

NOMENCLATURA: : [40] SENTENCIA.
JUZGADO : 2° JUZGADO DE LETRAS CIVIL DE ANTOFAGASTA.
CAUSA ROL : C-4192-2024.
MATERIA : SUMARIO. DENUNCIA DE OBRA NUEVA
CÓDIGO : D-03
DEMANDANTE : JORGE CLAUDIO LIRA ARIAS
R.U.N. : 6.563.356-6
DEMANDADO : SOCIEDAD HOTEL MOTEL
: CLAUDIO HERNÁN CORTEZ NARVAEZ
R.U.N. : 15.812.318-5
FECHA INICIO : 23.09.2024

Antofagasta, a cinco de diciembre del año dos mil veinticuatro.

VISTOS:

A lo principal de folio 1, comparece don Carlos Bonilla Lanas, abogado, con domicilio en calle Sucre N°220, oficina N°506, Antofagasta, en representación de don **Jorge Claudio Lira Arias**, constructor civil, domiciliado en calle Subida del Sur N°381, casa N°5, quien interpuso denuncia de obra nueva en contra de la sociedad **Hotel Motel**, de quien ignora su Rut y el nombre de su representante legal, o bien en contra de quien detente actualmente la tenencia del inmueble sublite.

Señala que su representado es dueño del bien raíz ubicado en Avenida Angamos N°0128, de la población Gran Vía de esta ciudad, que corresponde al lote N°13 de la manzana N°475, que deslinda Al Norte con lote N°12; Al Sur con lote N°14; Al Oriente con parte del lote N°1 y, Al Poniente, con Avenida Angamos. En ese sentido, el título de dominio a su nombre rola inscrito a fojas 3.019, N°3.974, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta, del año 2000. Añade que dicho bien raíz comparte un espacio común con el ubicado en Avenida Angamos N°0240, de propiedad de la sociedad demandada -o quien detente actualmente la tenencia de ese



bien-, consistente en puertas de servicios de ambos inmuebles que tienen salida a espacio común.

Alega que el demandado comenzó a construir en el espacio común, desconociendo así que existe un plano original de ambas propiedades que reconoce dicho espacio como servidumbre destinada a estacionamiento; manteniendo bloqueada su entrada con una excavación, bolsas de escombros y materiales de construcción, lo que impide a su representado hacer uso de él. Por su parte, hace presente que el ocupante ilegal invocaría no existir ningún espacio común que respetar, desconociendo que existe un plano original en los términos ya narrados.

Cita las normas legales pertinentes y solicita tener por interpuesta la denuncia de obra nueva en contra de la sociedad Hotel Motel, o en contra de quien detente actualmente la tenencia de dicho bien raíz y, en definitiva, ordenar la destrucción o demolición de todo lo construido por el denunciado, ordenando la devolución del terreno común libre de toda edificación, con costas.

Luego, al segundo otrosí de su presentación y en forma conjunta con la anterior denuncia, dedujo querella de restitución e indemnización de perjuicios en contra de idénticos demandados, pues la funda en que su representado es dueño del bien raíz ya individualizado, parte del cual está ocupado ilegalmente, sin autorización alguna, por el demandado Hotel Motel o quien actualmente detente dicho bien raíz, fundado en que comenzó a construir en el espacio común desconociendo que existe un plano original de ambas propiedades que reconoce dicho espacio común como servidumbre destinado a estacionamiento.

Asociado a lo anterior, solicita también la indemnización de perjuicios ocasionados a su representado, consistente en el pago por el período que el demandado ha estado ocupando ilegalmente el predio sublite, correspondiente a dos meses, lo



que a septiembre de este año asciende a 60 UF, más el período que aún continúe detentando ilegalmente la propiedad mientras se tramitan estos autos, a razón de 30 UF mensuales, a contar de octubre del año en curso. Lo anterior, más intereses corrientes computados desde la fecha de notificación judicial del presente interdicto.

A folio 14, se llevó a efecto el comparendo decretado en autos, con la asistencia de la parte demandante representada por su abogado don Carlos Bonilla Lanas, y con la asistencia de la parte demandada, representada por su abogado don Marco Díaz Muñoz. La demandante ratificó la demanda de fojas 1 y siguientes, en todas sus partes con costas.

La demandada contestó la demanda mediante minuta escrita a folio 11, la que se tuvo como parte integrante del comparendo. En lo principal alega la ineffectividad de los hechos señalados por la denunciante, pues ninguna de las afirmaciones realizadas por el denunciante en su demanda es efectiva. Controvierte y niega la pretendida calidad de poseedor que alega el actor, respecto de lo que sostiene sería un espacio común destinado a estacionamiento en el inmueble de propiedad su representado; controvierte y niega también la existencia de servidumbre alguna que recaiga sobre el inmueble del que es dueño su representado, y particularmente una que busque amparar un espacio común destinado a estacionamiento, pues niega que el inmueble del que es dueño soporte otras limitaciones al dominio distintas a las informadas por el Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta. De igual modo, controvierte la existencia de perjuicio alguno para el denunciante, derivado de acciones que legítimamente pueda realizar su representado en el inmueble de su propiedad; y la existencia de posesión del denunciante respecto de todo o parte de un inmueble debidamente inscrito en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.



