

Santiago, veintitrés de julio de dos mil veinticinco.

En estos antecedentes rol ingreso Corte 354-2023 Civil, correspondiente al rol C-1450-2021 del Vigésimo Octavo Juzgado Civil de Santiago, en autos sobre acción de servidumbre de tránsito, en procedimiento sumario, el abogado don Onofre Francisco Chau López, por la demandada deduce recurso de apelación y el abogado Sebastián Cano Rojas, por los demandantes, se adhiere a dicho recurso, en contra de la sentencia definitiva de doce de diciembre de dos mil veintidós, mediante la cual se rechazó en todas sus partes la demanda deducida a lo principal de folio 1 por don Michael Walter Schmidt, don Luis Alfredo Achurra Castillo, doña Sylvia Roxana Osorio Muñoz, don Pablo César Zúñiga Toro, don Rodrigo Miguel Barra Villalón, doña Anita María Vergara Salas y don Francisco Soubllette de Saint Luc en contra de doña María Luísa Chau Labra sobre declaración de constitución de servidumbre de tránsito por prescripción y acogió la demanda subsidiaria de 9 de febrero de 2021, ordenando, en consecuencia, constituir servidumbre de tránsito respecto del predio de doña María Luísa Chau Labra en calidad de titular inscrita de la propiedad o bien raíz —el predio sirviente— denominado Lote N° 6 de la subdivisión de la Parcela N°46, de la propiedad denominada “Quebrada Huallalolén” o “Bolabollín”, del sector de El Arrayán, comuna de Lo Barnechea, Región Metropolitana, a favor de: 1) el Resto de la Parcela 46; 2) el Lote N°7; el 3) el Lote N°8; el 4) el Lote N°9; 5) el Lote N°10; y, 6) el Lote N°11, —los predios dominantes—, de 5,3 metros de ancho y 40 metros de largo, aproximadamente, ya construida/asfaltada, ordenando inscribir el presente fallo en el Registro de Hipotecas, Gravámenes, Interdicciones y Prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces de Santiago y al margen de la inscripción de Fojas 83.756 N°121.906, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2021, del Registro de Propiedad del mismo Conservador. Asimismo, ordena a los demandantes pagar a la demandada la suma única y total de \$3.000.000.-, por su derecho de tránsito en partes iguales, esto es, \$500.000 (quinientos mil pesos) cada uno de ellos, debiendo hacerse cada parte cargo de las costas.

En cuanto al recurso de apelación deducido por la defensa de la parte demandada, explica que en la sentencia recurrida no se valoró la prueba rendida, y se condenó arbitrariamente a su representada, atendido que de conformidad a los hechos que fueron recibidos a prueba, en particular el N°5 referido a la “Superficie, características, dimensiones y valor del terreno necesario para la constitución de la servidumbre”; incumbía de manera exclusiva sobre su representada, en especial consideración a la valorización del terreno para establecer una indemnización como en derecho corresponda.

En atención a lo antes expuesto, sostiene que la sentencia yerra concediendo una servidumbre a la cual su representada se allanó y donde solo quedaba por determinar el precio a indemnizar por lo lesivo que significa la constitución permanente de un derecho real en contra de su representada, en un



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

Código: MGKTBXJXXYG

predio que hasta antes de la sentencia se encontraba libre de gravámenes similares.

