivares	113
Leonardo David Walsh Cabello	114
Carolina Villagra Aguilar	115
Karen Rosa Gallegos Pérez	117
Nancy Marcela González Bravo	118
Hilda Isabel Miranda Martínez	121
Leslie Carrasco Chacana	122
David Osvaldo Molina Jara	123
Jeannette Angélica Piza Soto	124
Magdalena Naranjo Aedo	125
Erika Lorena Sáez Fuenzalida	126
Rodrigo Alejandro Vidal Rojas	127
Patricio Valdivia Lefort	128
Marieta Constanza Valdivia Lefort	129
Rosa Andrea Valenzuela Henríquez	130
Agrícola Yali Alto Limitada Representada por Juan Pablo Ivanovic Aristía	99 y 131

Justificándose exponen que la parcelación "Don Juan" está constituida por el "predio agrícola" denominado hijuela Santa Blanca, que corresponde al lote B, del plano de subdivisión de la Parcela Cinco, resultante de la subdivisión de la hijuela cuarta o Santa Blanca, del plano de hijuelación del Fundo El Peumo, de la Comuna de Santo Domingo, que según plano archivado bajo el N°389 y en N°841 al final del Registro de Propiedad del año 1986, tiene los siguientes deslindes generales: NORTE: en parte con lote A de la parcela cuatro y en parte con lote A de la misma parcela, camino vecinal de por medio; SUR: en parte con Fundo Yali y Fundo Panguí Rosa; ORIENTE: en parte con lote B de la parcela seis y en parte con lote B de parcela siete, quebrada sin nombre de por medio; PONIENTE: con lote B de la parcela cuatro. Tiene una superficie aproximada de 100,18 hectáreas.

Afirma que fue adquirida por Juan Manuel Zurita Carrillo y la sociedad Asesorías y Consultorías VRL Limitada, en un 33% por ciento cada una, y por la sociedad Servicios e Inversiones Excel USA Chile S.A. en un 34%, por compraventa que hicieron a la Sociedad Agrícola Entre Ríos Limitada, según escritura pública de 1 de agosto de 2013, otorgada ante el Notario de Santiago don Luis Poza Maldonado; e inscrita a fojas 4.877 N°3.793 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Antonio del año 2013.

La propiedad, a su vez, fue subdividida de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Ley N°3.516, sobre predios rústicos, en 100 lotes, según consta en



Foja: 1

plano de subdivisión archivado bajo el N°58 del Conservador de Bienes Raíces de San Antonio del año 2014.

En relación con el Reglamento de Copropiedad de la Parcelación Don Juan, afirman que los dueños originarios de la parcelación "Don Juan", mediante escritura pública de 21 de enero de 2014, celebrada ante la Notario de Talagante doña María Eugenia Le-Bert Acheritogaray, constituyeron como gravamen de dicha propiedad el REGLAMENTO DE COPROPIEDAD PARCELACIÓN "DON JUAN" SANTO DOMINGO, el cual está inscrito en el Registro de Hipotecas a Fojas 379, N°202 del año 2014, del Conservador de Bienes Raíces de San Antonio; el que además debe incorporarse en las escrituras de compraventa futuras. En consecuencia, los lotes de la parcelación "Don Juan", se encuentran debidamente gravados con dicho Reglamento.

Indican que el referido reglamento de copropiedad, en lo principal, dispuso que la parcelación será administrada por una de las empresas propietarias o vendedoras, o por quien ellas designen, estableciendo como gasto común para cada parcela vendida el equivalente a 1 UF, suma que deberá pagarse desde la firma de la respectiva escritura de compraventa; y que la administración se encargaría de hacer el mantenimiento del portón de entrada, caminos (al menos el primer año), y otros actos de conservación.

Agrega que, por escritura pública de fecha 29 de septiembre de 2015, otorgada en la Notaría de Rene Alejandro Martínez Loaiza, estos mismos dueños de la "PARCELACIÓN DON JUAN" (la sociedad Servicios e Inversiones Excel USA Chile S.A, don Juan Zurita Carrillo y Asesorías y Consultorías VRL Limitada), acordaron modificar el REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DE LA PARCELACIÓN "DON JUAN" SANTO DOMINGO, y -en lo pertinente- en la cláusula quinta de tal escritura, señalan lo siguiente: *"El lote número cien, se ha subdividido en cuarenta y dos lotes, según consta del plano de subdivisión aprobado por el Servicio Agrícola y Ganadero e inscrito bajo el número tres mil setecientos noventa y tres en el Conservador de Bienes Raíces de San Antonio, correspondiente al año 2015"*. Además, se reemplaza en lo pertinente, la cláusula 3-8 del Reglamento original, "sobre los propietarios" por la siguiente: *"Vendido el setenta y cinco por ciento de las parcelas se llamará a una reunión de propietarios para que formen una comunidad, se conozcan y puedan interactuar con la Empresa Administradora de modo de hacer que la parcelación vaya accediendo a mejoras posibles para ambas partes. Precisan que el porcentaje señalado, para citar a reunión, equivale al momento que se encuentren vendidos noventa y ocho*



Foja: 1

lotes, atendido que a la fecha de la suscripción de este instrumento el universo de lotes varió de cien a ciento treinta y uno".