Luego, alega una falta de legitimación activa, pues se requiere, de entrada, que el denunciante revista el carácter de poseedor del suelo objeto de la posesión que reclama o de una de una servidumbre legítimamente constituida sobre el predio sirviente y donde las obras nuevas embarazan el goce de ésta. Lo anterior, en razón de que el supuesto espacio común destinado a estacionamiento no está amparado por servidumbre alguna, razón por la que el denunciante no tendría legitimación activa para actuar, lo que unido a que se trata de un inmueble inscrito, el denunciante no detenta la calidad de poseedor.

Como segunda alegación, hace referencia a la posesión inscrita de inmueble, pues el único poseedor del todo y parte del inmueble de su representado, es él mismo en su calidad de propietario inscrito. Lo anterior, conforme lo ha sostenido nuestra Excelentísima Corte Suprema, es poseedor de un inmueble quien exhibe un título inscrito respecto de él. Así, el poseedor inscrito, en este caso su representado, conserva su posesión todo el tiempo que dura su inscripción, posesión que solo termina por la cancelación de ésta.

En tercer lugar, alega que no existe servidumbre alguna respecto del inmueble de propiedad de su representado. El inmueble ubicado en Antofagasta, calle Angamos N°0240, y que corresponde al lote N°14 de la manzana N°475 del plano de Loteo de la Población Gran Vía; y del cual es dueño su representado, no es predio sirviente respecto del ubicado en esta ciudad en Avenida Angamos N°0128, de la población Gran Vía, y que correspondería al lote N°13 de la manzana 457 de ese seccional, del cual alega ser dueño el denunciante, ni respecto de cualquier otro predio. Las servidumbres son derechos reales que confieren a su titular (dominante) ciertos beneficios o privilegios sobre el predio ajeno (sirviente), limitando de alguna manera el ejercicio de las facultades del



propietario del predio sirviente. Así, una servidumbre permite a una persona o propiedad (dominante) utilizar o beneficiarse de ciertas características del predio de otra persona (sirviente), aunque este último siga siendo el propietario.

En base únicamente en la declaración unilateral del denunciante, la que efectúa en su libelo, éste ha sostenido ser titular de una servidumbre que recaería sobre un espacio común destinado a estacionamiento. Refiere que aquello no se sostiene al ser contrastada con la información fidedigna que fluye de los registros conservatorios competentes, lo cual permite sostener, sin espacio a dudas, que no existe tal servidumbre en favor del denunciante o su predio, que deba ser soportada en calidad de predio sirviente el inmueble de titularidad de su representado, y la contraria deberá acreditar si la servidumbre de la que alega ser titular en un pretendido espacio común es, al tenor del artículo 831 del Código Civil, una servidumbre natural, una servidumbre legal o una servidumbres voluntaria.

En cuarto lugar, alega que las obras que realice su representado, dentro de los límites de su inmueble, son expresión y reflejo de las potestades que le entrega su calidad de propietario. En ese sentido, señala que quedará asentado en el proceso que el denunciado es pleno propietario del inmueble ubicado en Antofagasta, calle Angamos N°0240, y que el denunciante, a diferencia de lo que sostiene, no es titular de una servidumbre constituida sobre el inmueble de su representado, ni para el uso de estacionamiento ni para cualquier otro propósito.

Finalmente, alega que el inmueble de propiedad de su representado, según sus títulos, corresponde a un bien raíz de una cabida cuya geometría conforma un rectángulo perfecto, presentando en sus límites Norte y Sur un largo de 29 metros, y en sus límites este y oeste por 9 metros con 37.5



centímetros, con una solución de continuidad en toda el área limitada por sus vértices. Dicha geometría, carente de servidumbres, se expresa no sólo en sus títulos, sino que en la representación planimétrica tanto del propio inmueble como en el plano general del loteo Gran Vía.

Y, conforme se ha adelantado, el inmueble no registra servidumbres, según lo informado por el Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta, revisados los índices desde el 08 de agosto de 1994 al 08 de agosto de 2024 (últimos 30 años), registra únicamente las siguientes limitaciones al dominio: a) Dos Hipotecas y Gravámenes; y, b) Una Prohibición. En este sentido, registra Hipoteca a favor del Banco de Chile inscrita a fojas 2562 vta. bajo el N°2500 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta, correspondiente al año 2024; así como una segunda Hipoteca a favor del Banco de Chile inscrita a fojas 2563 vta. bajo el N°2501 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta, correspondiente al año 2024. Por su parte, registra una Prohibición cuyo acreedor es el Banco de Chile, debidamente inscrita a fojas 2314 vta. bajo el N°3037 del Registro de Interdicciones y Prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta, correspondiente al año 2024. Todas alegaciones por las que sostiene que la denuncia deducida de contrario carece tanto de sustrato fáctico como jurídico, por lo que debe ser rechazada.

En cuanto a la querella de restitución, solicita también su rechazo con costas, reitera lo ya señalado a lo principal e invoca la ausencia de requisitos para reclamar indemnización de perjuicios, la existencia de un enriquecimiento sin causa y, en subsidio, que el quantum indemnizatorio está alejado de la realidad de mercado. Pues, conforme se ha razonado, al carecer el actor de la calidad de poseedor que nuestro ordenamiento jurídico reclama para incoar el interdicto de



marras, unido a la ausencia de servidumbre legalmente constituida, malamente se podrá reputar a éste como titular de un interés jurídicamente tutelado cuya afectación reclame ser restituida y resarcida.

