

Llg
C.A. de Valparaíso.

Valparaíso, catorce de abril de dos mil veintiséis.

Vistos:

Que, en estos autos, por sentencia definitiva de primera instancia de trece de agosto de dos mil veinticinco, escrita a folio 181, se rechazó la denuncia de obra nueva deducida por el abogado don Cristhian Camus Badilla, en representación de AMB Inversiones SpA., en contra de don Nicolás Balmaceda Jimeno.

Que, a folio 185, el abogado don Cristhian Camus Badilla, en representación de la parte denunciante, en lo principal, interpone recurso de casación en la forma en contra de la sentencia antes mencionada, arbitrio que funda en que no cumpliría con el requisito establecido en el numeral 4° del artículo 170 del Código de Procedimiento Civil, por los dos motivos que señala, configurando el vicio contenido en el artículo 768 N°5 de dicho cuerpo legal. Al otrosí, deduce recurso de apelación.

Que, a fojas 11 se declara admisible el recurso de casación en la forma, misma fecha se ordena traer los autos en relación.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO

I.- En cuanto al recurso de casación en la forma.

Primero: Que, la primera causal que esgrime la recurrente es que la sentencia fue pronunciada con omisión de uno de los requisitos enumerados en el artículo 170 del Código de Procedimiento Civil, esto es, contener las consideraciones de hecho y de derecho que le sirven de fundamento, configurando el vicio del artículo 768, N°5, del mismo Código. Explica que la sentencia debe contener el análisis de la totalidad de la prueba rendida, en este caso, en lo que respecta a la documental, en el considerando décimo cuarto solo habría un listado de los documentos citados en los considerandos noveno y décimo, omitiendo su análisis y no otorgando el valor probatorio correspondiente, en particular al contrato de compraventa de catorce de febrero de 2022, en que consta que el inmueble se adquirió con “*todos sus usos, derechos, costumbres y servidumbres...*”; y la escritura pública de 14 de diciembre de 1983. Expresa que de haber sido analizada dicha prueba y se le hubiera otorgado valor probatorio, la denuncia habría sido acogida, pues se habría dado por establecida la existencia de la servidumbre de vista.

Como segundo vicio, arguye que en el considerando décimo cuarto del fallo impugnado, se da por establecido que “*en palabras sencillas*” dicha edificación corresponde a “*una mansarda bajo el nivel de la calle y una obra superpuesta a esta, que según los certificados y revisiones antedichos no superan los 7 metros de altura, que constituyen un primer piso, mientras que las primeras según los mismos documentos son de carácter subterráneos, lo que es concordante*



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

Código: KHNMCZVSTX

lógicamente con la construcción en pendiente.” Agrega que, luego, en el considerando décimo octavo y para justificar lo anterior, en lo que califica sería “*de forma genérica y antojadiza*”, la sentencia señala que “... *la obra nueva del denunciado cumple con todas las regulaciones impuestas tanto por la autoridad como por la administración del condominio para su procedencia, conforme a todos los informes y autorizaciones profusamente rendidos en esta causa.*” Expone que los documentos citados en la sentencia no darían cuenta del cumplimiento de las normas urbanísticas de subterrneidad que afectan a la obra denunciada, como tampoco de la altura respecto del suelo a que se encuentran los sitios objeto del litigio. Agrega que, si la sentencia hubiese analizado y ponderado la totalidad de la reglamentación del año 1983 habría concluido que ninguna de las autorizaciones en que justifica el fallo su decisión serían necesarias para construir en el Sector B de Marbella y menos habrían sido consideradas por la Dirección de Obras que autorizó la edificación, pues para esto último se debió recurrir a la legislación aplicable. Lo anterior, a su juicio, implicaría una desconexión entre la materia del pleito y lo resuelto en la sentencia, la que no sería concordante lo probado en el proceso.

Segundo: Que, en lo que respecta al primer vicio por el que la recurrente estima que la sentencia no cumpliría con lo dispuesto en el artículo 170 N°5, constituido por omitir el análisis de la totalidad de la prueba y otorgarle el valor probatorio que, a su juicio, debieron tener los documentos que individualiza, a fin de acoger su pretensión, cabe señalar que basta una somera lectura de su arbitrio, para advertir que lo que se controvierte es la valoración de la prueba rendida, la que, según la recurrente, debió ser distinta a la efectuada por la sentencia, con la sola finalidad de revertir la decisión, lo que no es propio de un recurso de casación en la forma.

A mayor abundamiento, no se advierte el vicio denunciado, toda vez que la sentencia contiene el análisis de la totalidad de la prueba de autos, incluida la documental acompañada por ambas partes, aunque mediante ella se haya arribado a una decisión con la que la recurrente no se encuentra conforme, lo que no es susceptible de reclamar mediante el presente recurso, por lo que la causal alegada no se configura, razón por la cual el recurso fundado en ella no puede prosperar.

Tercero: Que, en lo que se relaciona al segundo vicio que se denuncia, y que refiere a que la sentencia se encontraría viciada debido a que no habría analizado y ponderado la totalidad de la reglamentación del año 1983, constituida por un denominado Reglamento de Copropiedad, se advierte nuevamente que lo controvertido por la recurrente es la valoración de la prueba, lo que no es objeto del recurso de casación en la forma. A mayor abundamiento, el sentenciador consideró la totalidad de los medios probatorios de autos, lo que se constata especialmente de los razonamientos vertidos en los considerandos décimo tercero en adelante, por lo que la



sentencia cumple en forma íntegra con los requisitos establecidos en el artículo 170 del Código de Procedimiento Civil, razón por la cual el recurso de casación en la forma será desechado.