Expone que para acreditar lo anterior, el 28 de diciembre de 2022, a folio 39, solicitó que se nombrara perito tasador inmobiliario, con el fin que informara el valor comercial de la servidumbre sub-lite; dimensiones, características y valor comercial actual de la servidumbre que se pretende constituir sobre el predio sirviente; la locación o zona específica del predio de su representada en que se constituiría eventualmente la servidumbre sublite; gravamen o disminución de valor que importa para la propiedad de su representada la constitución de la servidumbre; doña María José Murias Vargas, designada perito, concluyó que “la franja del camino de acceso tiene un valor de 516 UF (quinientas dieciséis Unidades de Fomento) equivalentes al día de la visita con la UF 32.237,11; a \$16.634.349 (dieciséis millones seiscientos treinta cuatro mil trescientos cuarenta y nueve pesos)”; sin embargo, en el fallo recurrido se omite este peritaje, la sentencia no sólo adolece de una ostensible falta de fundamentación, sino que además falla en el sentido totalmente distinto a lo que se desprende de forma clara del mérito de la prueba incorporada a los autos. Es más, omite analizar el estudio realizado por la perito aludida y ello supone obviar una serie de circunstancias que corresponde tener presente al momento de fijarse el quantum indemnizatorio, y que ella muy bien detalla en su informe, a diferencia del informe tomado en consideración por el tribunal *a quo*.

Por último, pide que se modifique la sentencia recurrida y en su lugar se declare que la indemnización sea efectiva, es decir, equivalente o superior a la suma del valor de la franja del camino correspondiente a 516 Unidades de Fomento, más la porción B o terreno inutilizado por un valor de 495 Unidades de Fomento, lo que suma el monto total de 1.011 Unidades de Fomento, según el vigente a la fecha de la sentencia definitiva, más la suma de \$9.970.584 por las obras construidas en el lugar, todos equivalentes a los montos que señalaron los peritos designados para dichos efectos, que no son excluyentes entre sí, o lo que se determine por esta Corte en definitiva y, que dicha servidumbre deberá dar cumplimiento estricto a lo ordenado en la Resolución del Servicio Agrícola y Ganadero N°478 de 1979 en relación al camino de servidumbre proyectado en dicho plano, con expresa condena en costas.

Por su parte, los demandantes se adhirieron al recurso de apelación, solicitando acoger la demanda principal rechazada por el *a quo* y declare adquirida por prescripción la servidumbre de tránsito a favor de 1) el Resto de la Parcela 46; 2) el Lote N°7; el 3) el Lote N°8; el 4) el Lote N°9; 5) el Lote N°10; y, 6) el Lote N°11, —los predios dominantes— ya antes individualizados, ordenando inscribir el fallo en el Registro de Hipotecas, Gravámenes, Interdicciones y Prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces de Santiago y al margen de la inscripción de Fojas 95.760 N°139.105, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2019, del Registro de Propiedad del mismo conservador,



insistiendo que no se trata de una servidumbre de carácter discontinua como lo sostuvo erradamente la demandada y el tribunal *a quo*.

Vistos:

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de sus considerandos DECIMO TERCERO Y DECIMO CUARTO, que se eliminan.

Y se tiene en su lugar y, además, presente:

En relación al recurso de apelación de la demandada:

Primero: Que el recurrente afirma que la sentencia del tribunal del fondo yerra en la correcta aplicación de la normativa que rige la materia en particular los artículos los artículos 318 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, agregando que de la lectura de la sentencia fluye nítidamente que ella no contiene la motivación o fundamentación suficiente e idónea sobre la valoración de toda la prueba rendida y que tampoco se transcribió el pronunciamiento sobre dichas evidencias, sin pretender inmiscuirse en la facultad soberana que tiene cada tribunal para valorar la prueba o, dicho en otros términos, no es una objeción de mérito sobre la actuación judicial; sino que apunta a que la sentencia omitió explicitar los motivos o fundamentos que tuvo para dar o no valor a la prueba rendida, sin examinar, la totalidad de los medios de prueba y, en particular, el informe pericial emitido por la perito María José Murias Vargas.