Hacen presente que el lote número 100 fue desafectado del reglamento de la parcelación según consta en subinscripción de 24 de febrero 2016, en la inscripción del registro de hipotecas citada y que los lotes 19, 105 y 106 corresponden a bienes comunes de la parcelación.

Respecto de la administración de la comunidad, señalan que ellos, junto al resto de los propietarios en la parcelación "Don Juan", adquirieron sus respectivos lotes con el gravamen de un Reglamento debidamente inscrito en el Conservador de Bienes Raíces de San Antonio, y que no existe un administrador designado en la comunidad y en el único Reglamento interno vigente, tampoco existe regla o norma alguna sobre los requisitos, plazos, formalidades, quórum, obligaciones u otras exigencias para realizar llamados a reuniones de la comunidad, ni para designar al administrador, ni para tomar decisiones en ausencia de él, u otras actuaciones para la buena administración de los bienes comunes.

Agregan que actualmente la Parcelación se encuentra en una situación difícil, habiendo sido suspendido el suministro eléctrico en varias ocasiones, lo que ha afectado gravemente la calidad de vida de los comuneros, más aún al no contar con agua potable, ya que su extracción depende directamente de la energía eléctrica.

Indican que, si bien la comunidad cuenta con un sistema eléctrico privado que suministra electricidad a la mayoría de las parcelas, a través de la empresa Chilquinta Energía S.A., se paga una sola boleta por el total y luego está se subdivide entre las parcelas de acuerdo con sus re-marcadores. Por lo tanto, al no pagar la totalidad de las parcelas su consumo eléctrico, no se alcanza a pagar la boleta en su totalidad, lo que trae consigo el corte del suministro.

En este sentido, al no haber un administrador designado, no se puede, como lo establece el Reglamento, cortar el servicio eléctrico ni aplicar multa al propietario deudor.

Hacen presente que previamente, en causa rol C-780-2019 caratulada RAZAZI/Parcelación Don Juan, seguida ante este mismo tribunal, se nombró administrador proindiviso, previo acuerdo de las partes comparecientes en dicho procedimiento, a dos comuneros, los que no pudieron solucionar los temas comunes pendientes, mediando entre dicho proceso y la fecha actual diversas y complejas situaciones, principalmente asociadas al cambio de algunos



Foja: 1

propietarios, al denominado estallido social y la situación de pandemia que atravesó el país.

Afirman que a la fecha existe una situación de facto no autorizada ni reconocida por el Derecho, por lo que solicitan que se designe como administrador a la persona que ofrecerán, o en subsidio, a quien estime conforme a derecho.

Para fundar su pretensión, señalan que la designación de administrador de la cosa común se encuentra reglada en los arts. 653 y 654 del Código de Procedimiento Civil; normas que la Excma. Corte Suprema ha entendido son de aplicación general. El artículo 653 del Estatuto Procesal Civil, establece: *"Mientras no se haya constituido el juicio divisorio o cuando falte el árbitro que debe entender en él, corresponderá a la justicia ordinaria decretar la forma en que han de administrarse pro indiviso los bienes comunes y nombrar a los administradores, si no se ponen de acuerdo en ello los interesados. Organizado el compromiso y mientras subsista la jurisdicción del partidor, a él corresponderá entender en estas cuestiones, y continuar conociendo en las que se hayan promovido o se promuevan con ocasión de las medidas dictadas por la justicia ordinaria para la administración de los bienes comunes."* Y el artículo 654 del mismo Código, señala: *"Para acordar o resolver lo conveniente sobre la administración pro indiviso, se citará a todos los interesados a comparendo, el cual se celebrará con sólo los que concurran. No estando todos presentes, sólo podrán acordarse, por mayoría absoluta de los concurrentes, que represente a lo menos la mitad de los derechos de la comunidad, o por resolución del tribunal a falta de mayoría, todas o algunas de las medidas siguientes: "1° Nombramiento de uno o más administradores, sea de entre los mismos interesados o extraños; 2° Fijación de los salarios de los administradores y de sus atribuciones y deberes; 3° Determinación del giro que deba darse a los bienes comunes durante la administración pro indiviso y del máximo de gastos que puedan en ella hacerse; y 4° Fijación de las épocas en que deba darse cuenta a los interesados, sin perjuicio de que ellas puedan exigirlas extraordinariamente, si hay motivo justificado, y vigilar la administración sin embarazar los procedimientos de los administradores."*

