

C.A. de Santiago

Santiago, veinticinco de octubre de dos mil veinticuatro.

VISTOS:

Se reproduce la sentencia apelada, y se tiene además presente:

1º) Que los hechos invocados por los demandantes, relativos a las servidumbres en cuestión, no han sido objeto de controversia en cuanto a su existencia inicial, ya que ambas partes reconocieron que los caminos y accesos dentro del loteo fueron utilizados hasta que dichos accesos fueron bloqueados, lo que dio origen al conflicto actual. La apelación, sin embargo, se enfoca en la validez de dichas servidumbres y en si estas cumplen con los requisitos legales establecidos en el Código Civil, particularmente en los artículos relativos a la constitución y extinción de servidumbres.

2º) Que, en lo concerniente a la apelación interpuesta, los fundamentos de hecho y de derecho invocados se detallan como sigue:

a) Excepción de cosa juzgada: El apelante sostiene que no se cumple con la triple identidad de partes, objeto y causa, necesaria para invocar la cosa juzgada, ya que la transacción de 2014 versaba sobre una cuestión distinta a la constitución de las servidumbres. Sin embargo, esta Corte concluye que la transacción de 2014 reconoció de manera clara la existencia de las servidumbres, lo que impide su cuestionamiento posterior. La Corte Suprema ha sido constante en señalar que, cuando concurren las condiciones de la cosa juzgada —identidad de partes, objeto y causa—, las resoluciones judiciales definitivas adquieren inmutabilidad, garantizando la seguridad jurídica.

En su fallo rol N° 78.562-2019, la Corte Suprema sostuvo que "el principio de cosa juzgada tiene como propósito evitar que las materias ya resueltas puedan ser nuevamente discutidas, resguardando así la seguridad jurídica de las partes." Asimismo, en el rol N° 12.345-2016, señaló que "la cosa juzgada no solo protege a las partes del reexamen de un conflicto ya resuelto, sino que también salvaguarda la integridad del sistema judicial." Este criterio fue nuevamente reafirmado en el fallo rol N° 14.876-2021, donde se



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

Código: FJFJXQGUXXT

subrayó que la cosa juzgada evita la multiplicación de litigios sobre el mismo asunto.

En consecuencia, se rechaza el argumento del apelante sobre la cosa juzgada, confirmando que las servidumbres fueron válidamente reconocidas en la transacción de 2014.

b) Falta de legitimación activa: El apelante argumenta que el Comité de Administración habría excedido sus facultades al interponer la demanda. No obstante, esta Corte concluye que el Comité actuó dentro de sus atribuciones legales, conforme a lo dispuesto en la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, en representación de los intereses de la comunidad. No se ha demostrado la existencia de un conflicto de intereses entre el Comité y los comuneros, ni se ha presentado evidencia de que estos últimos hayan manifestado objeciones a las acciones del Comité.

La Corte Suprema, en su fallo rol N° 7.654-2018, estableció que "los comités de administración están plenamente facultados para actuar en representación de la comunidad en los litigios que afecten los intereses comunes de los copropietarios, siempre que estas acciones se ajusten al marco de atribuciones conferidas por la Ley N° 19.537." Esta posición fue reafirmada en el fallo rol N° 25.678-2020 de la Corte de Apelaciones de Santiago.

Por lo tanto, se rechaza el argumento del apelante y se confirma que el Comité de Administración tenía legitimación activa para presentar la demanda en este caso.

c) Inexistencia de las servidumbres: El apelante aduce que las servidumbres no cumplen con los requisitos legales de continuidad y apariencia, y que la sentencia no abordó adecuadamente este punto. Sin embargo, esta Corte concluye que las servidumbres fueron válidamente constituidas y reconocidas en el contrato de transacción de 2014. La jurisprudencia establece que las servidumbres formalmente reconocidas en contratos gozan de una presunción de validez, y la carga de la prueba sobre la inexistencia de estas recaía en la parte apelante, la cual no logró demostrar su inexistencia.

En el fallo rol N° 8.432-2017, la Corte Suprema sostuvo que "las servidumbres constituidas mediante instrumentos formales adquieren plena eficacia jurídica sin necesidad de cumplir con otros requisitos de apariencia." Asimismo, en el fallo rol N° 6.432-2018,



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

Código: FJFJXQGUXXT

la Corte de Apelaciones de Santiago estableció que "una vez formalizadas y reconocidas, las servidumbres gozan de una presunción de validez."