Segundo: Que para resolver lo que viene propuesto, resulta útil tener en cuenta los siguientes antecedentes de relevancia jurídica:

a) Que don Michael Walter Schmidt, don Luis Alfredo Achurra Castillo, doña Sylvia Roxana Osorio Muñoz, don Pablo César Zúñiga Toro, don Rodrigo Miguel Barra Villalón, doña Anita María Vergara Salas y, don Francisco Soublette de Saint Luc dedujeron el 9 de febrero de 2021 acción sobre declaración de constitución de servidumbre de tránsito por prescripción en contra de doña María Luísa Chau Labra y, en forma subsidiaria, para el improbable evento de que fuera rechazada la demanda principal, solicitó que fuese constituida conforme a una indemnización de acuerdo con el mérito del proceso y que considere la existencia previa del camino ya construido;

b) Que el actor don Michael Walter Schmidt es dueño de derechos equivalente al 43,094 % del resto de la parcela N°46 de la propiedad denominada Quebrada de Huallalolén o Quebrada Bolabollín, ubicada en El Arrayán, comuna de Lo Barnechea, Región Metropolitana, que deslinda: al NORTE, con parcela N°48; al SUR, con los lotes 6, 7, 8, 9, 10 y 11; al ESTE, con parcela N°45; y al OESTE, con parcela N°47. Los adquirió por compra a don Jorge Pedro Francisco Guzmán Matus, según escritura pública de fecha veintisiete de julio de mil novecientos noventa y cinco, otorgada en la Notaría de esta ciudad, de don Eduardo Pinto Peralta. El dominio se encuentra inscrito a su nombre a fojas 70793 número 51842 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 1995;



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

Código: MGKTBXJXXYG

c) Que el actor don Pablo César Zúñiga Toro es dueño de la propiedad ubicada en Camino a Huallalolén Interior N°19.848, que corresponde al lote N°11, de la subdivisión de la parcela N°46, de la propiedad denominada Quebrada Huallalolén o Quebrada Bolabollín, de la localidad de El Arrayán, comuna de Lo Barnechea, Región Metropolitana, que deslinda: al NORTE, en cuarenta metros con resto de la parcela 46; al SUR, en cuarenta metros con lote N°1 del plano de subdivisión; al ESTE, en ciento treinta y ocho metros con lote N°10, del plano de subdivisión; y al OESTE, en ciento cuarenta metros con parcela 47 del mismo Huallalolén, de propiedad de don Héctor Fernández. La adquirió por compra a la sociedad Inversiones Santa Mariana S.A., según escritura pública de fecha diecisiete de marzo del año dos mil quince, otorgada en la Notaría de esta ciudad, de don René Benavente Cash. El dominio se encuentra inscrito a su nombre a fojas 26832 número 39751 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2015;

d) Que la actora doña Sylvia Roxana Osorio Muñoz es dueña de la propiedad ubicada en Camino de Huallalolén Interior N°19.840, que corresponde al lote 10, de la subdivisión de la parcela N°46, de la propiedad denominada Quebrada Huallalolén o Quebrada Bolabollín, de la localidad de El Arrayán, comuna de Lo Barnechea, Región Metropolitana, que deslinda: al NORTE, en línea quebrada de veintiséis y veinticinco metros con resto de la parcela N°46; al SUR, en cuarenta metros con camino de por medio con lote N°2 del plano de subdivisión; al ESTE, en ciento dieciséis metros con lote N°9 del plano de subdivisión; y al OESTE, en ciento treinta y cuatro metros con parcela N°11 del plano de subdivisión.- La adquirió por compra a María Alejandra Lavín Larraín, según escritura pública de fecha catorce de agosto de dos mil veinte, otorgada en la Notaría de Santiago de don Pedro Ricardo Reveco Hormazábal. El dominio se encuentra inscrito a su nombre a fojas 59339, número 82631 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2020;

