

«RIT»

Foja: 1

NOMENCLATURA : 1. [40] Sentencia
JUZGADO : Juzgado de Letras y Gar.de Quintero
CAUSA ROL : C-1499-2023
CARATULADO : AMB INVERSIONES SPA/BALMACEDA

Quintero, trece de agosto de dos mil veinticinco

VISTO:

1° A folio 1, comparece don **Cristhian Camus Badilla**, Cédula de Identidad N° 10.517.945-6, abogado, en representación de **AMB Inversiones S.p.A.**, Rol Único Tributario N° 77.667.990-9, sociedad por acciones del giro de su denominación, ambos con domicilio en calle Napoleón N° 3037, oficina 54, Las Condes, Santiago, e interpone *denuncia de obra nueva* contra don **Nicolás Balmaceda Jimeno**, Cédula de Identidad N° 12.048.122-3, ignora profesión u oficio, domiciliado en calle Isidora Goyenechea N° 2939 y en calle Cristóbal Colón N° 7743, ambas de la comuna de Las Condes, Santiago; solicitando que, acogida la denuncia, se suspenda definitivamente la construcción que el demandado se encuentra ejecutando en el Sitio N° 14 del Sector B del resto del Lote A-1 del Complejo Turístico Marbella, Puchuncaví, se decrete la demolición de lo construido y que se declare la existencia de la obligación compensatoria de perjuicios en el monto que se determine en etapa de cumplimiento, con costas al denunciado.

2° A folio 19, se notificó personalmente al demandado de la denuncia.

3° A folio 20, comparecen los abogados Luis Eduardo Toro Bossay, Javier San Martín Arjona y Milton Gutcovsky Kujawski, en representación de don **Nicolás Balmaceda Jimeno**, contestando la denuncia deducida en contra y solicitando su íntegro rechazo, con costas.

4° A folio 24, se celebró audiencia del artículo 565 del Código de Procedimiento Civil, se llamó a las partes a conciliación, la que fracasó, y se recibió la causa a prueba, rindiéndose la que consta en autos.

5° A folio 167, se citó a las partes a oír sentencia.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

I.- En cuanto a la objeción documental de folio 27 del cuaderno principal y folio 2 del cuaderno incidental:

PRIMERO: Objeciones documentales. Que, en el segundo otrosí del folio 27 del cuaderno principal, la denunciante objetó de falsedad los documentos acompañados al primer otrosí de folio 20 por el denunciado, específicamente los siguientes:

1. Certificado emitido por don Luis Felipe Fantini Guerrero, de 14 de noviembre de 2023, en su calidad de Administrador del Sector B de Marbella junto a escritura pública de 30 de enero de 2024, en donde consta su declaración jurada de autoría respecto del certificado señalado.
2. Escritura pública de 31 de enero de 2024, en que consta la declaración jurada de don Manuel Soruco Vera-Zapata respecto del Certificado emitido por con fecha 31 de enero de enero de 2024, en su calidad de Presidente del Comité de Administración del Sector B de Marbella.
3. Escritura pública de 31 de enero de 2024, en que consta la declaración jurada de don Ignacio Peña Drago respecto del Certificado emitido con esa misma fecha en su calidad de Gerente General de la Administración Conjunta de Marbella.
4. Escritura pública de 26 de enero de 2024, en donde consta la declaración jurada de don Juan Ignacio Claro Edwards respecto de la declaración jurada e informe técnico emitido en enero de 2024 en su calidad de arquitecto a cargo del proyecto.
5. Declaración jurada e informe técnico suscrito por el arquitecto don Andrés Frugone Domke, de 30 de enero de 2024.
6. Certificado de Aprobación de proyecto, emitido por don Andrés Frugone Domke a solicitud del Convenio de Administración Conjunta de Marbella, de 6 de octubre de 2022.



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

Código: XCQYBXZPWPT

Foja: 1

7. Escritura pública de 31 de enero de 2024, en donde consta la declaración jurada de autoría de María Pilar Giménez Celis y Ángela María Prado Concha respecto del informe técnico titulado “Informe Normativo Caso Marbella”, emitido por las mencionadas el 30 de enero de 2024
8. Currículum Vitae de María Pilar Giménez Celis.
9. Currículum Vitae de Angela María Prado Concha.
10. Escritura pública de 31 de enero de 2024, en donde consta la declaración jurada de autoría de don Juan Eduardo Figueroa Valdés y de doña María Elisa Illanes Sotta respecto del informe en derecho titulado “Lote N°14 del Sector B del lote A-1 Complejo Turístico Marbella Puchuncaví” emitido por los suscritos en enero de 2024.
11. Currículum Vitae del Sr. Juan Eduardo Figueroa Valdés.
12. Cadena de correos intercambiados entre Andrés Frugone Domke (arquitecto revisor independiente) y Viviana Galarce (Convenio de Administración Conjunta de Marbella), en donde consta recepción del proyecto de construcción del Sr. Nicolás Balmaceda Jimeno por el Convenio de Administración Conjunta de Marbella.
13. Cadena de correos electrónicos intercambiados entre el abogado patrocinante de la presente demanda, Sr. Cristhian Camus, y los representantes del Convenio de Administración Conjunta de Marbella, Sra. Viviana Galarce y el arquitecto revisor independiente Sr. Andrés Frugone Domke, desde el 15 de noviembre de 2022 en adelante.
14. Correos electrónicos entre el Sr. Cristian Galilea y el Sr. Manuel Soruco (Presidente Comité de Administración Sector B de Marbella), de 6 de noviembre de 2023.
15. Primera Acta de Visita Obra Av. El Golf B14, Marbella, emitida por el arquitecto revisor independiente don Andrés Frugone Domke, a solicitud de la Administración Conjunta Marbella, de 28 de junio de 2023.
16. Segunda Acta de Visita Obra Av. El Golf B14, Marbella, emitida por el arquitecto revisor independiente don Andrés Frugone Domke, a solicitud de la Administración Conjunta Marbella, con fecha 15 de enero de 2024.
17. Normativa para la Edificación, Construcción y Obras Civiles en Sectores y Condominios de Marbella, emitido por la Administración Conjunta de Marbella.
18. Procedimiento de Revisión Arquitectónica de Proyectos emitido por el Comité Inmobiliario del Convenio de Administración Conjunta de Marbella.

Funda su objeción respecto del primero de los documentos mencionados, afirmando que no se singulariza la normativa a que hace referencia, y que dicha atribución no dice relación con el cargo que ostenta su emisor y menos con el grado de conocimiento que este tipo de certificación requiere. Cita el artículo 20 de la Ley N° 21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria, indicando que el tipo de certificación emitida no se encuentra dentro de las que puede emitir el administrador de una copropiedad conforme a sus facultades. Agrega que la alusión que se hace en la certificación a que existen cerca de 24 casas en igual condición que la denunciada en el Sector B de Marbella, lejos de acreditar una normalidad, más bien grafica un desconocimiento de la normativa aplicable y un deficiente desempeño del administrador en la aplicación de la reglamentación que lo prohíbe, por lo que debe despojársele de todo valor probatorio.