De esta forma, colige que no sólo no existe posesión que restituir sino que tampoco existe daño para el denunciante, ya que al no existir vínculo jurídico para con su representado, mal podrá haber incumplimiento que reprocharle a éste, lo que unido a que en todo momento su representado ha actuado con la convicción de ser pleno propietario sin gravámenes que lo vincule para con el denunciante y su predio, no podrá reclamarse del primero imputabilidad, al estar fundado su actuar en una posición jurídica de pleno propietario, según consta en documentos fidedignos otorgados por quien tiene a su cargo el sistema registral de inmuebles. Por lo anterior, no se cumplen los requisitos para reclamar una eventual restitución ni indemnización, la que, a la luz de los hechos y del derecho, de otorgarse, constituiría un verdadero enriquecimiento sin causa, razón por la que debe ser rechazada.

En subsidio de lo anterior, formula objeción al quantum indemnizatorio que reclama, toda vez que, en sus propios asertos, éste sería un "espacio común" del cual reclama indemnizaciones como si fueren de uso exclusivo, y además, completamente alejadas de la realidad de mercado para un estacionamiento, cuyo valor ronda las 0,5 a 1,5 UF por mes como máximo. Por tanto, en el improbable evento que el tribunal acceda a esta acción infundada, el quantum indemnizatorio deberá ajustarse considerablemente al valor de mercado.

Luego, en el mismo comparendo, el Tribunal tuvo por contestadas las denuncias y, llamadas a las partes a conciliación, ésta no se produjo. Además, se recibió la causa



a prueba, se fijaron los hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, rindiéndose la que consta en autos.

Finalmente, a folio 21, se citó a las partes a oír sentencia.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO.

I.- EN CUANTO A LA DENUNCIA DE OBRA NUEVA:

PRIMERO: Que en autos ha comparecido don Carlos Bonilla Lanas, abogado, en representación de don Jorge Claudio Lira Arias, quien interpuso denuncia de obra nueva en contra de la sociedad Hotel Motel, de quien ignora su Rut y el nombre de su representante legal, o bien en contra de quien detente actualmente la tenencia del inmueble sublite, y solicitó en definitiva ordenar la destrucción o demolición de todo lo construido por el denunciado, ordenando también la devolución del terreno común libre de toda edificación, con costas.

SEGUNDO: Que la parte denunciada contestó la demanda y solicitó su rechazo conforme los argumentos ya reseñados en el presente fallo.

TERCERO: Que la denunciante, con el objeto de acreditar sus aseveraciones, se valió en autos de los siguientes medios de prueba:

I.- DOCUMENTAL

1.- Documento denominado copia simple de plano original de ambas propiedades referidas en la denuncia;

2.- Copia simple de la inscripción de dominio a nombre de su representado, del inmueble ubicado en Avenida Angamos N°0218 de esta ciudad;

3.- Documento denominado copia digitalizada del plano actualizado de ambos bienes raíces.

II.- TESTIMONIAL:

A folio 16, comparece don Patricio Ignacio Valdivia Salvo, quien señala saber que se estaba realizando una obra en el lugar siendo un espacio común, de lo que tiene conocimiento



porque trabaja en un lugar cercano y recorre la zona algunos días a la semana, y cuando pasa afuera del lugar que está inmediatamente contiguo a la farmacia Acevedo, ha visto personalmente las obras. Repreguntado por la fecha aproximada en que vio esas obras, señala que fue en el mes de octubre y en el presente mes de noviembre aproximadamente, la primera vez que las vio, fue durante la segunda quincena de octubre y la primera semana de noviembre. Contrainterrogado si conoce de la existencia de algún título que ampare esa categoría de lugar común, respecto del lugar contiguo a la Farmacia Acevedo, indica que como título propiamente no, sin embargo, dichos espacios se presumen como comunes debido a que históricamente en dicho sector, que es la Gran Vía o Avenida Angamos, se han construido las viviendas con estos espacios comunes, que sirven, como dicta la costumbre, entre otras cosas para el tránsito y retiro de desechos o basura de las casas. Consultado si ese uso histórico y tradicional que él refiere está amparado o no en una servidumbre válidamente constituida, para el terreno contiguo a la Farmacia Acevedo, señala que, constituida legalmente o válidamente constituida, lo desconoce; sin embargo, en base a la respuesta anterior concluye y presume que se trataría de una servidumbre debido a que tradicionalmente dicho espacio ha sido utilizado para retiro de basura por parte de los vecinos. De igual modo, consultado si sabe o conoce si la Farmacia Acevedo a la que él hizo referencia, tiene acceso expedito por Avenida Angamos, indica que sí.

En cuanto a la efectividad de que las obras que se realizan son efectuadas en el predio donde la denunciante es poseedora, refiere que el inmueble es propiedad del demandante debido a que, bastantes años atrás, el hijo del demandante le comentó que dicha propiedad era de aquel, lo cual, a su juicio constituye al menos una posesión; la que habría comprado entre



los años 2004 y 2005. Contrainterrogado el testigo, señala que no ha tenido acceso al título de dominio del inmueble del señor Lira en donde hoy funciona la Farmacia Acevedo, ni al título de dominio del inmueble ubicado en la Avenida Angamos 240, donde ha referido se están realizando obras y que es contiguo a la Farmacia Acevedo, ni tampoco a algún certificado o inscripción que dé cuenta de la constitución válida de un gravamen que pese sobre la propiedad de Avenida Angamos 240, donde ha referido se están realizando obras y que es contiguo a la Farmacia Acevedo.