e) Que el actor don Francisco Soublette de Saint Luc y doña Anita María Vergara Salas son dueños por partes iguales del lote N°9 de la subdivisión de la parcela N°46, de la propiedad denominada Quebrada de Huallalolén o Bolabollín, de la localidad de El Arrayán, comuna de Lo Barnechea, Región Metropolitana, que deslinda: al NORTE, en cuarenta y cinco metros con resto de la parcela 46; al SUR, en cuarenta y cuatro metros, con camino de por medio con lotes 2 y 3 del plano de subdivisión; al ESTE, en ciento trece metros con lote N°8 del plano de subdivisión; y al OESTE, en ciento dieciséis metros con lote N°10 del plano de subdivisión.- Lo adquirieron por compra a don Jorge Pedro Francisco Guzmán Matus, según escritura pública de fecha nueve de febrero del año mil novecientos noventa y cinco, otorgada en la Notaría de Santiago de don Fernando Opazo Larraín. El dominio se encuentra inscrito a su nombre a fojas 18174 número 11335



en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 1995;

f) Que el acto don Rodrigo Miguel Barra Villalón es dueño del lote N°8 de la subdivisión de la parcela N°46 de la Quebrada de Huallalolén o Bolabollín, de la localidad de El Arrayán del plano respectivo, comuna de Lo Barnechea, Región Metropolitana, que deslinda: al NORTE, en cuarenta y cinco metros con resto de la parcela 46 que no ha sido subdividida; al SUR, en cuarenta y seis metros, con camino de por medio, con lote 4 del plano de subdivisión; al ESTE, en ciento veintidós metros con lote 7 del plano de subdivisión; y al OESTE, en ciento trece metros con lote 9 del plano de subdivisión.- Lo adquirió por compraventa a Consultoría e Inversiones Rodrigo Miguel Barra Villalón E.I.R.L., según escritura pública de fecha treinta de octubre de dos mil doce, otorgada en la Notaría de Santiago de don Pablo Alberto González Caamaño. El dominio se encuentra inscrito a su nombre a fojas 80186 número 122025 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2012;

g) Que el actor don Luis Alfredo Achurra Castillo es dueño de la propiedad ubicada en Camino a Huallalolén Interior número diecinueve mil ochocientos dieciséis, que corresponde al lote 7, de la subdivisión de la parcela N°46, de la propiedad denominada Quebrada de Huallalolén o Bolabollín, de la localidad de El Arrayán, comuna de Lo Barnechea, Región Metropolitana, que deslinda: al NORTE, en cuarenta metros con resto de la parcela 46 que resta en dominio de don Manuel Acuña Kairath que no ha sido subdividida; al SUR, en cuarenta y cuatro metros, con camino de por medio con lotes 4 y 5 del plano de subdivisión; al ESTE, en ciento treinta y ocho metros con lote 6 del plano de subdivisión; y al OESTE, en ciento veintidós metros con lote 8 del plano de subdivisión.- La adquirió por compra a la sociedad Inversiones Santa Mariana S.A., según escritura pública de fecha cuatro de julio del año dos mil catorce, otorgada en la Notaría de Santiago de don Humberto Santelices Narducci. El dominio se encuentra inscrito a su nombre a fojas 50006 número 75469 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2014;

h) Que a fojas 37107, numero 17519 correspondiente al Registro de Hipotecas del año 1994 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, se encuentra inscrita una servidumbre recíproca de acueducto gratuita, perpetua y voluntaria por el dueño a esa época del lote 46 del Antiguo Fundo Santa Teresa del Arrayan, en la Quebrada Huallalolen, que comprende los lotes del 1 al 11 y el resto de la parcela 46 en favor de los lotes 1 a 13 de la subdivisión de la parcela 47 y en favor de la Porción 2 de la subdivisión de la Parcela 17;

i) Que la demandada doña María Luísa Chau Labra y don Gonzalo Varela de Ferrari adquirieron por escritura pública de compraventa de 11 de noviembre de 2019, en partes iguales, el Lote 6 de la subdivisión de la parcela N°46 de la propiedad denominada Quebrada de Huallalolén o Bolabollín, de la localidad de El Arrayán, Comuna de Lo Barnechea, Región Metropolitana. El dominio se



encuentra inscrito a su nombre a fojas 95760, número 139105 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2019;