En segundo lugar, alega la falsedad del resto de los documentos, basado en que bajo la apariencia de una certificación de tres declaraciones juradas y de dos opiniones aparentemente técnicas, la contraria pretende instalar verdaderas deposiciones testimoniales o informes periciales que prefieren omitir las formalidades propias de la prueba pericial, indicando que las declaraciones en ellos contenidas son opiniones sobre la defensa del demandado, versiones sobre los hechos denunciados y relatos de la parte de un proceso en que les correspondió participar. En cuanto a los documentos que se denominan informe técnico e informe en derecho, de autoría de María Jiménez Celis, Ángela Prado Concha y Juan Figueroa Valdés, señala que se trata opiniones aparentemente técnicas que pretenden ser pruebas documentales, imparciales, pero que en el fondo no son sino declaraciones testimoniales, otorgadas sin las formalidades probatorias procedentes y que carecen de la imparcialidad propia de este tipo de probanza



Foja: 1

En cuanto a los documentos signados en este considerando con los numerales 12 a 14, señala que todos ellos corresponderían a correos electrónicos, y no existiendo audiencia de percepción documental en autos, mal pueden tenerse por acompañados a estos antecedentes al no haber sido los documentos acompañados bajo el procedimiento legal.

Respecto de los documentos N° 15 y 16, funda su objeción en que no guardan relación con la temporalidad y materia de la infracción denunciada.

En cuanto a los documentos signados con los N° 17 y 18, señala que se trata de una reglamentación subsidiaria no aplicable en autos, pues en la especie resulta tal el Reglamento de Copropiedad otorgado por escritura pública de 14 de diciembre de 1983.

Respecto de todos los documentos objetados, señala que ellos en nada aportan al esclarecimiento de los hechos sustanciales objeto de este litigio, por lo que su impertinencia ordena restarles todo valor probatorio.

Asimismo, a folio 2 del cuaderno incidental, la parte demandante objeta de falsedad los documentos del 1 al 5 del considerando anterior, afirmando que las declaraciones y certificados que en ellas se consignan serían contrarias a la verdad, y que en definitiva se trataría de una falsificación ideológica escondida bajo la apariencia de una certificación notarial; aclarando que la obra aprobada por quienes conforman el Comité Inmobiliario del Convenio de Administración Conjunta de Marbella, proyectada en el Sitio N° 14 de Avenida El Golf, a instancias del certificado emitido por el arquitecto Frugone Domke, y a los que se refieren los documentos aludidos, no se ajusta al reglamento que rige al Sector B donde se encuentran los Sitios 13 y 14 materia de este interdicto, de modo que la referencia realizada a su conformidad en virtud de la normativa supuestamente aplicable altera la verdad de dichos documentos, circunstancia que justifica la objeción deducida.

SEGUNDO: Traslado. Que, conferido traslado a la parte contraria, ésta lo evacua solicitando el rechazo de las objeciones planteadas por el denunciante, con costas, bajo fundamento, en primer lugar, que el uso de la citación respecto de los documentos acompañados sólo puede tener por objeto objetarlos por falsedad o falta de integridad, y no solicitar que no se tengan por acompañados como equivocadamente hace la contraria; y en segundo lugar, que la objeción se funda en un ataque al valor probatorio de los documentos, cuestión que se debe ponderar en la sentencia definitiva, y que nada tiene que ver con la objeción documental.

Explica que, respecto a las oposiciones formuladas por la denunciante, corresponde que se les dé el valor probatorio que estime pertinente, conforme a las reglas de la sana crítica propias de este tipo de procedimiento. Además, plantea respecto a la oposición referida a los documentos consistentes en correos electrónicos, que se acompañaron de manera física, no siendo necesaria entonces percepción documental alguna, por no tratarse de documentos electrónicos

En cuanto a la objeción por falsedad del resto de los documentos acompañados solicita el rechazo bajo fundamento que la contraria expresa más bien un desacuerdo con el contenido de los documentos, que no constituye falsedad y que no es susceptible de objeción en atención a que la ponderación de dicha circunstancia es privativa del Tribunal al momento de valorar la prueba.

TERCERO: Resolución. Que, en el caso tratado, la objeción se hace consistir en cuestionamientos propios a la valoración que a los documentos pudiese darse, ya sea por su naturaleza o por su proveniencia u origen, todas cuestiones que no pertenecen al campo de la objeción incidental que admite el litigio civil, sino que, en rigor, a las observaciones a la prueba rendida. Por lo que la objeción no se funda en una causa legal ni apunta realmente a obtener la exclusión del medio de prueba, sino que a incidir en la valoración comparativa de los medios de convicción durante la tarea que es privativa del tribunal en la fase de juzgamiento, para lo cual, como es obvio, debe permitírsele ser valorado y, para ello, desestimarse la incidencia.

Por otra parte, los documentos privados que emanan de un tercero no admiten otra forma de reconocimiento que la del N° 1 del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, la que, reclama que se produzca éste mediante la intervención en juicio de su autor como testigo, de suerte que, todavía de prestarse el reconocimiento, sólo podrá asignársele al documento el valor que merezca la respectiva testimonial acorde con sus propias reglas de valoración legal, lo que corrobora que la incidencia ventilada no puede sino dirimirse



Foja: 1

mediante la valoración comparativa de todos los medios de prueba, conforme al artículo 428 del Código de Procedimiento Civil; y a mayor abundamiento en este caso, en que es aplicable la valoración de la prueba según la sana crítica.

Entonces, las objeciones planteadas –que se limitan a comentar el valor probatorio de los documentos aludidos- debe ser rechazada; sin perjuicio de tener presentes los comentarios que puedan mirarse como observaciones para el momento de la ponderación de los documentos en definitiva.

II.- En cuanto a la solicitud de tener por confeso al demandado absolvente de folio 65:

CUARTO: Solicitud. Que, la parte demandante, al otrosí de la presentación de folio 65, solicitó tener por confeso al absolvente demandado respecto de los hechos afirmados en las posiciones 8, 14 y 15 del pliego acompañado.

Fundamenta su petición indicando que, si bien el absolvente, al responder la posición 13°, reconoce su obligación de pagar gastos comunes por el Sitio 14 del sector B de Marbella, al responder la posición 8° señaló no recordar donde se encuentra establecida dicha obligación; al responder la posición 14° indicó ignorar como se paga dicha obligación, y al enfrentar la posición 15° respondió que también ignora los medios de pago dispuestos para ello; lo que a su juicio constituyen respuestas evasivas, dada su primera respuesta.

QUINTO: Resolución. Que, para abordar esta incidencia, debe tenerse presente lo que consta en el acta de la prueba confesional de a folio 55; y que, respecto a los hechos contenidos en las posiciones 8, 14 y 15 del pliego acompañado a este proceso y las respuestas dadas por el absolvente, se consigna lo siguiente: Pregunta N°8: Diga el absolvente como es efectivo que la obligación de pagar los gastos comunes correspondientes al Sitio 14 del Sector B del Complejo Turístico de Marbella se encuentra contenida en el Reglamento de Copropiedad inscrito a fojas 466 número 143 en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Quintero correspondiente al año 2007. Respondió: “No lo recuerdo”. Pregunta N°14: Diga el absolvente como es efectivo que el pago de gastos comunes a que se encuentra afecto el Sitio 14 del Sector B del Complejo Turístico de Marbella se hace a través de la cuenta corriente bancaria N°33400000307 mantenida en el Banco del Estado por el Condominio Sector B de Marbella, Rut 65.041.915-4. Respondió: “Lo ignoro”. Pregunta N°15: Diga el absolvente como es efectivo que el pago de los gastos comunes a que se encuentra afecto el Sitio 14 del Sector B del Complejo Turístico de Marbella se puede hacer a través de un cheque nominativo y cruzado a nombre de Condominio Sector B de Marbella. Respondió: “Lo ignoro, personalmente no he pagado con un cheque como el que indica”.

