

Santiago, uno de julio de dos mil veintiséis.

**Vistos y teniendo presente:**

**Primero:** Que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 781 y 782 del Código de Procedimiento Civil, se ordenó dar cuenta de los recursos de casación en la forma y en el fondo deducidos por el demandante en contra de la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de Valparaíso, que, previo rechazo del de casación en la forma, confirmó la de primera instancia que desestimó la denuncia de obra nueva.

**I. En cuanto al recurso de casación en la forma:**

**Segundo:** Que el recurrente alega la causal prevista en el artículo 768 N°5 del Código de Procedimiento Civil, es decir, en haber sido pronunciada con omisión de los requisitos del artículo 170 N°4 del Código de Procedimiento Civil, al no contener las consideraciones de hecho y derecho que le sirven de fundamento, afincado en que el fallo no contiene las consideraciones referidas a sus alegaciones, desconociendo el valor probatorio de la totalidad de los documentos acompañados, refugiándose en un supuesto análisis ya efectuado en el fallo de primera instancia, en circunstancias que son sólo enunciativos, por lo que no valoró 23 documentos, que permiten concluir la bondad de su demanda.

Solicita se acoja el recurso de casación en la forma, se invalide la sentencia recurrida y se dicte la de reemplazo que describe.

**Tercero:** Que, como reiteradamente lo ha sostenido esta Corte, la falta de motivación del fallo concurre sólo cuando la sentencia carece de las consideraciones de hecho y de derecho que le sirven de fundamento, mas no tiene lugar cuando aquellos existen pero no se ajustan a la tesis postulada por el reclamante.

En efecto, en el caso bajo examen se entregaron los fundamentos de lo resuelto, pues se indicó que no se acreditó la existencia de la servidumbre voluntaria y perpetua de vista porque no se constituyó en forma idónea, pues el Reglamento de Copropiedad no le sirve de título eficaz, según lo dispuesto en el artículo 882 del Código Civil, sin perjuicio, que, además, no se especifica el gravamen que invoca, por lo que tampoco pudo existir su reconocimiento.



Luego, el vicio relativo a la falta de valoración de los documentos que señala no modifica lo ya resuelto, pues únicamente dan cuenta de circunstancias que tendrían validez atendida la existencia del derecho real de servidumbre, por lo que tales alegaciones carecen de influencia en lo dispositivo del fallo.

**Cuarto:** Que, de acuerdo con lo expuesto precedentemente, la sentencia recurrida no incurrió en las infracciones formales que se le imputan, debiendo ser rechazado este arbitrio.

## **II. En cuanto al recurso de casación en el fondo:**

**Quinto:** Que el recurrente denuncia vulneración de los artículos 882, 883, 1700 y 1702 del Código Civil, 28 y 30 de la Ley N°19.537, 342 N°3, 346 N°3 y 425 del Código de Procedimiento Civil, 1.1.2 de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, dado que el Reglamento de Copropiedad, legalmente otorgado por escritura pública, inscrita en el registro conservatorio correspondiente, es un título suficiente, válido y hábil para constituir una servidumbre voluntaria de vista perpetua y cuyo valor probatorio se establece en el artículo 1700 del Código Civil, en relación al N°3 del artículo 342 del Código de Procedimiento Civil.

Además, se ignoró el Permiso de Edificación N°116/2023 de 18 de abril de 2023, que resolvió: *“Conceder permiso para edificar 1 casa con una superficie total de 351,68 m2 y de dos pisos de altura”*, lo que contempla una ocupación del suelo, considerando una parte como piso subterráneo y el resto como primer piso, pues en más del 50% cumple con las características de primer piso, de modo que aquella edificación que corresponde a la parte superior es definitivamente el segundo piso de la casa.

Tampoco existe ningún análisis del Contrato de Compraventa de 14 de febrero de 2022, en que el demandado adquirió el Sitio 14 de Marbella *“... con todos sus usos, derechos, costumbres y servidumbres ...”*, por lo que reconoce las servidumbres constituidas en el Reglamento de Copropiedad del año 1983, ni de la pericia topográfica, referida a la subterrneidad, vulnerando el principio de razón suficiente.



Pide se acoja el recurso de casación en el fondo, se invalide el fallo recurrido y se dicte el de reemplazo que señala.

**Sexto:** Que la sentencia recurrida estableció los siguientes hechos:

1. La denunciante, AMB Inversiones, es dueña y poseedora inscrita del inmueble denominado Sitio N°13, del Sector B del resto del Lote A-1, del plano de Loteo del Complejo Turístico Marbella Club y sus respectivos derechos en los bienes comunes, enrolados a fojas 2098 vuelta, N°2087, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Quintero del año 2022.