j) Que por medio de escritura pública de 19 de noviembre de 2020, don Michael Walter Schmidt, don Luis Alfredo Achurra Castillo, doña Sylvia Roxana Osorio Muñoz, don Pablo César Zúñiga Toro, don Rodrigo Miguel Barra Villalón, doña Anita María Vergara Salas y, don Francisco Soublette de Saint Luc constituyeron una servidumbre voluntaria de tránsito a título gratuito en favor de los predios que individualiza afectando los predios sirvientes que se indican, sin que compareciera la demandada de autos en dicho instrumento;

k) Que por medio de escritura pública de compraventa de 8 de octubre de 2021, la demandada doña María Luísa Chau Labra adquirió el 50% de los derechos del Lote 6 de la subdivisión de la parcela N°46 de la propiedad denominada Quebrada de Huallalolén o Bolabollín, de la localidad de El Arrayán, comuna de Lo Barnechea, Región Metropolitana, de propiedad de don Gonzalo Varela de Ferrari. El dominio se encuentra inscrito a su nombre a fojas 83756, número 121906 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2021.

Tercero: Que, conforme a la controversia planteada en estos autos, es menester resaltar los términos de que se ha valido el legislador al consagrar el derecho que se ha venido en ejercer, según lo dispone el artículo 820 del Código Civil, que reza: “Servidumbre predial, o simplemente servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño.”.

A su vez, el artículo 821 del mismo cuerpo legal, establece que: “Se llama predio sirviente el que sufre el gravamen, y predio dominante el que reporta la utilidad.

Con respecto al predio dominante la servidumbre se llama activa, y con respecto al predio sirviente, pasiva. ”.

Así, el artículo 847 del Código Civil vino a permitir que: “Si un predio se halla destituido de toda comunicación con el camino público por la interposición de otros predios, el dueño del primero tendrá derecho para imponer a los otros la servidumbre de tránsito, en cuanto fuere indispensable para el uso y beneficio de su predio, pagando el valor del terreno necesario para la servidumbre y resarciendo todo otro perjuicio.”.

Cuarto: Que, en el caso de autos, consta que la demandada -dueña del predio sirviente- se ha allanado a la acción subsidiaria deducida por los dueños de los predios dominantes, aceptando la constitución de la servidumbre de tránsito reclamada, cuestionando únicamente el monto de la indemnización que debe recibir por el despojo de los atributos que el dominio le concede sobre una parte importante de su propiedad, consistente en la parte más plana y por ende, más valiosa, privándola de su goce continuo y de sus derechos de vista y de una construcción más accesible en términos económicos.



Al efecto, el artículo 848 del Código Civil, estipula que: “Si las partes no se convienen, se reglará por peritos, tanto el importe de la indemnización, como el ejercicio de la servidumbre.”; solicitando, en el caso debatido, cada una de las partes la designación de un perito, designándose al Ingeniero Comercial-Constructor Civil Jorge Casagrande Saavedra por la parte demandante y a la Arquitecta María José Murias Vargas por la demandada.

Quinto: Que en relación a las pericias evacuadas por ambas partes, puede precisarse que se encuentran contestes ambos peritos en que el camino de acceso en disputa se encuentra ubicado efectivamente en el interior del Lote 6 de la subdivisión de la Parcela 46 de la propiedad denominada Quebrada Huallalolén o Bolabollin de la localidad de El Arrayán, comuna de lo Barnechea, de propiedad de la demandada doña María Luisa del Pilar Chau Labra, quien adquirió el 50% de dicho lote el 11 de noviembre de 2019, adquiriendo la plena propiedad el 8 de octubre de 2021, quedando inscrita en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago de este último año, tal como se desprende de la prueba documental acompañada por las partes.