A su vez, el inciso primero del artículo 394 del Código de Procedimiento Civil establece: “*Si el litigante no comparece al segundo llamado, o si, compareciendo, se niega a declarar o da respuestas evasivas, se le dará por confeso, a petición de parte, en todos aquellos hechos que estén categóricamente afirmados en el escrito en que se pidió la declaración.*”

Conforme a lo expuesto en la incidencia promovida, lo que pretende el demandante a través de la incidencia es que el absolvente, quien derechamente contestó las interrogaciones, con afirmaciones categóricas, sea sancionado con el apercibimiento legal dispuesto para quien presta respuestas evasivas, teniendo presente para ello, que el absolvente respondió las preguntas formuladas, sin que sus respuestas sean un indicio de evasión sino de simple desconocimiento, por lo que no se cumple el requisito legal para declararlo por confeso de los hechos afirmados como se decretará en la parte resolutive.

III.- En cuanto al fondo:

SEXTO: Denuncia. Que, por demanda de 4 de diciembre de 2023, comparece don Cristhian Camus Badilla, en representación de **AMB Inversiones SpA.**, interponiendo denuncia de obra nueva en contra de don **Nicolás Balmaceda Jimeno**, con el objeto de impedir la continuación de una construcción que vulnera el derecho de servidumbre de vista constituida voluntariamente en favor del actor, decretando la suspensión definitiva de la obra nueva que denuncia y la demolición de las construcciones que vulneran dicho derecho.



Foja: 1

Señala que, conforme da cuenta la inscripción de fojas 2098 vuelta N° 2087 del Registro de Propiedad de 2022 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Quintero, rola el registro del dominio que AMB Inversiones SpA. tiene del Sitio N° 13 del Sector B del resto del Lote A-1 del plano de Loteo del Complejo Turístico Marbella Club ubicado en la comuna de Puchuncaví.

Precisa que, el demandado es propietario del sitio vecino al poniente de la parte demandante, y que corresponde al N° 14 del Sector B del resto del lote A-1 del plano de loteo del Complejo Turístico Marbella Club, según da cuenta la inscripción de fojas 1033 vuelta N° 1012 del Registro de Propiedad de 2022 a cargo del conservatorio citado.

Agrega que, según dan cuenta los respectivos Certificados de Hipotecas, Gravámenes, Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar, a los 2 sitios antes singularizados les sería aplicable el Reglamento de Copropiedad otorgado por escritura pública el 14 de diciembre de 1983, inscrito a fojas 466 N° 143 del Registro de Hipotecas y Gravámenes de 2007 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Quintero, modificado el 21 de noviembre de 2013 e inscrito a fojas 1114 N° 733 del citado registro del año 2013.

Afirma la demandante que, según lo comprueba el Permiso de Edificación N°116/2023 otorgado el 18 de abril de 2023 por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Puchuncaví, al demandado se le concedió “...permiso para edificar 1 casa con una superficie total de 351,68 metros cuadrados y de 2 pisos de altura ...”.

Sostiene el demandante que el demandado también dice contar con un Certificado de Aprobación emitido por el arquitecto revisor Andrés Frugone Domke, quien, a solicitud del Convenio de Administración Conjunta de Marbella, decide: “Aprobar el proyecto de arquitectura Av. El Golf B 14 Marbella Prop. Sr. Nicolás Balmaceda Ingreso N°2/2022”, recurriendo para ello, entre otros antecedentes, al cumplimiento de la “Normativa para la edificación, construcción y obras civiles en sectores y condominios de Marbella”.

Puntualiza que, para fundamentar la certificación antes singularizada, el propietario del Sitio 14 del Sector B de Marbella, acompañó un plano de obras de edificación, en donde el primer piso tiene una superficie superior al doble del segundo piso, según planta que en él se indica y cuya copia también se acompaña.

Plantea que, todo lo anterior se realizó contrariando la existencia de un gravamen que establece el Reglamento de Copropiedad del Sector B del resto del lote A-1 de Marbella, consistente en una servidumbre de vista en beneficio del sitio colindante que está a un nivel superior, transgrediendo además las expresas normas dispuestas en dicho texto para brindarle protección.

Analizando la precedente afirmación, esto es, la infracción al artículo 9° N° 2 del Reglamento de Copropiedad por parte del demandado, el actor indica que la obra nueva denunciada, le impide al demandante el ejercicio de la servidumbre de vista de carácter voluntaria y perpetua que grava al sitio del denunciado.

Explica que, si bien el permiso de edificación no señala considerar para su otorgamiento el Reglamento de Copropiedad aplicable al Sitio 14 del Sector B del resto del lote A-1 de Marbella, a este último le son plenamente aplicables las normas de dicha reglamentación y que se registran con la anotación pertinente en el Certificado de Gravámenes ya indicado. A su turno y según consta en las inscripciones de dominio acompañadas, el sitio del demandante por el poniente es colindante con el límite oriente del sitio del demandado.

Continúa el actor, transcribiendo lo dispuesto el artículo 9° N° 2 del referido Reglamento de Copropiedad destacando que, si se considera que el terreno donde ambos sitios se encuentran tiene una pendiente que baja hacia el sitio 14, el sitio 13 se encuentra a una mayor altura, por el que el sitio 14 de propiedad del demandado tiene la condición de predio sirviente de la servidumbre de vista constituida; y, en consecuencia, el sitio 13 de propiedad del demandante, tiene la condición de predio dominante respecto de dicha servidumbre.

Luego de transcribir lo dispuesto en el artículo 12 del Reglamento de Copropiedad -aplicable tanto al Sitio 13 como al Sitio 14-, refiere que, en la especie y según lo demostraría el set de 9 fotografías certificadas notarialmente que se acompañan, la obra denunciada impide absolutamente el ejercicio de la servidumbre de vista hacia el sector poniente desde el sitio de la demandante, precisamente por la construcción de un muro de



«RIT»

Foja: 1

concreto que corresponde al segundo piso de la casa habitación que se encuentra construyendo el demandado.

Concluye respecto de esta alegación que, en definitiva, no existe reglamentación alguna que permita la autorización y menos construcción del proyecto denunciado, así como tampoco es posible perturbar la servidumbre de vista que beneficia al sitio del demandante y que grava al sitio del demandado.

En cuanto a la argumentación de la infracción a los artículos 5° y 9° N°3 del Reglamento de Copropiedad, expresa que, la obra proyectada y que desde hace unos meses desarrolla el denunciado, no sólo vulnera el derecho de servidumbre de vista constituida en favor del demandante, sino que también vulnera las disposiciones que precisamente fueron establecidas para la protección de esta y el resguardo mutuo de la manutención y jerarquía del loteo Marbella; obligaciones, normas, limitaciones, prohibiciones y servidumbres que el actual propietario y demandado se comprometió a cumplir, según da cuenta la certificación de gravámenes correspondiente a su predio.

Transcrito lo dispuesto en las normas del reglamento, ya señaladas; sostiene que no es posible aplicar ninguna otra normativa que limite los atributos del dominio de cada uno de los comuneros, y menos permita perturbar la servidumbre de vista que establece el citado Reglamento de Copropiedad, la que tiene el carácter de voluntaria y perpetua, respecto de los predios vecinos que se encuentren a mayor altura y, precisamente, por tratarse de su condición de predio sirviente.

Concluye el actor respecto de los argumentos expuestos que, siéndole oponible el reglamento de copropiedad al demandado y establecidas en él las prohibiciones expuestas, es el tribunal el llamado a cautelar los derechos del demandante ante un hecho objetivo.