Menciona que sí es efectivo que las obras que se realizan ocasionan perturbación u obstáculo al denunciante, debido a que cuando ha pasado por ahí caminando, en reiteradas oportunidades ha visto que hay una puerta lateral del inmueble donde está la Farmacia Acevedo, y ha visto las obras que impiden el tránsito en dicho espacio. Entiende que dicho espacio debería ser usado por la farmacia para el retiro de desechos, lo cual hoy no podrían hacerlo debido a la existencia de las obras, pues en dicho espacio hay numerosos ladrillos de cemento y distintos materiales, además de un cierre con huincha lo cual impide el tránsito.

En cuanto a la efectividad de que la demandada haya ejercido actos posesorios sobre terrenos que constituyen un espacio común, indica que el hecho de realizar las obras en dicho espacio común, las cuales ha visto personalmente, constituiría actos de posesión, y cuyo perjuicio se produce con el impedimento del libre tránsito y retiro de desechos.

A folio 16, comparece don Felix Alberto De Jesús Marinovic Bonilla, quien señala ser efectivo que el denunciado ha ejecutado o está ejecutando obras en terrenos que son área común, mediante la construcción de un cierre perimetral en una zona o área en común, limitando el acceso del usuario. Desconoce la existencia de algún título que ampare esa



categoría de lugar común respecto del inmueble contiguo a la Farmacia Acevedo, pero sí de planos de construcción de casas de ese sector. Añade que ese espacio común se ocupa para el acceso de una puerta de servicio de ambas propiedades, cuyo uso era para retiro de basura, ingreso de materiales, para no hacerlo por la puerta principal de la propiedad. Reconoce el plano exhibido como un antecedente de plano tipo para las viviendas con la construcción de esas áreas en común, que de acuerdo con su experiencia ha sido testigo de las construcciones existentes en ese sector, y agrega que no ha tenido acceso a los títulos de dominios de esas propiedades que refiere y particularmente el inmueble donde hoy funciona la farmacia Acevedo, como tampoco al título de dominio del inmueble ubicado en la avenida Angamos N°0240 y que es contiguo a la Farmacia, y tampoco ha tenido acceso a documentación que dé cuenta de alguna inscripción de constitución válida de una servidumbre u otro gravamen que pese sobre esta última propiedad; sin embargo alude haber sido testigo de las construcciones de ese tipo de vivienda con áreas comunes.

En cuanto a la efectividad de que las obras que se realizan ocasionan perturbación u obstáculo al denunciante, agrega que se limita el acceso a la puerta de servicio ubicada en el área común de ambas propiedades, pues en esa área común se debe dar uso para el ingreso a la propiedad de los materiales o productos de ventas en el inmueble y además de la operación del retiro de basura y escombros. Contrainterrogado, refiere que el inmueble donde funciona la Farmacia Acevedo sí tiene acceso por avenida Angamos.

Finalmente, alude que el acceso de ese estacionamiento en el área común es utilizado para descarga de elementos de ventas de la farmacia, por lo cual entorpecería el uso a esa área para dicha operación de descarga de los productos y, por



ende, al retiro de las basuras de dicha propiedad; y que en la cuadra existen varios locales que, de acuerdo a su funcionamiento, requieren de esos servicios, siendo la limitante el tipo de viviendas que allí hay, que son distintos.

CUARTO: Que la denunciada, con el objeto de acreditar sus alegaciones, se valió en autos de la siguiente prueba documental:

1.- Copia de escritura pública Repertorio N°2368-2024, otorgada con fecha 20 de mayo de 2024, ante el Notario Público Titular de la Tercera Notaría de Antofagasta, del contrato de compraventa del inmueble ubicado en Avenida Angamos N°240, Antofagasta, actuando como comprador don Claudio Hernán Cortez Narváez;

2.- Copia electrónica de la inscripción de dominio del inmueble ubicado en Avenida Angamos N°240, Antofagasta, a nombre de don Claudio Hernán Cortez Narváez, rolante a fojas 3616 bajo el N°5354 del Registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta;

3.- Certificado de Hipotecas y Gravámenes, Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar y Litigios Folio N°60861, de fecha 08 de agosto de 2024;

4.- Copia electrónica de Hipoteca a favor del Banco de Chile inscrita a fojas 2562 vta. bajo el N°2500 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta, correspondiente al año 2024; así como una segunda Hipoteca a favor del Banco de Chile inscrita a fojas 2563 vta. bajo el N°2501 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta, correspondiente al año 2024, ambas de fecha 07 de agosto de 2024;

5.- Copia electrónica de Prohibición cuyo acreedor es el Banco de Chile, inscrita a fojas 2314 vta. bajo el N°3037 del Registro de Interdicciones y Prohibiciones del Conservador de



Bienes Raíces de Antofagasta, correspondiente al año 2024; de fecha 07 de agosto de 2024;

6.- Copia de Plano de la Dirección de Obras Municipales de Antofagasta, que corresponde al UV4 Loteo Sector Gran Vía.