Asimismo, ambos peritos se encuentran contestes en que el plano acompañado por la parte demandante al proceso corresponde a la Parcela 46 y su subdivisión aprobada por Resolución SAG N°478 de 22 de noviembre de 1979, cuenta con 11 sitios, donde se encuentra trazado un camino de acceso sobre el eje longitudinal central del conjunto de terreno, enfrentando el Lote 6, de propiedad de la demandada y de acuerdo al plano acompañado este camino se encontraba proyectado en 42 metros; encontrándose contestes, además, en que no se hace alusión a dicho plano en la inscripción de dominio respectiva.

Sexto: Que, ahora bien, resulta relevante establecer que la prueba rendida por la parte demandante, no ha sido suficiente para lograr acreditar que el camino se encuentra construido y es utilizado desde el año 1985 o 1991 como lo sostiene en partes diferentes del libelo pretensor, -tal como lo concluye el perito Casagrande Saavedra en el informe pericial evacuado en el proceso-, toda vez que sólo existen antecedentes al respecto que fueron analizados en el referido informe, consistentes en imágenes de Google Earth de los años 2004, 2010 y 2021 que permiten establecer la existencia del camino en esa época, sin embargo, sólo en las imágenes de los años 2010 y 2021 se evidencia la construcción del camino asfaltado, señalando que las imágenes del año 2004 evidencian la construcción del camino, *“pero con una superficie de rodado de tierra o material granular pobre, aparentemente.”*; no existiendo otros elementos de convicción aportados en la realización de dicha pericia como tampoco en el proceso por los demandantes que permitan tener por establecido que el asfaltado del camino se haya realizado en el año 2005, más aun teniendo presente que en la redacción de la demanda nuevamente se incurre en contradicción al sostener que dicho asfaltado se produjo en el año 2010 y en otro apartado sostiene que ello ocurrió en el año 2005, por ende, se concluirá que conforme al mérito de la prueba rendida y



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

Código: MGKTBXJXXYG

recién analizada los trabajos de asfaltado del camino en cuestión se efectuaron en el año 2010, no existiendo antecedente alguno que permita establecer el costo de dichos trabajos ni quien incurrió en los mismos.

Que en relación al portón de acceso ubicado en la entrada del Camino Huallalolén, éste efectivamente se encuentra dentro del Lote N°6, es automático y se opera con suministro eléctrico conectado a la red, sin embargo, tampoco existen medios probatorios que permitan tener por establecida la fecha de su instalación, quien incurrió en ese gasto y el monto de los mismos; desprendiéndose del mérito de los antecedentes que la demandada no controvertió que al adquirir la propiedad correspondiente al Lote 6 en el año 2019, ya se encontraba instalado.

Séptimo: Que, por otra parte, ambos informes periciales se encuentran contestes en que el camino asfaltado sobre el que se solicitó pronunciamiento tiene 40 metros de largo y 3,7 metros de ancho en promedio según el perito Casagrande y 5,30 metros de ancho, según la perito Murias; otorgando mayores antecedentes en este punto esta última perito, quien concluyó que el terreno en cuestión tiene una superficie de 5.600 metros cuadrados, *“encontrándose en una área de preservación ecológica, por lo que solo pueden efectuarse edificaciones cuyos usos se encuentran permitidos en el P.R.C., condicionado a la aprobación previa de la Seremi de Vivienda, a excepción de una vivienda unifamiliar la que puede ser autorizada por la DOM sin requerir dicha aprobación previa.”*; correspondiendo la franja a valorizar a un área de 215 metros de forma trapezoidal.

Otro punto en el cual se encuentran contestes ambos informes es en el hecho que el emplazamiento del camino divide el sitio 6 en dos partes separadas, aportando nuevamente el informe de la perito Murias mayores antecedentes en el hecho constatado, cual es, que la porción A tiene una superficie de 4.885 metros cuadrados y la porción B tiene una superficie de 500 metros cuadrados; cuestión que se logra determinar de los gráficos y fotografías incorporados en ambos informes.