En cuanto al derecho, cita y transcribe lo dispuesto en el artículo 1° del Reglamento de Copropiedad correspondiente al Sector B del resto del lote A-1 de Marbella, el inciso 3° del artículo 4° de la Ley N° 21.442 y artículo 931 del Código Civil, afirmando que, la obra nueva que se encuentra construyendo el demandado tiene la calidad de denunciable, ya que embaraza el ejercicio de una servidumbre constituida en el predio en que se encuentra ejecutando su obra, sitio que tiene la calidad de predio sirviente, respecto de la servidumbre de vista que favorece al predio del demandante, el cual, respecto de dicha servidumbre tiene la calidad de predio dominante, al ser colindante por el poniente y encontrarse a mayor altura del predio del demandado.

Plantea que se trataría de una servidumbre de vista voluntaria y perpetua constituida en los términos del artículo 880 del Código Civil, gravamen que el demandado asumió libre y voluntariamente al adquirir su sitio y aceptar el Reglamento de Copropiedad en que constan diversas obligaciones, entre las cuales se encuentra la servidumbre de vista perpetua en favor del predio de la demandante, pues según lo prescribe el artículo 825 del Código Civil las servidumbres son inseparables del predio al que activa o pasivamente pertenecen.

Prosigue señalando el actor que, al estar el predio del demandado gravado con una prohibición de construir un segundo piso en la casa que construyera en dicho sitio, se trata de una obligación que necesariamente debería cumplir, según lo regula el artículo 830 del Código Civil, derecho que en el caso de autos se encuentra impedido en su ejercicio.

En virtud de lo expuesto y de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 12° del ya tantas veces citado Reglamento de Copropiedad, desprende el actor que, sería un hecho indubitado que con la obra nueva que se encuentra construyendo el demandado, impide al demandante el ejercicio de su derecho a la servidumbre de vista que grava el predio del demandado, servidumbre vigente, legalmente constituida, y que le impide efectuar la obra cuestionada en la forma y emplazamiento que la está realizando, resultando procedente la presente denuncia de obra nueva para obtener la suspensión provisoria de ella, su suspensión definitiva y su posterior demolición.

Finaliza el demandante afirmando que, atendido lo expuesto y a la prueba aportada, resultaría un hecho cierto que la obra nueva que se encuentra construyendo la contraria en el sitio de su dominio, vulnera el ejercicio de la servidumbre de vista constituida en favor de la demandante y que tiene como predio sirviente al del demandado. En efecto, y según constaría en el Certificado de Hipotecas, Gravámenes, Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del Sitio 14, este se encuentra gravado por el Reglamento de Copropiedad del



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

Código: XCQYBXZPWPT

Foja: 1

Sector B de Marbella, el que en su artículo 9º dispone que el predio del demandado se encuentra gravado con una servidumbre de vista en favor del predio de la parte demandante. Añade que, la vulneración del gravamen singularizado se produce desde que el segundo piso de la casa del demandado que se encuentra en construcción en el predio sirviente, impidiendo absolutamente el ejercicio de la servidumbre de vista hacia el sector poniente del inmueble de la demandante, por la naturaleza de la construcción. Asegura que la obra nueva en la forma como está emplazada vulnera los derechos del demandante para ejercer aquellos que le corresponden como dueño del predio dominante de la servidumbre de vista, de modo que la única forma de ajustarse la construcción del segundo piso que se prohíbe sería mediante su demolición. Sostiene que, la vulneración denunciada, causa un grave e irreparable perjuicio a la demandante, por cuanto sería un hecho público y notorio que el Complejo Turístico Marbella es un lugar de descanso de alto valor, constituido principalmente por sitios de más de mil metros cuadrados con vistas al mar, atributo que hoy se vería vulnerado por la transgresión ilegal que ha hecho el demandado de sus obligaciones asumidas al adquirir su inmueble, causando el consecuente daño económico que el demandado está obligado a reparar.

En definitiva, solicita que se decrete la demolición total o parcial de la obra, o bien lo que determine para el adecuado ejercicio de la servidumbre de que es titular el denunciante, la declaración de perjuicios en su favor, cuya determinación s reserva para el cumplimiento del fallo definitivo, y que se condene en costas al demandado.

SÉPTIMO: Contestación de la denuncia. Que el denunciado, contestó la acción deducida en su contra, solicitando su rechazo en todas sus partes, con costas.

Afirma el demandado que la demanda debe ser rechazada ya que: (i) no existe servidumbre válidamente constituida y, en consecuencia, no existe título para restringir el derecho de propiedad del demandado; (ii) la supuesta servidumbre de vista, en todo caso, no sería absoluta como se pretende; (iii) de una u otra forma, la obra nueva no infringe la supuesta servidumbre; (iv) a mayor abundamiento, el demandado ha extremado su diligencia, cumpliendo más allá de lo que le era exigible; y (v) los actos propios del demandante confirman lo anterior.

Resume el demandado los argumentos de la contraria, y expresa que, en efecto el documento denominado “Reglamento de Copropiedad del Sector A Uno del Complejo Turístico Marbella” -otorgado por escritura pública de fecha 14 de diciembre de 1983 en la Notaría de Santiago de don Álvaro Bianchi Rosas- no corresponde a un reglamento de copropiedad, no obstante su denominación. Plantea que, un reglamento de copropiedad existe única y exclusivamente por mandato legal allí donde hay copropiedad inmobiliaria, régimen jurídico que corresponde a una forma especial de dominio sobre las distintas unidades en que se divide un inmueble. En este contexto, reglamento de copropiedad es aquel instrumento en virtud del cual copropietarios de un condominio se dotan de un conjunto de reglas en los términos del artículo 8 de la Ley N° 21.442 que Aprueba la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

Agrega que, la Ley de Copropiedad Inmobiliaria expresamente dispone que el Director de Obras Municipales correspondiente debe extender el certificado correspondiente, declarando que un determinado condominio fue acogido al régimen de Copropiedad; y, a falta de dicho certificado y sumado a la inexistencia de bienes comunes, resulta que, independientemente del nombre que las partes le den a un instrumento, ello no es suficiente para acoger un condominio a dicho régimen legal y menos para ser oponible a terceros que no lo hayan suscrito, señalando que el precedente argumento es ratificado por una autoridad en derecho inmobiliario y urbanístico, como lo es el profesor Juan Eduardo Figueroa Valdés, quien así lo concluyó en el informe elaborado específicamente con ocasión de estos hechos, el que se acompaña.

Sostiene que, la servidumbre legal de luz y vista que se invoca como incumplida no fue válidamente constituida; plantea que, se trata de una servidumbre legal que, para ser constituida voluntariamente, debía cumplir estrictamente con todos los requisitos legales para ello. Precisa que, la servidumbre es un derecho real, y como tal, se trata de una materia de derecho que tiene expresa reserva legal; y, cuando no se cumplen los requisitos de una servidumbre legal, los privados pueden constituirla voluntariamente, pero ello es así



Foja: 1

siempre que se trate exactamente de una servidumbre contemplada en la ley y que se cumplan los requisitos para su constitución.

Refiere lo afirmado por la demandante, esto es, que en este caso existiría una servidumbre atípica y de carácter voluntario (ya que claramente no se trata de la servidumbre legal de luz y vista), que se habría constituido en virtud del supuesto Reglamento de Copropiedad (pese a la inexistencia del régimen de copropiedad inmobiliaria). Sin embargo, contrargumenta el demandado señalando que la Iltma. Corte de Apelaciones de Valparaíso (Sentencia de fecha 30 de julio de 2014, dictada en autos Rol Ingreso Corte N° 206-2014), conociendo una denuncia de obra nueva interpuesta por otro propietario del mismo Sector B, y en base a exactamente los mismos hechos discutidos en autos, rechazó tal interdicto posesorio, ante la inexistencia de una servidumbre válidamente constituida; y transcribe el considerando quinto de la sentencia referida. Además, cita el artículo 873 del Código Civil.