7.- Plano de regularización de ampliación del inmueble ubicado en Avenida Angamos N°0240, Antofagasta, de febrero de 1999;

8.- Copia ampliada Plano de regularización de ampliación del inmueble ubicado en Avenida Angamos N°0240, Antofagasta, de febrero de 1999;

9.- Copia 2 Plano de regularización de ampliación del inmueble ubicado en Avenida Angamos N°0240, Antofagasta, de febrero de 1999;

10.- Plano ampliado Planta 1 del inmueble ubicado en Avenida Angamos N°0240, Antofagasta, de febrero de 1999.

11.- Plano de alcantarillado, por la empresa ESSAN S.A., con fecha 13 de abril de 1999, respecto del inmueble ubicado en Avenida Angamos N0240, Antofagasta;

12.- Plano de instalación de agua potable, por la empresa ESSAN S.A., con fecha 13 de abril de 1999, respecto del inmueble ubicado en Avenida Angamos N0240, Antofagasta, y;

13.- Copia de Certificado de informaciones previas del inmueble ubicado en Avenida Angamos N°0240, emitido por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Antofagasta, con fecha 21 de julio de 2021.

QUINTO: Nuestra doctrina ha señalado que la denuncia de obra nueva es de las llamadas acciones posesorias especiales, acción que permite al poseedor proteger el inmueble de eventuales perjuicios que una nueva construcción pudiera ocasionarle, y consecuentemente, evita a quien ejecuta los trabajos la destrucción de ellos una vez finalizados. La denuncia de obra nueva es aquella acción posesoria que tiene por objeto suspender los trabajos que se ejecuten sobre una



nueva construcción, de las que se siguen perjuicios para el poseedor. En cuanto a su ámbito de aplicación, la doctrina señala que no resulta menester que los trabajos se hayan iniciado, pues basta que éstos se encuentren próximos a comenzar; sin perjuicio de que, si los trabajos ya han finalizado, no resulta procedente la acción.

A ello se suma que la denuncia debe intentarse por el poseedor del inmueble perjudicado con la construcción, y dirigirse en contra del dueño de la obra.

El artículo 930 dispone que "El poseedor tiene derecho para pedir que se prohíba toda obra nueva que se trate de construir sobre el suelo de que está en posesión."

Por último, el artículo 931 del Código Civil, expresa que "Son obras denunciabiles, las que construidas en el predio sirviente embarazan el goce de una servidumbre constituida en él, las construcciones que se trata de sustentar en suelo ajeno, que esté sujeto a tal servidumbre y toda obra voladiza que atraviesa el plan vertical de la línea divisoria de dos predios, ni de vista, ni vierta aguas lluvias sobre él".

SEXTO: Que nuestra Excelentísima Corte Suprema ha resuelto que la denuncia de obra nueva, como acción posesoria que es, debe reunir los requisitos comunes a todas ellas y, además los que la caracterizan y distinguen. Tales son: 1) debe ejercerla el poseedor de la cosa; 2) debe ampararse la posesión de un bien raíz, o de un derecho real constituido en él; 3) la obra nueva debe ser denunciabie, en los términos de los artículos 930 y 931 del Código Civil; 4) "la turbación producida o la eventual (a la posesión) deben tener por causa determinante la obra nueva; si la causa de aquellas es otra distinta, las acciones procedentes serán también otras, como una querrela de amparo o un interdicto especial". Y para que el actor tenga éxito en su demanda, es menester que la obra



nueva se ejecute contra derecho y que, por consiguiente, el poseedor no esté obligado a soportarla.

La finalidad del interdicto posesorio es lograr la prohibición de toda obra nueva sobre el suelo de que se está en posesión y, asimismo, aquella que embarace el goce de una servidumbre legítimamente constituida sobre el predio sirviente.

Tiene como finalidad precaver un daño, se dirige a lograr la suspensión de los trabajos de una obra nueva, comenzados o a punto de emprenderse, y así impedir que ella se consume o concluya. No cabe este interdicto respecto de una obra nueva ya terminada o concluida, porque ella ya no puede ser impedida, y tal es la razón por la que el artículo 565 del Código de Procedimiento Civil, prevé la presentación de la demanda sobre la denuncia de obra nueva "para la suspensión de una obra nueva denunciada", y no se puede pretender la suspensión de una obra ya concluida.

SÉPTIMO: Son hechos no controvertidos en autos, que el denunciado se encuentra ejecutando una obra material, consistente en una edificación denominada "OBRA MENOR, MODIFICACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES QUE NO ALTEREN SU ESTRUCTURA", en el inmueble ubicado en Avenida Angamos 0240, de acuerdo al informe N°19872-2, documento acompañado ad efectum vivendi por la misma denunciada. Obra que, a la época de interposición de la presente demanda se encontraba en ejecución, mas no terminada.