2. El denunciado, don Nicolás Balmaceda Jimeno, es dueño y poseedor inscrito del Sitio N°14, del Sector B, del resto del Lote A-1, del plano de Loteo del Complejo Turístico Marbella Club y derechos en los bienes comunes, inscrito a fojas 1033 vuelta, N°1012, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Quintero del año 2022. Lugar, donde, actualmente, construye una obra nueva, consistente en una casa, con una superficie total de 351,68 metros cuadrados y dos pisos de altura, destinado a vivienda, con una edificación, en subterráneo -1, de 186,53 metros cuadrados y, sobre terreno en piso 1, de 165,15 metros cuadrados.

3. Ambos predios se encuentran uno frente al otro, en pendiente descendiente, siendo el del denunciante el de mayor altura y, en forma perpendicular a la calzada, se encuentra el de la obra nueva denunciada, con una obra gruesa en pendiente, con construcciones sobre y bajo la línea de calle, consistentes en una mansarda, bajo el nivel de la calle y una obra superpuesta, que no superan los 7 metros de altura, que constituyen un primer piso, mientras que las primeras, son subterráneas, lo que es concordante con la construcción en pendiente.

4. La cláusula novena N°3 del Reglamento de Copropiedad hace alusión a un derecho de vista de determinados lotes, en cuanto no se permitirán árboles de gran altura cuando perturben la vista de sus vecinos, ni la edificación de un segundo piso en las casas habitaciones, que no existe en la obra nueva que se denuncia.



Sobre estos presupuestos fácticos concluyó que el Reglamento de Copropiedad no resulta idóneo para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 882 del Código Civil, puesto que no hay suficientes antecedentes para sustentar que los inmuebles se encuentran adscritos a un régimen de copropiedad inmobiliaria y, aun cuando así fuese, la servidumbre de vista es una limitación al dominio legal, definida en el artículo 878 del Código Civil, pues tiene como propósito prohibir o evitar que se vea lo que pasa en el predio vecino, en tanto, lo que pretende el denunciante es mantener un determinado paisaje, por lo que se trata de una servidumbre voluntaria, que debe constituirse mediante un título, conforme al artículo 882 del mismo Código, requerimiento que no se satisface con el instrumento inscrito en el año 2007, a lo que se agrega que no se encontraría especificado el gravamen, elemento esencial para encontrarse ante un derecho real que se invoca.

**Séptimo:** Que, dicho lo anterior, resulta pertinente tener en consideración que sólo los tribunales del fondo se encuentran facultados para fijar los hechos de la causa, y que efectuada correctamente dicha labor, esto es, con sujeción a las denominadas normas reguladoras de la prueba atinentes al caso en estudio, resultan inalterables para esta Corte, conforme a lo previsto en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, no siendo posible su revisión por la vía de la nulidad que se analiza, sin que sea posible formular el reproche planteado fundado únicamente en consideraciones propias del ámbito de la ponderación y apreciación de la prueba, facultad propia de los tribunales de instancia.

**Octavo:** Que, entonces, el demandante no tiene constituida la servidumbre voluntaria y perpetua de vista que alega, pues el título que invoca no es idóneo, según lo dispuesto en el artículo 882 del Código Civil, por lo que ni siquiera puede ser reconocida; y así, las normas sustantivas que estima como conculcadas no pueden serlo y de las que invoca como reguladoras de la prueba únicamente lo es el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, que se refiere a la pericia topográfica, cuyo contenido carece de relevancia si no se constituyó el derecho real, por lo que no se advierte la infracción de ley acusada, toda vez que los tribunales del fondo efectuaron una correcta aplicación de la norma jurídica pertinente al caso y no cabe



sino concluir que el recurso debe ser desestimado por adolecer de manifiesta falta de fundamento.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 781 y 782 del Código de Procedimiento Civil, se declara **inadmisible** el recurso de casación en la forma y se **rechaza** el de casación en el fondo, interpuestos contra la sentencia de catorce de abril de dos mil veintiséis.

Acordada con el **voto en contra** de la abogada integrante **señora Rojas**, quien fue de la opinión de traer en relación el recurso de casación formal, porque, en su opinión, cumple los requisitos que se deben examinar en la actual etapa de tramitación a que se encuentra sometido, según lo dispuesto en el artículo 772 del Código de Procedimiento Civil.

Regístrese y devuélvase.

Rol N°25.667-2026.-



Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Jessica De Lourdes González T., Gonzalo Enrique Ruz L., Ministra Suplente Sylvia Isabel Pizarro B. y los Abogados (as) Integrantes Fabiola Esther Lathrop G., Irene Eugenia Rojas M. Santiago, uno de julio de dos mil veintiséis.

En Santiago, a uno de julio de dos mil veintiséis, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