Añade que, para que esta servidumbre atípica y voluntaria tenga los efectos de todo derecho real, debe cumplir con todos y cada uno de los requisitos de la servidumbre legal que la demandante pretende se ha constituido de forma voluntaria, cuestión que no ocurrió en la especie, tal como lo sentenció la Iltma. Corte de Apelaciones de Valparaíso; así, por ejemplo, no se identificó cuál es el predio sirviente y cuál el dominante, ni tampoco se delimitó la extensión de su alcance.

Complementa señalando que, pese a ser claro que no existe una servidumbre en el caso concreto -sino una mera prohibición voluntaria únicamente exigible a quienes la suscribieron-; en el hipotético caso de estimarse estar frente a una servidumbre, esta sería una servidumbre voluntaria, continua, inaparente y negativa, que no se precisa cuál predio es dominante y cuál es sirviente, contradiciendo lo dispuesto en el artículo 820 del Código Civil; y, tampoco se precisa cómo debe ejercitarse en la práctica, siendo indeterminada la obligación de no hacer que supuestamente recae sobre el demandado.

Plantea que, el derecho de propiedad del demandado tiene rango constitucional y, por tanto, cualquier restricción del dominio de un particular sobre un inmueble de su propiedad debe ser interpretado de forma restrictiva y con especial cuidado; sosteniendo que, para que la supuesta servidumbre tenga efecto, y pueda restringir el uso, goce y disposición del Sr. Balmaceda sobre su predio, ésta debía cumplir con todos sus requisitos, lo que señala que no ocurre. En otras palabras, no basta con declarar la existencia de una servidumbre en un instrumento, si no se cumplen con los requisitos que nuestra legislación establece para que la misma pueda haberse constituido. Agrega que, precisamente porque el derecho a la intimidad tiene rango constitucional, la servidumbre legal de luz y vista impide que cualquier tercero de un predio vecino adquiera vista sobre lo que sucede al interior de la propiedad de otro individuo. En otras palabras, el gravamen que pesa sobre el predio sirviente es que éste no puede acceder a “vista” del interior del predio dominante, pues aquello vulneraría su intimidad. Concluye el demandado respecto de este argumento que, la “servidumbre” de autos es otra; se trataría de una “servidumbre” atípica, que no cumple con los requisitos para su constitución; y, resultaría que, en la especie, aquello que se pactó en el llamado Reglamento de Copropiedad es una prohibición, pero no una servidumbre.

Sostiene el demandado que, como consecuencia de los dos argumentos anteriores el reclamo del demandante no puede prosperar fundado en que, se pretende que el predio vecino al del demandado continúe teniendo una “vista” irrestricta al poniente desde el dormitorio principal del demandante, quien desde la ventana de su habitación no tendría una vista al mar que supuestamente tenía antes, en circunstancias que aquello no es lo que protege la servidumbre de vista que aduce incumplida, y que en todo caso no fue válidamente constituida.

Detalla que, el demandante dispuso libremente de su propiedad, orientando y construyendo su casa habitación de una determinada manera, y pretende ahora limitar el idéntico derecho que tiene el demandado en cuanto a orientar y construir una casa habitación, en cumplimiento de la normativa aplicable, contando con el permiso de edificación respectivo. No obstante que cuestiona si acaso pretende el demandante que cualquier predio colindante esté obligado a respetar y no interponerse en la orientación que el denunciante libremente pudo elegir y construir.



Foja: 1

Plantea que, el argumento del demandante sería abusivo e incorrecto y no puede ser de otra forma ya que lo contrario significaría que nadie podría construir jamás; y, si es eso lo que pretende el actor, la vía adecuada para lograrlo será adquirir todos los predios en que se pueda construir y obstruir su vista. Además, señala que, ante la sentencia de la Iltma. Corte de Apelaciones de Valparaíso ya mencionada, vale preguntarse bajo qué título puede el demandante disponer del predio vecino y oponer al demandado su abusiva pretensión. Como ya reiteradamente ha señalado el demandado que no existe una servidumbre y, por tanto, puntualiza que la discusión de autos deberá ser materia de un procedimiento de lato conocimiento en donde se discuta la existencia de esta y su eventual incumplimiento.

Lo anterior, indica que es especialmente relevante si se considera que la construcción de la casa habitación del demandado se ha hecho con estricto cumplimiento de toda la normativa aplicable, la que incluye, entre otras, la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza, al amparo de las cuales se dictó el permiso de edificación que expresamente aprobó la obra y sus características, y la normativa arquitectónica interno de Marbella, para lo cual se contó con informes favorables del arquitecto revisor e independiente contratado por dicha urbanización; lo que también es plenamente consistente con la opinión jurídica del informante Sr. Juan Eduardo Figueroa Valdés, quien expresamente ratifica que, ante la inexistencia de una servidumbre, no puede jurídicamente nacer una acción posesoria en favor del denunciante.

Dado lo anterior, afirma que el demandado puede hacer uso de su derecho de propiedad en cuanto a usar y gozar de la misma, orientando su construcción de la forma que mejor le parezca, siempre dentro de la normativa aplicable, como ocurriría en la especie.

Indica que, si el tribunal fuese de la opinión que sí existe una servidumbre en el caso concreto, la construcción del Sr. Balmaceda, en cualquier caso, cumpliría con todos los preceptos normativos que rigen a su construcción, razón por la cual fue autorizada y otorgados los permisos respectivos, partiendo en primer lugar por el permiso de edificación otorgado por el señor Director de Obras de la Ilustre Municipalidad de Puchuncaví.

Agrega que, en virtud del instrumento mal denominado Reglamento de Copropiedad, aquellas casas habitación que se construyan en el sector no deben tener más de un piso de altura; y precisa que, la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza son claras en definir jurídicamente cuándo nos encontramos ante construcciones de más de un piso de altura; y de hecho, la definición de primer piso no deja lugar a dudas, correspondiendo el término a cualquier planta o nivel “inmediatamente sobre el nivel del suelo natural”, tal como lo dispone el artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que transcribe.

Sostiene que, para que la teoría del caso del actor tenga asidero, además de la carga de demostrar que la servidumbre fue válidamente constituida, será requisito adicional y *sine qua non* que se demuestre que sobre el primer piso, la construcción del demandado contempla un segundo piso, lo que no ocurre, tal como concluyeron María Pilar Giménez Celis y Ángela María Prado Concha, ambas arquitectas expertas en estas materias de arquitectura cuyo informe acompaña.

Puntualiza que el proyecto del demandado fue revisado por tres profesionales distintos y expertos en la materia: (i) por el arquitecto a cargo de este, Sr. Juan Ignacio Claro; (ii) por el arquitecto revisor independiente designado por la administración de Marbella, Sr. Andrés Frugone Domke; y (iii) por el revisor de la Dirección de Obras Municipales, el ingeniero Sr. Nibaldo Salas López. Adicionalmente, la obra fue supervisada y autorizada por cuatro entidades diversas: (i) el Administrador del Sector B de Marbella; (ii) el Comité de Administración del Sector B de Marbella; (iii) la Administración Conjunta de Marbella; y (iv) la Dirección de Obras Municipales de Puchuncaví.