Por último, señalan que entre la parte demandante y los demandados existe una comunidad de bienes, por lo que puede aplicarse el procedimiento señalado y, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 653 y 654 del Código de Procedimiento Civil, solicitan la citación de todas las partes a una audiencia



Foja: 1

con el fin proceder a la designación de administrador proindiviso, y que, en caso de no contar en dicha audiencia con el quórum necesario, en definitiva el tribunal resuelva designar a un administrador, Fijar el salario que a éste corresponda, sus atribuciones y deberes; determinar el giro que deba darse a los bienes comunes durante la administración pro indiviso y del máximo de gastos que puedan en ella hacerse; fijar las épocas en que deba darse cuenta a los interesados, sin perjuicio de que ellas puedan exigirlos extraordinariamente si hay motivo justificado, y vigilar la administración sin embarazar los procedimientos de los administradores. Además, solicitan que, si el tribunal lo tiene a bien, se establezca el periodo por el cual el administrador designado ejercerá sus funciones, la forma de renovar su mandato, y en caso de renuncia o caso fortuito o fuerza mayor, que deje vacante el cargo, señalar la forma en que la comunidad deberá proceder para efectuar una nueva designación.

Luego, en el primer otrosí del escrito de demanda, los actores deducen en contra de todos y cada uno de los demandados ya individualizados, demanda de cese gratuito de bienes comunes.

Justificándose señalan que, de conformidad con el artículo 655 del Código de Procedimiento Civil, *"Para poner término al goce gratuito de alguno o algunos de los comuneros sobre la cosa común, bastará la reclamación de cualquiera de los interesados, salvo que este goce se funde en algún título especial"*. Indican que el derecho a poner término al goce gratuito de alguno o algunos de los comuneros sobre la cosa común puede ejercerse cuando ya se ha constituido el juicio particional o cuando aún no se ha constituido.

Afirman que en este caso los comuneros usufructúan de los bienes comunes sin hacer pago del monto de 1 UF que indica el reglamento, lo que ha traído aparejado diversos problemas de arreglo de caminos, luminaria común, portón de acceso y mantención de lotes comunes. Además, respecto a la conexión eléctrica con la empresa Chilquinta Energía S.A., como indica el reglamento, se trata de un sistema eléctrico privado cuyo titular es la comunidad. El monto individual que a cada parcela corresponde solventar ha sido registrado hasta la fecha por un comité ad hoc, a fin de que cada parcelero pague su monto en el portal de pago de la empresa eléctrica y además colabore con el monto común para la electricidad que permite mantener luminaria en espacios comunes y además hacer funcionar las bombas de extracción de agua. Lamentablemente dicho sistema no permite exigir a los deudores su cumplimiento, llegando -al día



Foja: 1

de hoy- a tener una deuda con la empresa Chilquinta de \$9.016.410. Finalizan, solicitando que se acoja la demanda y se disponga que los comuneros paguen el monto señalado en el Reglamento y el consumo de energía eléctrica a la Administración.

La demanda se notificó de conformidad con lo dispuesto en el artículo 54 del Código de Procedimiento Civil, mediante avisos publicados en el Diario digital La Quinta Valparaíso, de fecha 30 y 31 de octubre y 1 de noviembre de 2025, y en el Diario Oficial de fecha 15 de diciembre de 2025.

Con fecha 22 de diciembre de 2025 se llevó a efecto la audiencia de rigor, con la asistencia de la parte demandante representada por su abogado don Tomás Razazi Alwyn; del abogado Sebastián Perello Enrich en representación de los demandados Alejandro Avendaño Parra, Erika Sáez Fuenzalida, Luis Zamorano Allende, Manuel Alejandro Cano Olivares, María Piedad Cristi, Magdalena Naranjo Aedo, Mijail Escaida Hernández, Mónica Tapia Escuti, Gabriela Marín Acuña, Oscar Gómez Cartagena, Roberto Gago Valin, Marco Brandau Aransabe, Roberto Vargas Albarrán, Verónica Verdugo Bonvallet y Marcela Hernández Céspedes; y en ausencia de los restantes demandados. Consta en el acta respectiva que los demandados comparecientes se allanaron a la demanda, en todas sus partes; y que se procedió en rebeldía de los demás demandados, por lo que, efectuado el llamado a conciliación, éste resultó frustrado.

Con fecha 12 de enero de 2026 se recibe la causa a prueba.