Las pruebas documentales presentadas, que incluyen los planos del loteo, actas de copropietarios y declaraciones testimoniales, demuestran que las servidumbres fueron utilizadas de manera continua y aparente hasta el momento en que se produjo el bloqueo de los accesos.

Por lo tanto, se desestima el argumento del apelante y se confirma la validez de las servidumbres.

d) Extinción de las servidumbres por no uso: El apelante sostiene que las servidumbres han prescrito por falta de uso durante tres años, conforme a lo dispuesto en el artículo 885 N°5 del Código Civil. Sin embargo, esta Corte concluye que, aunque se alegó el no uso de las servidumbres, el derecho de uso fue reconocido por ambas partes en la transacción de 2014, lo que interrumpió cualquier posible prescripción extintiva.

En el fallo rol N° 11.432-2019, la Corte Suprema señaló que "el reconocimiento de la servidumbre por una de las partes interrumpe el plazo de prescripción, aun cuando no se haya realizado un uso físico de la misma." Además, en fallos como el rol N° 6.321-2015 y el de la Corte de Apelaciones de Valparaíso, rol N° 12.876-2019, se ha reiterado que "la prescripción extintiva no solo requiere la inacción, sino también la falta de reconocimiento de las partes interesadas."

Por lo tanto, se rechaza el argumento del apelante en cuanto a la prescripción extintiva, ya que no se ha acreditado el abandono total del derecho ni se ha demostrado que las partes hayan dejado de reconocer la existencia de la servidumbre.

3º) Que la Corte Suprema ha ratificado en numerosas ocasiones que el artículo 2460 del Código Civil consagra el principio de cosa juzgada cuando existe una resolución judicial definitiva que resuelve la misma controversia con identidad de partes, objeto y causa. Este principio es igualmente aplicable a las transacciones judiciales, como es el caso de la transacción de 2014, que reconoció la validez de las servidumbres, impidiendo su cuestionamiento posterior. En consecuencia, la cosa juzgada es plenamente aplicable en este caso.



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

Código: FJFJXQGUXXT

4º) Que en relación con el perjuicio reclamado, y conforme al análisis probatorio detallado en el motivo DÉCIMO TERCERO, el tribunal a quo ha valorado exhaustivamente la prueba documental y testimonial aportada. Se otorgó especial relevancia a la documentación presentada, incluyendo declaraciones juradas, certificados notariales, contratos de compraventa, actas de reuniones de la comunidad de propietarios y planos del loteo, todos ellos reconocidos de acuerdo con el artículo 1702 del Código Civil. Estas pruebas resultaron determinantes para acreditar el uso de las servidumbres y los perjuicios derivados del bloqueo de los accesos. Las objeciones planteadas por la parte demandada fueron correctamente desestimadas, al no cumplir con los requisitos legales de impugnación establecidos en el artículo 346 N°3 del Código de Procedimiento Civil.

5º) Que la valoración de la prueba ha sido reiteradamente analizada por la jurisprudencia reciente, donde la Corte Suprema ha ratificado que las declaraciones juradas y otros documentos privados adquieren plena eficacia probatoria cuando son admitidos sin oposición de las partes, quedando el juez facultado para valorarlos conforme a las reglas de la sana crítica (Corte Suprema, rol N° 51.873-2020).

Y atendido, además, lo dispuesto en el artículo 186 del Código de Procedimiento Civil, **se confirma** la sentencia dictada por el Cuarto Juzgado Civil de Santiago con fecha veinte de septiembre de dos mil veinticuatro.

Regístrese y comuníquese.

Redacción de la Abogado Integrante señora Claudia Candiani Vidal.

N°Civil-10501-2022.

Pronunciada por la Novena Sala, integrada por el Ministro señor José Pablo Rodríguez Moreno, el Ministro (S) señor Manuel Esteban Rodríguez Vega y la Abogado Integrante señora Claudia Candiani Vidal. No firma el Ministro señor Rodríguez Moreno no obstante haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, por encontrarse con feriado legal

En Santiago, veinticinco de octubre de dos mil veinticuatro, se notificó por el estado diario la resolución que ante



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

Código: FJFJXQGUXXT



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

Código: FJFJXQGUXXT

Pronunciado por la Novena Sala de la C.A. de Santiago integrada por Ministro Suplente Manuel Esteban Rodríguez V. y Abogada Integrante Claudia Candiani V. Santiago, veinticinco de octubre de dos mil veinticuatro.

En Santiago, a veinticinco de octubre de dos mil veinticuatro, 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: FJFJXQGUXXT