Detalla que, a requerimiento de la Administración Conjunta de Marbella, con fecha 7 de septiembre de 2022 el Sr. Frugone fue designado para estudiar, revisar y aprobar el proyecto de construcción de casa habitacional para el sitio B-14 del Sr. Nicolás Balmaceda. Además, el proyecto fue posteriormente aprobado por el Comité de Administración luego de una serie de interacciones entre el arquitecto a cargo del proyecto, Sr. Juan Ignacio Claro y el arquitecto revisor designado por Marbella, Sr. Andrés Frugone, durante los meses de septiembre y octubre de 2022; y menciona que, el día 15 de noviembre de 2022 y luego de lo anterior, la secretaria de la Administración Conjunta de Marbella envió la carpeta con



Foja: 1

todos los antecedentes del proyecto al Sr. Luis Felipe Fantini, representante y administrador del Sector B y al Sr. Manuel Soruco, presidente del mismo Sector.

Asegura que, incluso de lo mencionado precedentemente fue más allá e incurriendo en importantes costos adicionales, soterró adicionalmente la edificación, con miras a que su edificación fuera lo menos disruptiva posible; sumado a que, desde un punto de vista jurídico-legal, afirma que la construcción del Sr. Balmaceda tiene únicamente un zócalo o subterráneo y un primer piso (es decir, aquél inmediatamente sobre el nivel del suelo natural) y sobre dicho primer piso no existe segundo piso o nivel; y, solo por dicha circunstancia debería rechazarse la denuncia de obra nueva interpuesta.

Reitera que, la obra objeto de la demanda fue aprobada por el Director de Obras de la Ilustre Municipalidad de Puchuncaví, al otorgar el permiso de edificación, por la Administración Conjunta de Marbella y por la Administración del Sector B donde se encuentra emplazada la vivienda, precisamente porque cumpliría con todas las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, incluso con aquellas contenidas en el llamado Reglamento de Copropiedad que se pretende incumplido.

Especifica que, la obra fue aprobada ya que: (i) se encuentra dentro del marco regulatorio y normativo de Marbella; y por tanto (ii) bajo ningún punto de vista infringiría la supuesta “servidumbre” de vista que gravaría el terreno (pese a que afirma que dicha servidumbre no se habría constituido válidamente).

Precisa que, como ya ha dicho, la construcción denunciada –como muchas otras de Marbella, incluida la del demandante– sólo cuenta con un subterráneo y un primer piso, careciendo de un segundo piso o nivel, tal como se acredita en el Permiso de Edificación N°116/2023, emitido por el señor Director de Obras de la Ilustre Municipalidad de Puchuncaví, cuyo extracto inserta. Complementa que, teniendo un solo piso o nivel inmediatamente sobre el nivel natural del terreno, cabe preguntarse cómo es posible que la construcción denunciada “supere la altura de un piso” tal como consigna el mal denominado Reglamento de Copropiedad.

Además, señala que, lo anterior es respaldado técnicamente en el informe emitido por las dos arquitectas ya mencionadas.; concluyendo que, la construcción no excede de un piso, lo que, sería consistente con la opinión jurídica del profesor Figueroa Valdés también ya mencionado.

Agrega que, la edificación cumple con toda la normativa aplicable; en primer lugar, desde un punto de vista técnico, la supuesta “vista” cautelada es aquella que corresponde al perfil natural del terreno según su orientación -según las imágenes que inserta- desde las cuales afirma que se visualiza que no sería absoluta respecto de todos los deslindes de la propiedad. Sostiene que, la supuesta servidumbre no garantiza una vista irrestricta y absoluta al poniente.

En segundo lugar, indica que, producto del soterramiento adicional en que ha incurrido el demandado y la orientación en que se ha proyectado y construido la obra, cumpliría con la normativa interna de Marbella, ya que los predios superiores se encuentran resguardados tal como el propio arquitecto revisor independiente Sr. Andrés Frugone lo constató y concluyó; e inserta imágenes que darían cuenta que el predio del demandante sigue contando con la vista desde su terraza. Agrega que, el arquitecto independiente designado por la Comisión Inmobiliaria de la Administración Conjunta de Marbella no solo aprobó el proyecto, sino que, particularmente, visitó la obra en dos oportunidades y en ambos casos declaró que se daba cumplimiento a la supuesta “servidumbre” de vista cuya existencia niega.

Plantea que, el demandante pretende instaurar que la supuesta servidumbre sería absoluta e impediría cualquier edificación que obstruya la vista al poniente desde su habitación; sin embargo, sería contrario al equilibrio que debe existir entre vecinos de predios colindantes. Argumenta que -salvo que el actor adquiriera los predios vecinos al suyo- no puede pretender que en éstos no se desarrollen proyectos posteriores al suyo, especialmente considerando que el actor pudo emplazar libremente su edificación; para fundamentar lo planteado inserta imágenes que describe.

Añade que, la obra en construcción respeta la supuesta servidumbre -pese a no haberse constituido válidamente- y ha seguido la misma solución arquitectónica del demandante y de muchos otros vecinos. Menciona al respecto, dos antecedentes ilustrativos



Foja: 1

de la afirmación precedente: (i) El certificado de fecha 13 de noviembre de 2023, emitido por el Administrador del Sector B, que informa que tan solo en las inmediaciones de la casa objeto de esta demanda, dentro del Sector B, existen a lo menos 24 casas que han sido diseñadas con el mismo criterio de subterráneo y primer piso; y destaca el demandado que, dentro de la referida lista se incluye la casa del sitio B-13 de propiedad del demandante. (ii) Las imágenes de viviendas del Sector B que inserta.

Agrega que, se trataría de argumentos que, además, tienen respaldo técnico; en particular, en el informe ya citado de las mencionadas arquitectas, quienes han concluido expresamente que se cumple con normativa y que el proyecto no infringe la servidumbre. Concluye que, la construcción del Sr. Balmaceda no cuenta con un segundo piso o nivel de altura y solo por dicha circunstancia la demanda debería ser rechazada.

Afirma el demandado que, ha incurrido en mayores costos con el fin de extremar precauciones y respetar las normas que rigen en la zona; tal como el soterramiento de la construcción al que ha referido referencia en los párrafos precedentes, que ocasionó un incremento importante en el valor de la construcción del proyecto. Explica que, el soterramiento es la excavación del nivel natural del terreno para efectos de construir una obra determinada, en este caso, una casa habitación. Detalla que, la obra nueva denunciada tiene un zócalo (contando con más del 50% de los muros perimetrales del mismo bajo el nivel natural del terreno) y un primer piso o nivel (que prácticamente no es visible desde la calle colindante), todo especialmente diseñado para garantizar el cumplimiento de la normativa -afirmaciones que se desprenderían de las imágenes insertas-. También inserta el demandado un extracto del informe técnico referido de las mencionadas arquitectas.

Concluye que, sería evidente que el demandado extremó precauciones y que dicha conducta se vería reflejada expresamente en las imágenes insertadas; y precisa que, desde el nivel de la vereda, la altura de la propiedad sería de 1.2 metros de altura.

Afirma que, la presente denuncia de obra nueva sería un uso abusivo de derechos e instrumentalización de acciones judiciales para fines distintos a los previstos por el legislador; lo cual sería especialmente grave en el caso de las denuncias de obra nueva, que normalmente implican una suspensión automática de las obras en proceso de construcción; afirmación que fundamenta el demandado con las citas doctrinales que transcribe.

Sostiene que, el actor deberá responder y hacerse cargo de todos los perjuicios ocasionados, por las siguientes razones:

Primero, plantea que el actor hizo exactamente lo mismo al construir su casa habitación y hoy pretende obtener aprovecharse de ello; por cuanto, la construcción del actor utilizó exactamente la misma solución arquitectónica (zócalo más un primer piso o nivel), como lo demuestra la imagen que inserta la que corresponde a la casa del demandante; afirmando el demandado que es una realidad y costumbre en este sector de Marbella la construcción de casas habitación con un zócalo (bajo el nivel natural del terreno -tal como se aprecia claramente en la imagen-) y un primer piso o nivel.