Finalmente, se cita a las partes para oír sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que comparecen ante este Segundo Juzgado de Letras los señores JORGE ANDRÉS TAMAYO RIVAS, KATHERINE ANDREA RODRÍGUEZ



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

Código: JLCZCQSYFYL

Foja: 1

SILVA, SERGIO ISAURO LÓPEZ ARAVENA, BORIS ALBERTO GONZÁLEZ FERNÁNDEZ, ESTEBAN ANDRÉS ORTEGA GALLEGOS, FELIPE ANDRÉS ROJAS INFANTE, y FRANCISCO SEBASTIÁN LAGOS INDA; quienes deduce, en primer lugar, acción de designación de administrador proindiviso, en contra de los señores 1) Abelardo Fidel Plaza Escobar, 2) Adolfo Fernández Rocha, 3) Agrícola Yali Alto Limitada /R: Juan Pablo Ivanovic Aristía, 4) Alejandro Hernán Avendaño Parra, 5) Alfonso Ernesto Muñoz Sepúlveda, 6) Alfonso Jesús Marín Fuenzalida, 7) Alicia Aurora Lizama Díaz, 8) Álvaro José Guala Arrué, 9) Ana María Eliana Ibarra Estivill, 10) Ana Rosa Martínez Jiménez, 11) Ana Rosa Osorio Farías, 12) Andrés César Cabrera San Martín, 13) Ángelo Ernesto Hermosilla Baeza, 14) Bastián Ignacio Silva Bravo, 15) Benito Patricio Naranjo Díaz, 16) Boris Alberto González Fernández, 17) Carlos Alberto Lecourt Cernuda, 18) Carlos Eduardo Meza González, 19) Carlos Huberto Olguín Cartagena, 20) Carmen Angélica Duarte Bobadilla, 21) Carolina Dolores Lira Osorio, 22) Carolina Villagra Aguilar, 23) César Cornejo Olguín, 24) Claudia Paola Valenzuela Pirula, 25) Compañía Minera Tamarena S.A. /R: Marco Eduardo Tamayo Medina, 26) Daniel Alejandro Pino Olguín, 27) Daniel Andrés Hevia Silva, 28) Daniela del Carmen Ibarra Berríos, 29) Danny Alexis Soto Valenzuela, 30) Darío Vicente Maldonado Hebías, 31) David Leonardo Cabrera González, 32) David Osvaldo Molina Jara, 33) Diego Alberto Rebolledo Hormazábal, 34) Eduardo Antonio Velásquez Pavez, 35) Eduardo Teodoro Lecourt Cernuda, 36) Enrique David Aravena Retamal, 37) Erika Lorena Sáez Fuenzalida, 38) Eugenio Marcelo Baeza Araya, 39) Francisco Javier Castro Aguiló, 40) Gabriela Alejandra Santana Reveco, 41) Gabriela Marín Acuña, 42) Germán Javier Segura Valenzuela, 43) Giselle Valery Arriaza, 44) Graciela Alejandra Herrera González, 45) Guillermo Antonio Flores Zapata, 46) Héctor Hernán Ayala Díaz, 47) Hermógenes Alejandro Astudillo Rodríguez, 48) Hernán Patricio Rodríguez Arriola, 49) Hilda Isabel Miranda Martínez, 50) Ingeniería y Construcción Muñoz Tomelic Limitada /R: Marco Antonio Muñoz Tomelic, 51) Isabel Carolina Jeria Zarate, 52) Jacob Alfredo Issi Padilla, 53) Jacqueline de las Mercedes Cordero Pezoa, 54) Jaime Patricio Mery Otto, 55) Janet Nolvía Muñoz Avalos, 56) Jeanette Bardelia Fuentes Zamorano, 57) Jeannette Angélica Piza Soto, 58) José Helieres Lira Osorio, 59) José Manuel Valdés Aguilera, 60) Juan Agustín Marín Guzmán, 61) Juan Wilfredo Cartagena Bustamante, 62) Julio Andrés Carrasco Chandía, 63) Karen Rosa Gallegos Pérez, 64) Karla Guiliana Villarroel Álvarez, 65) Katherine Leonor Romero Nilo, 66) Leonardo David Walsh Cabello, 67) Leonardo Javier Gaete Valenzuela, 68) Leslie Carrasco Chacana, 69) Lilian Marisol Mercado Tapia, 70) Liliana del Carmen Vásquez Ibaceta, 71) Logística Aplicada Empresa de Servicios