Asimismo, según consta de los certificados de dominio vigentes acompañados por ambas partes del presente juicio, se ha logrado acreditar que el actor es dueño y actual poseedor del inmueble ubicado en Avenida Angamos N°0128, de la población Gran Vía de esta ciudad, que corresponde al lote N°13 de la manzana N°475, que deslinda Al Norte con lote N°12; Al Sur con lote N°14; Al Oriente con parte del lote N°1 y, Al



Poniente, con Avenida Angamos, cuyo título de dominio a su nombre rola inscrito a fojas 3.019, N°3.974, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta, del año 2000. Y que el denunciado, don Claudio Hernán Cortez Narváez, es dueño del inmueble ubicado en Avenida Angamos N°240, Antofagasta, a nombre de don Claudio Hernán Cortez Narváez, rolante a fojas 3616 bajo el N°5354 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta.

OCTAVO: Resulta pertinente señalar que el denunciante ha expresado, en su escrito de denuncia, que el terreno al que se accede a través de la puerta lateral de su propiedad, consiste en "un espacio común con el ubicado en Avenida Angamos N°0240", "desconociendo así -el denunciado- que existe un plano original de ambas propiedades que reconoce dicho espacio como servidumbre destinada a estacionamiento", para sostener, al mismo tiempo, que el inmueble de su propiedad tendría la calidad de predio dominante y el de la denunciada la de predio sirviente, respecto de una servidumbre constituida de acuerdo al diseño original del conjunto habitacional del cual formaron parte. En consecuencia, con lo expuesto por el actor en su libelo, se entiende que estos consideraban el retazo de terreno al que accedían por la puerta lateral de su bien raíz, como un terreno o espacio común y compartido; lo que da cuenta de un desconocimiento de las bases fácticas de su pretensión, y que resulta contradictorio con proponer la existencia de una servidumbre, desde el punto de vista de la titularidad del predio sirviente, que niega y luego atribuye al mismo denunciado.

NOVENO: Que, es un hecho pacífico de la causa que el inmueble del denunciante, ubicado en Avenida Angamos N°0128, de la población Gran Vía de esta ciudad, -correspondiente al lote N°13 de la manzana N°475, que deslinda Al Norte con lote N°12; Al Sur con lote N°14; Al Oriente con parte del lote N°1



y, Al Poniente, con Avenida Angamos-, desde la época de su construcción posee dos puertas y/o accesos, una de ellas con salida a la dirección antes señalada, y la otra, con salida al retazo de terreno denominado "espacio común"; y que el denunciado alega ser de su propiedad, donde este último ejecuta la obra nueva objeto de la denuncia en estos autos.

Respecto a esto último, en atención al mérito de los documentos acompañados por el denunciado, consistentes en el certificado de dominio del bien raíz, copia de escritura pública de su compraventa -que da cuenta de la dimensión exacta de sus deslindes-, los planos de regularización, de alcantarillado y agua potable, los cuales no fueron objetados ni cuestionados procesalmente de contrario y, de conformidad con lo dispuesto en artículo 1712 del Código Civil en relación con el artículo 426 del mismo cuerpo legal, permiten presumir con caracteres de gravedad y precisión suficiente que, el terreno que se describe como "espacio común", en realidad es parte de la propiedad que comprende al inmueble ubicado Avenida Angamos N°0240, de dominio del denunciado; y habiéndose establecido que el diseño original de ambas viviendas consideraba la existencia de una puerta lateral en el inmueble ubicado en Avenida Angamos N°0128, mediante la cual se daba acceso al inmueble ubicado en Avenida Angamos N°0240, es necesario indagar sobre la pretendida existencia de la servidumbre de "estacionamiento" que habilitaría al actor para interponer la denuncia de obra que nos convoca.

En la indagación de algún motivo para que el diseño original de las propiedades contemplara la puerta de acceso lateral, existiendo ya una puerta principal de acceso a la vivienda, surge como explicación plausible, del propio relato de los testigos ofrecidos por la misma parte denunciante, que la puerta lateral tuvo el propósito de permitir el tránsito y retiro de desechos o basura de las casas.



DÉCIMO: Teniendo en consideración lo dispuesto en el artículo 847 del Código Civil, resulta especialmente útil en ese sentido las declaraciones vertidas por ambos testigos del actor, quienes dieron razón de sus dichos y no habiendo sido legamente tachados, y fueron contestes en señalar que el inmueble donde funciona la Farmacia Acevedo -correspondiente al de propiedad del denunciado y ubicado en Avenida Angamos N°0128-, sí cuenta con otro acceso por la mencionada avenida; es decir, permite colegir a esta sentenciadora que el bloqueo de la puerta lateral no impide todo acceso a los ocupantes del inmueble denunciante hacia la vía pública.

En ese mismo sentido, los testigos refieren desconocer si existe una servidumbre constituida legal o válidamente, sin embargo, concluyen que se trataría de una servidumbre, debido a que tradicionalmente dicho espacio ha sido utilizado para retiro de basura por parte de los vecinos, de acuerdo a como históricamente fue planificado ese sector. No obstante esto último, tal como lo ha resuelto en análogas circunstancias la Ilustrísima Corte de Apelaciones de esta ciudad, en fallo Rol 552-2023 (CIV), a juicio de esta sentenciadora, dicha conclusión no se sostiene, conforme a los antecedentes reunidos en la demás prueba documental rendida en autos.