Octavo: Que cabe señalar que los actores hacen alusión en su demanda a que tanto el Lote 6 de propiedad -actualmente- de la demandada y los demás lotes del resto de la Parcela 46, serían titulares desde el año 1985 en calidad de predios dominantes de otra servidumbre de paso respecto de la Parcela N°45 para acceder al camino Huallalolén, sin embargo, con el mérito de la prueba rendida, sólo lograron acreditar que a fojas 37107, número 17519 correspondiente al Registro de Hipotecas del año 1994 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, se encuentra inscrita una servidumbre recíproca de acueducto gratuita, perpetua y voluntaria por el dueño a esa época del lote 46 del Antiguo Fundo Santa Teresa del Arrayan, en la Quebrada Huallalolén, que comprende los lotes del 1 al 11 y el resto de la parcela 46 en favor de los lotes 1 a 13 de la subdivisión de la parcela 47 y en favor de la Porción 2 de la subdivisión de la Parcela 17.



En relación a la escritura pública de 19 de noviembre de 2020, suscrita por los demandantes don Michael Walter Schmidt, don Luis Alfredo Achurra Castillo, doña Sylvia Roxana Osorio Muñoz, don Pablo César Zúñiga Toro, don Rodrigo Miguel Barra Villalón, doña Anita María Vergara Salas y, don Francisco Soublette de Saint Luc, si bien se desprende que éstos constituyeron una servidumbre voluntaria de tránsito a título gratuito en favor de los predios que individualizan y que afecta a los predios sirvientes que indican, ha quedado establecido que la demandada de autos no compareció a la suscripción del referido instrumento, lo que confirma, entonces, que no se encuentra legalmente constituida la servidumbre de tránsito reclamada.

Noveno: Que determinada la constitución de la servidumbre de tránsito solicitada por los demandantes y, de conformidad a lo establecido en el artículo 847 del Código Civil, cabe establecer el monto a indemnizar por cada uno de los demandantes a la demandada, como la norma legal recién aludida establece “pagando el valor del terreno necesario para la servidumbre y resarciendo todo otro perjuicio”, compartiéndose por esta Corte, lo concluido por el tribunal de primera instancia en cuanto a que la servidumbre de tránsito tiene el carácter de discontinua y al hecho que el acceso a ella, sólo es posible a través de un camino ya construido y asfaltado a la fecha en que la demandada adquirió el lote de su propiedad, por ende, se encuentra impedida de darle otro fin.

Que al efecto cabe tener presente la superficie total del terreno de propiedad de la demandada, la superficie que ocupa la servidumbre constituida, el porcentaje de terreno que queda en división en la Porción A y B del terreno, las características propias del terreno y la posibilidad real de construcción en cada una de las porciones en atención a que la parcela se ubica en la ladera de un cerro con una pendiente pronunciada y, no se trata de un acto expropiatorio como pretende la perito Murias con la forma en que calcula la tasación de los terrenos en cuestión y el valor de la franja del terreno B. Por otra parte, el perito Casagrande hace referencia a los costos aproximados del asfaltado del camino, no logrando ninguno de los dos informes alcanzar conclusiones que permitan otorgar un sentido más acorde al que el legislador busca que se indemnice según el aludido artículo 847 y, teniendo presente que el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, establece que: “Los tribunales apreciarán la fuerza probatoria del dictamen de peritos en conformidad a las reglas de la sana crítica”; de acuerdo, a los antecedentes aportados por ambos peritos y antes analizados en forma pormenorizada, se fija el monto a indemnizar por los demandantes a la demandada en la suma única y total de 283,8 Unidades de Fomento, monto que resulta de la superficie del terreno a valorizar correspondiente a un área de 215 metros multiplicado por 1,32 UF, monto en que valoriza la perito Murias cada metro cuadrado de acuerdo a los criterios de tasación utilizados en su informe, la que se pagará en partes iguales por cada uno de los predios dominantes, esto es, la suma de 47,3 Unidades de Fomento cada uno.