Foja: 1

Transitorios Limitada /R: Adolfo Fernández Rocha, 72) Luis Hernán Ramírez Herrera, 73) Luis Zamorano Allende, 74) Luz Eliana Vásquez Álvarez, 75) Magdalena Naranjo Aedo, 76) Manuel Alejandro Cano Olivares, 77) Marcela Ivonne Hernández Céspedes, 78) Marcelino Enrique Lavín Catril, 79) Marco Arsenio Galindo Ferrada, 80) Marco Raúl Brandau Aransabe, 81) María Piedad Cristi Cortés, 82) María Soledad del Carmen Rebeco Quinteros, 83) María Soledad Tobar Mac Conell, 84) María Teresa González Vivanco, 85) Marieta Constanza Valdivia Lefort, 86) Mario Hernán González Figueroa, 87) Marión Kupfer de Lima, 88) Maritza Andrea Vargas Arévalo, 89) Maritza Soledad Sanhueza Soto, 90) Mijail Iván Escaida Hernández, 91) Mirta Rebeca Hernández Céspedes, 92) Mónica Lorena Tapia Escuti, 93) Nancy Marcela González Bravo, 94) Oscar Luis Gómez Cartagena, 95) Pablo Ignacio Venegas Lizana, 96) Pablo Mauricio Toro Vargas, 97) Pamela Beatriz Pizarro Aguilera, 98) Patricia Alma Latorre Rojas, 99) Patricia Susana Hernández Céspedes, 100) Patricia Villarroel, 101) Patricio Leonardo Morales Toro, 102) Patricio Valdivia Lefort, 103) Pedro Gabriel Pavez Pavez, 104) Renato Marcelo Parraguez Lozano, 105) Ricardo Esteban Venegas Correa, 106) Roberto Andrés Vargas Albarrán, 107) Roberto José Hernández Céspedes, 108) Roberto Mario Bravo Castro, 109) Roberto Sebastián Gago Valín, 110) Rodrigo Alejandro Vidal Rojas, 111) Rodrigo Antonio Navarro Garay, 112) Rolando Juan Antonio Martín Silva, 113) Rosa Andrea Valenzuela Henríquez, 114) Rosario Tejeda Cristi, 115) Ruby Ximena Hernández Céspedes, 116) Samuel Leopoldo Arias Menares, 117) Sandra Andrea Aránguiz Fernández, 118) Sandra Melinka Pessoa Navarrete, 119) Sebastián Ignacio Quijada Fajardo, 120) Sergio Isauro López Aravena, 121) Sergio Leonardo Valenzuela Castillo, 122) Transportes B&B Limitada /R: Paola Rivas Venegas, 123) Verónica de las Mercedes Verdugo Bonvallet, 124) Vladimir José Zepeda del Canto, 125) Ximena del Carmen Vargas Arévalo, y 126) Ximena Maciel Calderón Amigo.

Justificándose señala que todas las partes de este juicio son miembros de la parcelación "Don Juan", constituida sobre el "predio agrícola" denominado hijuela Santa Blanca, que corresponde al lote B del plano de subdivisión de la Parcela Cinco, resultante de la subdivisión de la hijuela Cuarta o Santa Blanca, del plano de hijuelación del Fundo El Peumo, comuna de Santo Domingo, de aproximadamente 100,18 hectáreas de superficie.



Foja: 1

Afirma que los propietarios de la referida parcela, don Juan Manuel Zurita Carrillo, la sociedad Asesorías y Consultorías VRL Limitada y la sociedad Servicios e Inversiones Excel USA Chile S.A., llevaron adelante un proceso de subdivisión del predio, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Ley N°3.516, sobre predios rústicos, inicialmente en 100 lotes, según plano de subdivisión archivado bajo el N°58 del Conservador de Bienes Raíces de San Antonio del año 2014; y por escritura pública de fecha 21 de enero de 2014 establecieron el Reglamento de Copropiedad de la comunidad denominada Parcelación Don Juan, el cual se inscribió como gravamen en el Registro de Hipotecas, a Fojas 379 N°202 del año 2014, del Conservador de Bienes Raíces de San Antonio, y de acuerdo con el cual la administración sería ejercida por una de las sociedades propietarias.

Luego, por escritura pública de fecha 29 de septiembre de 2015, estos mismos dueños modificaron el REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DE LA PARCELACIÓN "DON JUAN" SANTO DOMINGO, estableciendo la subdivisión del Lote N°100 en 42 nuevos lotes, según plano de subdivisión inscrito con el N°3793 del año 2015, en el Conservador de Bienes Raíces de San Antonio; y establecieron que "Vendido el 75% de las parcelas se llamará a una reunión de propietarios para que formen una comunidad ... y puedan interactuar con la Empresa Administradora ... ", lo que equivale a 98 lotes vendidos, del total de 131 que en definitiva se establecen.

Así, inicialmente la parcelación era administrada por una de las empresas propietarias o vendedoras, o por quien ellas designaren, y de acuerdo con el Reglamento, los propietarios estaban obligados a pagar el equivalente a 1 UTM por cada parcela, por concepto de gastos comunes, desde la firma de la respectiva escritura de compraventa; y la administración se encargaría de hacer el mantenimiento del portón de entrada, caminos (al menos el primer año), y otros actos de conservación.

Sostiene que, aunque la comunidad cuenta con Reglamento de Copropiedad inscrito, no existe un administrador designado por la comunidad y su normativa no contempla reglas que establezcan requisitos, plazos, formalidades, quórum, obligaciones u otras exigencias para realizar llamados a reuniones de la comunidad, ni para designar al administrador, ni para tomar decisiones en



Foja: 1

ausencia de él, u otras actuaciones para la buena administración de los bienes comunes.