II.- En cuanto al recurso de apelación.

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

Cuarto: Que, la denunciante dedujo recurso de apelación en contra de la sentencia de primer grado, pronunciada por el Juzgado de Letras y Garantía de Quintero el trece de agosto de dos mil veinticinco, que rechazó en todas sus partes la denuncia de obra nueva deducida por AMB Inversiones SpA., en contra de don Nicolás Balmaceda Jimeno. Funda su recurso en que la sentencia de primer grado no acogió su denuncia, en circunstancias que considera que tanto el sitio 13, como el 14 del sector B de Marbella, se encontrarían gravados con una servidumbre voluntaria y perpetua de vista, según lo establece el artículo 9 del denominado Reglamento de Copropiedad, cuyo tenor es: *“Los sitios del loteo quedarán gravados ... con servidumbre de vista en beneficio de los sitios que lo rodean y están a un nivel superior”*, por lo que el artículo 3 de la misma normativa prohíbe las edificaciones de un segundo piso en las casas habitaciones, de manera tal que la edificación que se denuncia vulneraría la referida servidumbre.

Quinto: Que, en lo que respecta a la constitución de la supuesta servidumbre de vista mediante el instrumento que la denunciante de obra nueva considera que es un Reglamento de Copropiedad, atendido lo establecido en su artículo 9, esta Corte comparte lo resuelto por el juez de primer grado en orden a que el referido instrumento no resulta idóneo para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 882 del Código Civil. En efecto, en primer término, no hay suficientes antecedentes en estos autos para sustentar que los inmuebles que pertenecerían a denunciante y denunciado se encuentran adscritos a un régimen de copropiedad inmobiliaria, tanto conforme a lo dispuesto en la Ley N°19.537, vigente a la época de la inscripción de la escritura que contendría el denominado Reglamento de Copropiedad de 2007, como de acuerdo a lo establecido en la ley actualmente en vigor N°21.442, la que, por lo demás, mantiene en su esencia los mismos elementos constitutivos de esta especial forma de copropiedad. En seguida, aunque se considerare que los inmuebles efectivamente se encuentran regidos por la normativa señalada, tal como ha razonado el juez de primer grado, es del caso que, como se indicó, el instrumento ya individualizado no constituye un título apto para constituir un derecho real de servidumbre de vista. En ese sentido, la denunciante y el denominado Reglamento de Copropiedad señala que lo que se constituiría sería una servidumbre de vista; sin embargo, como se sabe, dicha servidumbre es de naturaleza legal, a la vez, queda regulada por lo dispuesto en el artículo 878 del Código Civil, que preceptúa: *“No se pueden tener ventanas, balcones, miradores o azoteas, que den vista a las habitaciones, patios o corrales de un predio*



vecino, cerrado o no; a menos que intervenga una distancia de tres metros.

La distancia se medirá entre el plano vertical de la línea más sobresaliente de la ventana, balcón, etc., y el plano vertical de la línea divisoria de los dos predios, siendo ambos planos paralelos.

No siendo paralelos los dos planos, se aplicará la misma medida a la menor distancia entre ellos”.

Como se ve, no es esta la clase de servidumbre que, al parecer, pretende la denunciante que le sea reconocida, pues la servidumbre de vista tiene como propósito prohibir o evitar que se vea lo que pasa en el predio vecino, en tanto que la que lo que pretendería el denunciante es mantener un determinado paisaje cuyo propósito es que el predio dominante mantenga una determinada vista panorámica o, como indica su nombre, un determinado paisaje. Trátase, así, de una servidumbre voluntaria, por lo que su constitución debe llevarse a cabo mediante un título, conforme al artículo 882 del Código Civil, requerimiento que no se satisface con el instrumento inscrito el año 2007, a lo que se agrega que no se encontraría especificado el gravamen, elemento esencial para encontrarse ante un derecho real de servidumbre, todas razones que motivan a rechazar la denuncia en todas sus partes.

Por estas consideraciones y atendido lo dispuesto en los artículos 768 y siguientes y 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se declara que:

I.- Se rechaza el recurso de casación en la forma deducido en contra la sentencia definitiva de trece de agosto de dos mil veinticinco, escrita a folio 181, la que, en consecuencia, no es nula.

II.- En cuanto al recurso de apelación:

Atendido el mérito de los antecedentes y considerando que los argumentos vertidos por las partes no hacen variar los fundamentos ni la decisión adoptada en primera instancia, que esta Corte comparte, y visto lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se confirma** la referida sentencia definitiva en alzada, dictada el trece de agosto de dos mil veinticinco, por el Juzgado de Letras y Garantía de Quintero.

Redacción de la Abogada Integrante señora Prado.

Regístrese, comuníquese, notifíquese y, en su oportunidad, archívese.

N° Civil 2675-2025.

No firma la Abogada Integrante Sra. Prado, no obstante haber concurrido a la vista y acuerdo de la presente causa, por encontrarse ausente.



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

Código: KHNMCCZVSTX



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

Código: KHNMCZVSTX

Pronunciado por la Cuarta Sala de la C.A. de Valparaíso integrada por Ministra Marcela Alejandra Figueroa A. y Ministro Suplente German Manuel Nuñez R. Valparaíso, catorce de abril de dos mil veintiseis.

En Valparaíso, a catorce de abril de dos mil veintiseis, 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: KHNMCCZVSTX