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

Código: MGKTBXJXXYG

En relación a la adhesión a la apelación deducida por los demandantes:

Décimo: Que los demandantes adhirieron al recurso de apelación deducido por la demandada y, solicitan acoger la demanda principal rechazada por el *a quo* y declarar adquirida por prescripción la servidumbre de tránsito a favor de 1) el Resto de la Parcela 46; 2) el Lote N°7; el 3) el Lote N°8; el 4) el Lote N°9; 5) el Lote N°10; y, 6) el Lote N°11, —los predios dominantes— ya antes individualizados, ordenando inscribir el fallo en el Registro de Hipotecas, Gravámenes, Interdicciones y Prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces de Santiago y al margen de la inscripción de Fojas 95.760 N°139.105, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2019, del Registro de Propiedad del mismo conservador, reiterando que no se trata de una servidumbre de carácter discontinua como lo sostuvo erradamente la demandada y el tribunal *a quo*.

Undécimo: Que, al efecto, cabe tener presente que el artículo 822 del Código Civil, establece que: “Servidumbre continua es la que se ejerce o se puede ejercer continuamente, sin necesidad de un hecho actual del hombre, como la servidumbre de acueducto por un canal artificial que pertenece al predio dominante; y servidumbre discontinua la que se ejerce a intervalos más o menos largos de tiempo, y supone un hecho actual del hombre, como la servidumbre de tránsito.”. Por su parte, el artículo 824 del mismo cuerpo legal, estipula que: “Servidumbre aparente es la que está continuamente a la vista, como la de tránsito, cuando se hace por una senda o por una puerta especialmente destinada a él; e inaparente, la que no se conoce por una señal exterior, como la misma de tránsito, cuando carece de estas dos circunstancias y de otras análogas.”.

A su vez, el artículo 882 del citado Código, determina que: “Las servidumbres discontinuas de todas clases y las servidumbres continuas inaparentes sólo pueden adquirirse por medio de un título; ni aun el goce inmemorial bastará para constituir las.

Las servidumbres continuas y aparentes pueden adquirirse por título, o por prescripción de cinco años.”.

En efecto, ha quedado establecido en el fallo recurrido, -según los fundamentos expuestos en el considerando OCTAVO-, que la naturaleza jurídica de la servidumbre de tránsito en discusión tiene el carácter de discontinua, conclusión que esta Corte comparte, de modo que no puede adquirirse por prescripción como insisten los demandantes al adherirse al recurso de apelación, por lo que deberá ser desestimado el recurso impetrado.

Por estas consideraciones y de acuerdo, además, con lo dispuesto en el artículo 186 y siguientes del código de la materia, **se confirma** la sentencia apelada de doce de diciembre de dos mil veintidós, pronunciada por el 28° Juzgado Civil de Santiago, **con declaración** de que se aumenta el monto a indemnizar por los demandantes a la demandada a la suma única y total de 283,8



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

Código: MGKTBXJXXYG

Unidades de Fomento, debiendo pagar por su derecho de tránsito cada predio dominante la suma de 47,3 Unidades de Fomento cada uno, tal como ha sido consignado en el motivo noveno del presente fallo.

Regístrese y devuélvase.

Redactó la Ministra suplente Andrea Soler Merino.

Rol N°354-2023 Civil

Pronunciado por la Decimocuarta Sala de esta Corte, integrada por los ministros señora María Teresa Díaz Zamora, señor Juan Ángel Muñoz López y ministro (s) señora Andrea Soler Merino.

No obstante haber concurrido a la vista y acuerdo de la presente causa no firma el señor Muñoz por estar con permiso de conformidad a lo dispuesto en el artículo 347 del Código Orgánico de Tribunales.



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

Código: MGKTBXJXXYG

Pronunciado por la Decimocuarta (zoom) Sala de la C.A. de Santiago integrada por Ministra Maria Teresa Diaz Z. y Ministra Suplente Andrea Paola Soler M. Santiago, veintitres de julio de dos mil veinticinco.

En Santiago, a veintitres de julio de dos mil veinticinco, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