En efecto, los testigos refirieron que el inmueble de la demandante sí cuenta con otro acceso por la mencionada avenida, de lo que este tribunal puede colegir sin duda alguna, que no requiere de acceso al terreno del denunciado, pues no se justifica con otros medios de prueba que puedan considerarse como suficientes y cabales. Al respecto, cabe agregar especialmente, en relación con los antecedentes del plan habitacional Gran Vía, que comprendía las viviendas de ambas partes, que los certificados e inscripciones de dominio no mencionan expresamente la constitución de servidumbre de tránsito o "estacionamiento" sobre una de las propiedades



vecinas en favor de la otra, ni hacen mención de la constitución o existencia de tal gravamen en ninguna de las escrituras públicas acompañadas tanto por la parte denunciante como por el denunciado, cuestión que sostiene la teoría del caso planteada por el abogado de este último, y que permite tener como cierta su defensa, en tanto no existe servidumbre alguna respecto del inmueble de propiedad de su representado, pues el certificado de hipotecas y gravámenes acompañado da fiel testimonio de aquello.

DÉCIMO PRIMERO: De lo señalado, resulta posible presumir que la puerta lateral que formaba parte del diseño original del conjunto habitacional, no tenía otra finalidad que dar acceso fácil y rápido para el retiro de basura o desechos desde el inmueble colindante, no apareciendo que el inmueble de la denunciada se encuentre afecto a gravamen con tal objeto, menos aún para el cumplimiento de las finalidades que hoy se alegan como necesarias para el desarrollo del establecimiento comercial de farmacia que hoy allí se emplaza.

En conclusión, el acceso que se alude carece de una servidumbre de tránsito válidamente constituida y, dada su naturaleza, ha quedado comprobado de la prueba testimonial rendida por el denunciante, y de los documentos acompañados por el denunciado, que el actor cuenta con una puerta de ingreso y salida a la vía pública y, por tanto, la denunciada no tiene ningún obstáculo para la ejecución de su proyecto de obra nueva, razones por la que la denuncia de autos, en definitiva, debe ser rechazada.

II.- EN CUANTO A LA QUERRELLA DE RESTITUCIÓN E INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS:

DÉCIMO SEGUNDO: Que, en forma conjunta con la anterior denuncia, el denunciante dedujo querrella de restitución e indemnización de perjuicios en contra de idénticos demandados, y solicitó también la indemnización de perjuicios ocasionados,



consistente en el pago por el período que el demandado ha estado ocupando ilegalmente el predio sublite, correspondiente a dos meses, lo que a septiembre de este año ascendería a 60 UF, más el período que aún continúe detentando ilegalmente la propiedad mientras se tramitan estos autos, a razón de 30 UF mensuales, a contar de octubre del año en curso. Lo anterior, más intereses corrientes computados desde la fecha de notificación judicial del presente interdicto.

DÉCIMO TERCERO: El denunciado, por su parte, solicitó su rechazo con costas, por los motivos ya latamente expuestos en lo expositivo de este fallo. En subsidio de lo anterior, formula objeción al quantum indemnizatorio que reclama, el que deberá ajustarse considerablemente al valor de mercado.

DÉCIMO CUARTO: Respecto a esta segunda acción deducida, cabe tener presente que a través de las querellas posesorias la ley protege el hecho jurídico de la posesión. En cuanto a la querella de restitución, ésta tiene por objeto recuperar la posesión de bienes raíces o derechos reales constituidos en ellos, cuando los hechos o actos producen el despojo injusto de la posesión.

En cuanto a los requisitos de procedencia, la parte querellante deberá acreditar los siguientes hechos: a) posesión tranquila y no interrumpida por a lo menos un año completo del bien raíz o del derecho real constituido en él; b) el despojo total o parcial sufrido por el poseedor; y c) que la acción se ejerza dentro del término legal.

Por su parte, la Excelentísima Corte Suprema ha resuelto que: "La querella de restitución tiene por objeto recuperar la posesión perdida injustamente, de forma tal que si los hechos o actos producen el despojo injusto de la posesión se configura la querella de restitución para recobrarla. Sus requisitos de procedencia son: a) que quien lo deduce acredite la posesión actual del bien raíz o del derecho real



constituido en él, y b) el despojo, total o parcial sufrido. El despojo consiste en privar al poseedor de la posesión de la cosa o impedirle el ejercicio del derecho que posee". (E. Corte suprema, 24/09/2009, Rol: 5080, N° Legal Publishing: 42669.)

DÉCIMO QUINTO: En cuanto al primer requisito de procedencia, y de acuerdo con lo prescrito en el artículo 924 del Código Civil, no se ha acreditado la posesión tranquila y no interrumpida durante un año completo del derecho que pretende sea amparado, en conformidad a la prueba documental presentada, toda vez que no se acompañó antecedente alguno que acredite la posesión inscrita respecto de la propiedad sub judice. En ese sentido, cobra sentido la alegación expuesta por la defensa en su contestación a la denuncia principal, pues el único poseedor del todo y parte del inmueble de su representado, es él mismo en su calidad de propietario inscrito.

De la prueba ya individualizada en el considerando tercero, ninguna acredita que haya existido posesión tranquila y no interrumpida por a lo menos un año completo del bien raíz, por parte del querellante de autos. Se rindieron declaraciones testimoniales y se acompañó copia de inscripción de dominio a nombre de su representado, pero respecto del inmueble ubicado en Avenida Angamos N°0218 de esta ciudad, y, al examinar los deslindes que en ellas se describen, no se logra acreditar que exista título sobre la porción de terreno que alega como "espacio común" y, de consiguiente, una posesión tranquila e ininterrumpida por más de un año. En su lugar, la situación parece más bien un conflicto que debe ser solucionado a través del ejercicio de otras acciones que el ordenamiento jurídico prevé al efecto.