Afirman que los lotes 19, 105 y 106 corresponden a bienes comunes de la parcelación y que la comunidad cuenta con un sistema eléctrico privado, que suministra electricidad a la mayoría de las parcelas, a través de la empresa Chilquinta Energía S.A., que se paga una sola boleta a nombre de la Parcelación, por el total, y luego éste se divide entre los propietarios de las parcelas de acuerdo con el consumo que registren sus re-marcadores.

También señalan que en causa rol C-780-2019 caratulada RAZAZI/Parcelación Don Juan, seguida ante este mismo tribunal, se nombró como administradores proindiviso a dos comuneros, sin embargo, éstos no pudieron solucionar los problemas de la comunidad.

Solicitan la citación de todas las partes a una audiencia con el fin proceder a la designación de administrador proindiviso, y que, en caso de no contar en dicha audiencia con el quórum necesario, en definitiva el tribunal resuelva designar a un administrador, fijar el salario que le corresponda, sus atribuciones y deberes; determinar el giro que deba darse a los bienes comunes durante la administración pro indiviso y el máximo de gastos que puedan hacerse; fijar las épocas en que deba darse cuenta a los interesados, sin perjuicio de que ellas puedan exigirlos extraordinariamente si hay motivo justificado, y vigilar la administración sin embarazar los procedimientos de los administradores. Además, solicitan que se establezca el período por el cual el administrador designado ejercerá sus funciones, la forma de renovar su mandato, y la forma de efectuar una nueva designación en caso de vacancia del cargo por renuncia, caso fortuito o fuerza mayor.

SEGUNDO: Que, para fundar su pretensión, los demandantes allegaron al juicio solo prueba documental, consistente en:

A folio 1:

1. Copia autorizada de la inscripción de compraventa de fojas 4603 vuelta N°5873 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Antonio, del año 2018, respecto del LOTE NÚMERO CIENTO CINCO, resultante de la subdivisión del Lote número Cien de la Subdivisión del predio agrícola denominado Hijuela Santa Blanca que corresponde al Lote B, del plano de



Foja: 1

subdivisión de la Parcela Cinco, resultante de la subdivisión de la Higuera Cuarta o Santa Blanca del plano de Higuera del Fundo El Peumo, de la Comuna de Santo Domingo, a nombre de la Parcelación Don Juan, RUT N°65.146.666-0.

2. Copia autorizada de la inscripción de compraventa de fojas 4861 vuelta N°5387 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Antonio, del año 2014, respecto del LOTE NÚMERO NOVENTA Y CINCO, de la Parcelación Don Juan, del plano de subdivisión del predio agrícola denominado Higuera Santa Blanca, que corresponde al Lote B del plano de subdivisión de la Parcela Cinco, resultante de la subdivisión de la Higuera Cuarta o Santa Blanca del plano de Higuera del Fundo El Peumo, de la Comuna de Santo Domingo, a nombre de Sergio López Aravena y Boris González Fernández.

3. Dos planos de subdivisión (digitalizados e ilegibles).

4. E-book de la causa Rol C-780-2019 del Segundo Juzgado de Letras de San Antonio, obtenido con fecha 19/8/2025.

5. Copia autorizada de la inscripción de compraventa de fojas 1634 N°2059 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Antonio, del año 2021, respecto del LOTE NÚMERO CIENTO VEINTE, de la Parcelación Don Juan, del plano de subdivisión del predio agrícola denominado Higuera Santa Blanca, que corresponde al Lote B del plano de subdivisión de la Parcela Cinco, resultante de la subdivisión de la Higuera Cuarta o Santa Blanca del plano de Higuera del Fundo El Peumo, de la Comuna de Santo Domingo, a nombre de Francisco Sebastián Lagos Inda.

6. Copia autorizada de la inscripción de compraventa de fojas 731 N°903 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Antonio, del año 2020, respecto del LOTE NÚMERO NOVENTA Y DOS, de la Parcelación Don Juan, del plano de subdivisión del predio agrícola denominado Higuera Santa Blanca, que corresponde al Lote B del plano de subdivisión de la Parcela Cinco, resultante de la subdivisión de la Higuera Cuarta o Santa Blanca del plano de Higuera del Fundo El Peumo, de la Comuna de Santo Domingo, a nombre de Katherine Andrea Rodríguez Silva.

7. Copia autorizada de la inscripción de compraventa de fojas 217 N°272 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Antonio, del año 2023, respecto del LOTE NÚMERO CIENTO DIECISEIS, de la Parcelación Don Juan, del plano de subdivisión del predio agrícola denominado Higuera Santa



Foja: 1

Blanca, que corresponde al Lote B del plano de subdivisión de la Parcela Cinco, resultante de la subdivisión de la Higuera Cuarta o Santa Blanca del plano de Higuera del Fundo El Peumo, de la Comuna de Santo Domingo, a nombre de Felipe Andrés Rojas Infante, Astrid Carolina Botero Cure y Claudio Alberto Rojas Rache.

8. Copia autorizada de la inscripción de Reglamento de Copropiedad de Parcelación don Juan, de fojas 379 N°202 del Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de San Antonio del año 2014.