Añade que, el demandante ha tenido acceso a toda la documentación e información del proyecto del Sr. Balmaceda al menos cinco meses antes del inicio de la construcción y un año antes de la interposición de esta acción, teniendo incluso la oportunidad de dialogar con el arquitecto a cargo de la revisión por parte de la Administración Conjunta de Marbella, Sr. Andrés Frugone Domke, y con el Presidente del Sector B, señor Manuel Soruco, a quienes no formuló reparo alguno respecto de la obra nueva en construcción, tal como consta en la declaración acompañada. Puntualiza que, el demandante como su apoderado, se comunicaron en más de una oportunidad con la Administración Conjunta de Marbella, con el arquitecto revisor independiente Sr. Frugone y con el Comité de Administración del Sector B, obteniendo toda la información necesaria para descartar absolutamente su reproche, razón por la cual no reclamó ante los órganos competentes. Refiere que, el Sr. Camus en representación del actor planteó reproches ante el arquitecto revisor independiente Sr. Frugone; y éste último le exhortó a plantear formalmente los supuestos incumplimientos, cuestión que nunca ocurrió. Desprende que, luego de haber tenido la demandante durante más de un año todos los antecedentes que dan cuenta de los cumplimientos del demandado -y la falta de mérito de la demanda- expresa el demandado que el actor esperó instrumentalmente hasta que la construcción se encontrara en un



Foja: 1

avanzado estado para realizar esta acción, suspendiendo las obras y ocasionando perjuicios al demandado.

Agrega que sería un agravante para estos efectos, la calidad de experto en materias inmobiliarias y urbanísticas que tiene quien se encuentra planteando la demanda de autos; porque se trata de un especializado actor en la industria inmobiliaria, teniendo no solo negocios en dicho giro, sino que también constructoras que desarrollan y construyen proyectos inmobiliarios de distinta índole y complejidad.

Hace presente que la propia demandante interpuso recientemente y por estos mismos hechos una denuncia ante el Juzgado de Policía Local de Puchuncaví, encontrándose actualmente en tramitación dicha causa bajo el Rol N° 5.551-2023. Plantea que, el actor se trata de un sujeto con conocimiento concreto y detallado de la normativa urbanística y reglamentaria que debe ser aplicada y con el tiempo y los recursos para instrumentalizar no a uno, sino a dos Tribunales de la República. Por lo anterior, afirma el demandado que la demanda de autos sería un flagrante abuso de derecho, un ejercicio oportunísimo para obtener un beneficio que no le corresponde, mediante el ejercicio de acciones judiciales, pese a su falta de fundamento, cuestión que tanto nuestra doctrina como jurisprudencia reprochan. Prosigue citando y transcribiendo parte de fallos de la Iltma. Corte de Apelaciones de Santiago, 1° de septiembre de 2010, causa rol N°4318-2008; Iltma. Corte de Apelaciones de Chillán, 24 de octubre de 2008, Rol N°2-2006; Excma. Corte Suprema, 4 de abril de 2011, Rol N°7270-09. Asimismo, cita doctrina que ha ratificado y sustentado las decisiones de los Tribunales de Justicia.

Concluye que, no se puede aceptar ni mucho menos validar el uso abusivo de acciones que intenta el demandante, contraviniendo incluso sus propios actos, en virtud de los cuales infringió -a su exclusivo beneficio- las reglas que hoy señala “vulneradas”.

Finaliza solicitando tener por contestada la denuncia y, previa tramitación legal, la misma sea rechazada, ordenando el alzamiento de la suspensión de las obras decretada, con costas.

OCTAVO: Recepción de la causa a prueba. Que, en la audiencia de estilo, se recibió la causa a prueba, estableciendo como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos los siguientes:

1. Efectividad que sea el demandado quien se encuentra realizando y ejecutando la obra denunciada en el inmueble sitio N°14 del Sector B del resto del lote A-1 del plano de loteo del Complejo Turístico Marbella Club; inscrito a fojas 1030 vuelta N°1012 del Registro de Propiedad del año 2022 del Conservador de Bienes Raíces de Quintero. Hechos y antecedentes que lo acrediten;

2. Efectividad que actualmente el predio del denunciante soporta un grave perjuicio con la obra nueva que ejecutaría la parte denunciada. Antecedentes que lo acrediten, precisando en forma circunstanciada, cual es la obra nueva que ejecuta la denunciada, su grado de avance y, el grave perjuicio que ocasiona al predio que ocupa el actor;

3. Efectividad que la actora cuenta con servidumbre de vista constituida a favor de su propiedad. Hechos y circunstancias que lo acreditarían;

4. De ser efectivo el punto anterior; efectividad que la obra nueva denunciada embaraza el goce de la servidumbre.

NOVENO: Prueba de la denunciante. Que la parte denunciante, para apoyar su pretensión, rindió los siguientes medios de prueba:

Prueba documental:

Folio 1:

1. Copia de la inscripción de dominio, con certificado de vigencia; inscripción de fojas 2098 vuelta N°2087 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2022 del Conservador de Bienes Raíces de Quintero, respecto del inmueble ubicado en la Comuna de Quintero que corresponde: Sitio N°13 del Sector B del resto del Lote A-1 del plano de Loteo del Complejo Turístico Marbella Club y derechos en los bienes comunes, a nombre de AMB Inversiones SpA., emitido el 12 de julio de 2023.
2. Copia de la inscripción de dominio, con certificado de vigencia; inscripción de fojas 1033 vuelta N°1012 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2022 del Conservador de Bienes Raíces de Quintero, respecto del inmueble ubicado en la Comuna de Quintero que corresponde: Sitio N°14 del Sector B del resto del Lote A-