Por otro lado, y en cuanto a los presupuestos fácticos y legales para la procedencia de la acción impetrada, atendido



lo preceptuado en los artículos 700, y siguientes del Código Civil y artículos 549 y 551 del Código de Procedimiento Civil, a la luz de la prueba documental indicada y testimonial rendida, resulta evidente que no se ha acreditado la posesión sobre la propiedad, cuestión que no es suficiente para acceder a la querella de autos.

En ese sentido, la prueba testimonial no acredita el primer requisito de la presente acción, en atención a que la posesión es una definición técnico legal, y los testigos no poseen las calidades necesarias de la regla N°2 del artículo 384 del Código de Procedimiento Civil para dar suficiente razón de sus dichos, cuando señalan que dichos espacios se presumen como comunes debido a que históricamente en dicho sector, que es la Gran Vía o Avenida Angamos, se han construido las viviendas con estos espacios comunes, que sirven como dicta la costumbre entre otras cosas para el tránsito y retiro de desechos o basura de las casas, pues es prueba que ha sido desvirtuada por los certificados de dominio y el resto de la documental aportada por la contraria, cuestión que en definitiva no acredita la posesión regular y de buena fe que amerita.

DÉCIMO SEXTO: A mayor abundamiento, y en lo referente al segundo requisito de procedencia, esto es, el despojo total o parcial de la posesión ejercida sobre el inmueble objeto de la querella de restitución, se ha sostenido que, cuando se ha perdido la tenencia material del predio, implica privar parcialmente la posesión al querellante, pues esta pérdida significa privarlo de uno de los elementos constitutivos de ella; refiriéndose la doctrina en los siguientes términos: "... bien puede entenderse que aun en los inmuebles inscritos la posesión material es un elemento fundamental, y al privarse de ella, se estaría privando del aspecto o fase material de la posesión, y por lo menos habría un despojo parcial. Como unos



misimos hechos pueden constituir turbación de posesión en un sector del inmueble y despojo en otro, pueden plantearse simultáneamente amparo y restitución (art. 17 del CPC.). Y si no está claro si los hechos constituyen turbación o privación de posesión, bien pueden plantearse una en subsidio de la otra (art. 17 del CPC.). Tal sería la actitud que puede adoptarse cuando al poseedor inscrito se le priva de la posesión material, en que podría intentarse acción posesoria de restitución y, en subsidio, de amparo.” (Daniel Peñailillo Arévalo, Los Bienes, Cuarta Edición, Editorial Jurídica de Chile, página 246).

DÉCIMO SÉPTIMO: En cuanto a este segundo requisito, resulta posible sostener que no se han acompañado antecedentes probatorios suficientes que permitan establecer de manera cierta, precisa y determinante que el querellante haya perdido la tenencia material del inmueble ubicado en Avenida Angamos N°0218 de la ciudad de Antofagasta, objeto de la querella; pues, como se razonó previamente, los documentos acompañados por el denunciante no dan cuenta que el espacio común aludido sea de propiedad del denunciante, y los testigos señalaron desconocer y no haber tenido acceso a los instrumentos de dominio aportados por el denunciado respecto al otro inmueble, ubicado en Avenida Angamos N°0240, y en el que sí se logra constar fehacientemente que dicha porción es parte del predio que el denunciado alega ser de su dominio.

Por lo que, no habiéndose establecido la concurrencia de los requisitos esenciales de la acción, se rechazará la querella como se dirá en lo resolutivo; haciendo innecesario proceder al análisis del tercer requisito de procedencia de la acción entablada, como también de una eventual indemnización que de ella derivase.

DÉCIMO OCTAVO: Atendido lo razonado supra, se omitirá pronunciamiento respecto de la alegación de falta legitimación



activa, opuesta a lo principal por la parte querellada, y de la modificación del quantum indemnizatorio, alegada en su defensa conjunta.

DÉCIMO NOVENO: Que, el resto de la prueba rendida en autos y no pormenorizada precedentemente, en nada altera lo antes resuelto.

VIGÉSIMO: Que no se condenará en costas a la demandante, por estimar que tuvo motivo plausible para litigar.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en los artículos 144, 160, 161, 170, 186, 254, 342, 346, 384, 426, 549, 511, 565 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y artículos 700 y siguientes, 831, 847, 916, 918, 920, 921, 923, 924, 930, 931, 950, 1.698 y 1.712 del Código Civil, **se resuelve que:**

Se rechazan, sin costas, la denuncia de obra nueva y la querella de restitución deducidas en lo principal y segundo otrosí, respectivamente, de presentación de folio 1 por don Carlos Bonilla Lanas, abogado, en representación de don **Jorge Claudio Lira Arias**, en todas sus partes.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Rol C-4192-2024.

Dictada por **Andrea Przybyszewski Jopia**, Jueza Suplente.

En Antofagasta, a cinco de diciembre del año dos mil veinticuatro, se anotó la presente sentencia en el estado diario de conformidad con lo dispuesto en el artículo 162 inciso final del Código de Procedimiento Civil.