9. Certificado de Hipotecas y Gravámenes del Lote 92 de la Parcelación Don Juan.

10. Copia autorizada de la inscripción de compraventa de fojas 4524 N°4748 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Antonio, del año 2015, respecto del LOTE NÚMERO UNO, de la Parcelación Don Juan, del plano de subdivisión del predio agrícola denominado Higuera Santa Blanca, que corresponde al Lote B del plano de subdivisión de la Parcela Cinco, resultante de la subdivisión de la Higuera Cuarta o Santa Blanca del plano de Higuera del Fundo El Peumo, de la Comuna de Santo Domingo, a nombre de Jorge Andrés Tamayo Rivas.

11. Factura electrónica N°10020811, emitida por Chilquinta Distribución S.A., con fecha 8/5/2025, por la suma de \$12.904.451, a nombre de la Parcelación Don Juan Camino a Santa Blanca Parcela 5, Santo Domingo.

12. Copia autorizada de la inscripción de compraventa de fojas 3787 vuelta N°5525 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Antonio, del año 2016, respecto del LOTE NÚMERO NOVENTA Y SEIS, de la Parcelación Don Juan, del plano de subdivisión del predio agrícola denominado Higuera Santa Blanca, que corresponde al Lote B del plano de subdivisión de la Parcela Cinco, resultante de la subdivisión de la Higuera Cuarta o Santa Blanca del plano de Higuera del Fundo El Peumo, de la Comuna de Santo Domingo, a nombre de Esteban Andrés Ortega Gallegos.

A folio 6:

13. Factura electrónica N°10239797, emitida por Chilquinta Distribución S.A., con fecha 8/9/2025, por la suma de \$9.016.410, a nombre de la Parcelación Don Juan.



14. Factura electrónica N°10514986, emitida por Chilquinta Distribución S.A., con fecha 6/2/2026, por la suma de \$9.485.883, a nombre de la Parcelación Don Juan.

TERCERO: Que, emplazados todos los demandados, mediante avisos, la audiencia de rigor se llevó a cabo con la comparecencia de los demandantes, representados por su abogado y de los demandados Alejandro Avendaño Parra, Erika Sáez Fuenzalida, Luis Zamorano Allende, Manuel Alejandro Cano Olivares, María Piedad Cristi, Magdalena Naranjo Aedo, Mijail Escaida Hernández, Mónica Tapia Escuti, Gabriela Marín Acuña, Oscar Gómez Cartagena, Roberto Gago Valin, Marco Brandau Aransabe, Roberto Vargas Albarrán, Verónica Verdugo Bonvallet y Marcela Hernández Céspedes, también representados por su abogado, y en rebeldía de los restantes demandados.

CUARTO: Que, en lo pertinente, el artículo 653 del Código de Procedimiento Civil establece que *"Mientras no se haya constituido el juicio divisorio o cuando falte el árbitro que debe entender en él, corresponde a la justicia ordinaria decretar la forma en que han de administrarse pro indiviso los bienes comunes y nombrar a los administradores, si no se ponen de acuerdo en ello los interesados"*.

Agrega el artículo 654 del mismo cuerpo legal que *"Para acordar o resolver lo conveniente sobre la administración pro indiviso, se citará a todos los interesados a comparendo, el cual se celebrará solo con los que concurran. No estando todos presentes, solo podrá acordarse por mayoría absoluta de los concurrentes, que represente a lo menos la mitad de los derechos de la comunidad, o por resolución del Tribunal a falta de mayoría, todas o algunas de las siguientes medidas; 1) Nombramiento de uno o más administradores, sea entre los mismos interesados, o extraños; 2) Fijación de los salarios de los administradores y de sus atribuciones y deberes, 3) Determinación del giro que deba darse a los bienes comunes durante la administración pro indiviso y del máximum de gastos que puedan en ella hacerse; y 4) Fijación de las épocas en que deba darse cuenta a los interesados, sin perjuicio de que ellos puedan exigirlos extraordinariamente, si hay motivo justificado, y vigilar la administración sin embarazar los procedimientos de los administradores."*

QUINTO: Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil, correspondía a la parte demandante acreditar la existencia de la



Foja: 1

comunidad de bienes que funda su pretensión y la calidad de comuneros de demandantes y demandados; sin embargo, en la especie, la prueba rendida por los actores solo da cuenta de que los demandantes son dueños de los Lotes o Parcelas 1, 92, 95, 96, 116 y 120 de la Parcelación Don Juan, del plano de subdivisión del predio agrícola denominado Higuera Santa Blanca, que corresponde al Lote B del plano de subdivisión de la Parcela Cinco, resultante de la subdivisión de la Higuera Cuarta o Santa Blanca del plano de Higuera del Fundo El Peumo, de la Comuna de Santo Domingo.

Ninguno de los documentos acompañados da cuenta de que alguno de los demandados sea propietario de un Lote o Parcela de la denominada Parcelación Don Juan, ya que la otra inscripción Conservatoria acompañada corresponde al Lote 105, perteneciente precisamente a la denominada Parcelación Don Juan.

En este mismo sentido, el e-book acompañado, correspondiente a la causa Rol C-780-2019 de este mismo tribunal, no permite conocer la prueba documental acompañada en ese juicio, puesto que no se muestran los anexos documentales, y porque no se solicitó ni ordenó traerla a la vista.

Por último, tampoco se encuentra acompañado a esta causa el referido Reglamento de Copropiedad ni su modificación; ignorándose, de acuerdo con la prueba rendida, cuáles son los bienes comunes y cuál es su destino de los bienes comunes, lo que resulta trascendente, ya que tratándose de subdivisiones de predios rústicos, el DL 3.516/1980 dispone que los caminos comunes al interior de una comunidad rural, o lotes caminos, configuran una servidumbre, que obliga a su mantención común, a prorrata de los derechos de dominio.

SEXTO: Que, por otro lado, los hechos establecidos en el fallo dictado en la causa Rol C-780-2019 de este mismo tribunal tampoco pueden producir efectos probatorios en el presente juicio, toda vez que las partes de dichos procesos son diferentes, pero lo que no puede desconocerse es, que según el mérito de las copias de dicho proceso, la Parcelación Don Juan tiene designados como administradores proindiviso a don Marco Galindo Ferrada y a don Alejandro Toro Tassara, y en estos Autos tampoco se ha rendido prueba que ilustre al tribunal sobre la renuncia, fin o vacancia de sus cargos, no pudiendo suponerse ninguna de estas circunstancias para dejar sin efecto o superar lo resuelto judicialmente de manera previa.

En consecuencia, la acción para la designación de uno o más administradores proindiviso sub-lite no puede prosperar y deberá ser rechazada.



Foja: 1

SÉPTIMO: Que, conjuntamente con la acción de designación de administrador pro-indiviso, los demandantes han enderezado contra todos y cada uno de los demandados ya individualizados acción de cese de goce gratuito de bien común, de conformidad con el artículo 655 del Código de Procedimiento Civil, argumentando que entre ellos y los demandados existe una comunidad de bienes, básicamente, en relación con sistema eléctrico privado que dota de luz a los distintos lotes de la Parcelación Don Juan, solicitando que se acoja la demanda y se disponga que los comuneros paguen el monto de una UF señalado en el Reglamento de Copropiedad por concepto de gastos comunes y el consumo de energía eléctrica que les corresponde de acuerdo con los consumos registrados en sus remarcadores.

OCTAVO: Que, de todos los demandados, solo contestaron la demanda los señores Alejandro Avendaño Parra, Erika Sáez Fuenzalida, Luis Zamorano Allende, Manuel Alejandro Cano Olivares, María Piedad Cristi, Magdalena Naranjo Aedo, Mijail Escaida Hernández, Mónica Tapia Escuti, Gabriela Marín Acuña, Oscar Gómez Cartagena, Roberto Gago Valin, Marco Brandau Aransabe, Roberto Vargas Albarrán, Verónica Verdugo Bonvallet y Marcela Hernández Céspedes, quienes se allanaron íntegramente a la solicitud. Los restantes demandados, emplazados, no concurrieron a la audiencia de rigor, procediéndose en su rebeldía.

NOVENO: Que, la acción de cese de goce gratuito del bien común a que se refiere el artículo 655 del Código de Procedimiento Civil supone que alguno o algunos de los comuneros use el bien común de manera exclusiva y excluyente, privando al resto de su derecho a servirse gratuitamente del mismo; situación que no se aprecia ni se ha demostrado que concurra en el caso de autos.

En efecto, como se indicó al analizar la acción de designación de administrador proindiviso, lamentablemente la prueba rendida en esta causa por los demandantes no ha sido suficiente ni idónea para ilustrar al tribunal sobre de la existencia de bienes comunes entre demandantes y demandados, ni menos sobre su destino en caso de existir, lo que necesariamente lleva a tener que rechazar la demanda impetrada, por falta de acreditación de sus presupuestos legales básicos para poder el Tribunal acoger la pretensión.



Foja: 1

Y, teniendo además presente lo dispuesto en los artículos 1698 del Código Civil, artículos 170, 342 y siguientes, 653, 654, 655 del Código de Procedimiento Civil, y demás normas aplicables en la especie, se resuelve

Que se rechaza en todas sus partes la demanda de inicio.

Regístrese, notifíquese y archívese si no se apelare.

DICTADA POR JOSE LUIS MAYORGA SIMPSON, JUEZ TIITULAR DEL
SEGUNDO JUZGADO DE LETRAS DE SAN ANTONIO.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **San Antonio, veintiuno de julio de dos mil veintiséis**



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

Código: JLCZCQSYFYL