Foja: 1

- 1, del plano de Loteo del Complejo Turístico Marbella Club y derechos en los bienes comunes, a nombre de Nicolás Balmaceda Jimeno.
3. Certificado de Hipotecas, Gravámenes, Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar correspondiente al Sitio N°13 del resto del Lote A-1 del plano de Loteo del Complejo Turístico Marbella Club; en el que se lee:
“Registro de Hipotecas y Gravámenes: (4)
1.- Clase Inscripción.: REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Inscripción: Fs.466 Nro 143 de 2007 Fecha Inscripción: 01/08/2007
2.- Clase Inscripción.: SERVIDUMBRE Inscripción: Fs.598 Nro 182 de 2007 Fecha Inscripción: 01/08/2007
3.- Clase Inscripción.: SERVIDUMBRE Inscripción: Fs.603 Nro 184 de 2007 Fecha Inscripción: 01/08/2007
4.- Clase Inscripción.: MODIFICACION REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Inscripción: Fs.1114 Nro 733 de 2013 Fecha Inscripción: 09/12/2013”
4. Certificado de Hipotecas, Gravámenes, Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar correspondiente al Sitio N°14 del resto del Lote A-1 del plano de Loteo del Complejo Turístico Marbella Club; en el que se lee:
“Registro de Hipotecas y Gravámenes: (5)
1.- Clase Inscripción.: REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Inscripción: Fs.466 Nro 143 de 2007 Fecha Inscripción: 01/08/2007
2.- Clase Inscripción.: SERVIDUMBRE Inscripción: Fs.598 Nro 182 de 2007 Fecha Inscripción: 01/08/2007
3.- Clase Inscripción.: SERVIDUMBRE Inscripción: Fs.603 Nro 184 de 2007 Fecha Inscripción: 01/08/2007
4.- Clase Inscripción.: MODIFICACION REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Inscripción: Fs.1114 Nro 733 de 2013 Fecha Inscripción: 09/12/2013
5.- Clase Inscripción.: HIPOTECA ESPECIFICA Constituyente: BALMACEDA JIMENO NICOLAS IGNACIO. Acreedor: BANCO DE CHILE Inscripción: Fs.410 Nro 208 de 2023 Fecha Inscripción: 30/03/2023”
5. Copia de la reinscripción del Reglamento de Copropiedad A-Uno Marbella rolante a fojas 466 N°143 del Registro de Hipotecas y Gravámenes de 2007 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Quintero, fecha de emisión 11 de julio de 2023.
6. Copia de la inscripción de la modificación del Reglamento de Copropiedad Sector A-Uno rolante a fojas 1114 N°733 del Registro de Hipotecas del año 2013 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Quintero.
7. Copia del Permiso de Edificación N°116/2023 otorgado por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Puchuncaví el 18 de abril de 2023 en que consta que se concedió “... permiso para edificar 1 casa con una superficie total de 351,68 metros cuadrados y de 2 pisos de altura...”
8. Copia de la Certificación de Aprobación emitida por el arquitecto Andrés Frugone Domke sobre el proyecto de arquitectura de Av. El Golf B 14 Marbella signado con el Ingreso N°2/2022. Con fecha de aprobación 06/10/2022.
9. Copia del plano de edificación que consigna los siguientes datos: Obra: Casa Marbella; Dirección: Av. El Golf B 14, Marbella; Contenido: Esquema % superficie pisos, esquema piscina, Detalle cierre tipo deslinde sur; Fecha: 14-092022; Firma Arquitecto: Juan Ignacio Claro, 12.797.093-9, Firma Promitente comprador: Nicolás Balmaceda, 12.048.122-3.
10. Copia del Acta Notarial otorgada el 2 de octubre de 2023 por el notario público de Puchuncaví don Cristián García M. en que consta la certificación de fotografías que dan cuentan de la obra nueva denunciada.
Folio 8:
11. Set de 3 fotografías tomadas el 26 de diciembre de 2023.
Folio 21:



Foja: 1

12. Copia de la Liquidación de Gastos Comunes emitida por la administración del Sector B del resto del Lote A-1 de Marbella, RUT 65.041.915-4, su cuenta corriente bancaria y los gastos generados en el mes de noviembre del año 2023.
13. Copia autorizada de la escritura pública otorgada el 14 de febrero de 2022 en la notaría de Santiago de don Juan R. San Martín U., Repertorio N°4.851-2022, Contrato de compraventa Igal Kohn Rosansky a Nicolás Balmaceda Jimeno, en que consta que el demandado compró el Sitio 14 del Sector B del resto del Lote A-1, del plano de Loteo del Complejo Turístico Marbella Club, ubicado en la comuna de Puchuncaví. *“QUINTO: Forma de venta. La propiedad materia de este contrato se vende como especie o cuerpo cierto, en el estado en que actualmente se encuentra, el cual es conocido por la parte Compradora, con todos sus usos, derechos, costumbres y servidumbres, libre de todo gravamen, prohibición, embargo o litigio, a excepción del Reglamento de Copropiedad, que consta en la escritura pública de fecha quince de mayo de mil novecientos ochenta y seis, otorgada en la Notaría de Santiago de don Álvaro Bianchi Rosas y que rola inscrito a fojas cuatrocientos sesenta y seis, número ciento cuarenta y tres, en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Quintero correspondiente al año dos mil siete. La Parte Vendedora responderá del saneamiento en conformidad a la ley”.*
14. Copia autorizada de la escritura pública otorgada en la notaría de Santiago de don Gonzalo Hurtado M. el 10 de junio de 2016, Repertorio 1945, en la que consta la compraventa de don Igal Kohm R. a la sociedad Inversiones La Silla Limitada, respecto del Sitio 14 del sector B del resto del lote A-1 de Marbella con sus servidumbres existentes y libre de otros gravámenes a excepción del Reglamento de Copropiedad.
15. Copia de la inscripción a fojas 5755 N° 3012 del Registro de Propiedad de 2016 del Conservador de Bienes Raíces de Quintero a nombre de don Igal Kohn.
16. Muestrario de Imágenes con letrero con que cuenta la obra nueva denunciada y la construcción que la compone.
17. Comparativo de Imágenes desde la propiedad del demandante sin la obra nueva denunciada y de la actualmente existente.
Folio 27:
18. Copia de Acta Reunión de la Asamblea Ordinaria de Copropietarios, Condominio Sector B de Marbella, reducida a escritura pública el 21 de junio de 2019 en la Notaría de Quintero de don Gustavo Jeanneret M, Repertorio 887-2019.
Folio 59:
19. Informe sobre Normas Urbanísticas de Subterrneidad elaborado por el arquitecto revisor independiente don Mauricio Fuentes Penroz, de fecha 21 de febrero de 2023. Acompañado como nuevo antecedente a folio 60, sin apercibimiento legal. Se lee en la conclusión: *“1. El piso zócalo aprobado en el Permiso de Edificación N°116/2023 de fecha 18.04.2023, no cumple con las características de la definición de piso subterráneo, ya que tiene menos del 50% de los paramentos que lo definen bajo el NTN y en contacto con el terreno circundante. 2. El piso zócalo aprobado en el Permiso de Edificación N°116/2023 de fecha 18.04.2023, cumple con las características de la definición de primer piso. 3. Al ser primer piso, el Permiso de Edificación N°116/2023 de fecha 18.04.2023 pasaría a tener 2 pisos sobre el NTN en algunos puntos, en vez de 1 piso sobre NTN y 1 piso bajo NTN. 4. La ocupación de suelo con la que fue realizada el Permiso de Edificación N°116/2023 de fecha 18.04.2023, da cuenta que la DOM de Puchuncaví, considera que el piso zócalo cumple con las características de primer piso según la definición del 1.1.2 de la OGUC.”*
Folio 88:
20. Muestrario de Imágenes.
21. Informe de Especificaciones Técnicas de la obra objeto de este litigio.
Folio 118:
22. Copia de la Lamina 05 presentada por el demandado ante la Dirección de Obras de la Municipalidad de Puchuncaví al obtener su permiso de edificación, que



Foja: 1

se tuvo presente sin apercibimiento legal y como nuevo antecedente de un recurso de reposición del demandante.

Folio 120:

23. Informe Técnico emitido el 16 de mayo de 2024 por el arquitecto don Davor Pavlovic P., Patente Profesional Rol 304.122-0. 3. *“ANÁLISIS Y CONCLUSIONES: En resumen, se puede establecer con claridad que las actividades y trabajos que estas personas se encuentran realizando en el predio en cuestión, amparados en la autorización Judicial del 20 de Abril de dos mil veinticuatro, tienen directa relación con dar una continuidad a la materialización y ejecución del Proyecto que se encuentra inscrito bajo el Permiso de Edificación N°116/2023, con los Planos y sus Especificaciones Técnicas, registrado y timbrado en la Dirección de Obras de la Municipalidad de Puchuncaví.*

En vez de abocarse a realizar trabajos que, “tienden a la seguridad de ambas propiedades y de terceros” o que sean “indispensables para que no se destruya lo edificado”. Se observa una continuidad de las actividades en la edificación de la casa, propiamente tal.

Por lo que no se está cumpliendo con la paralización de las obras, ni tampoco, con la ejecución de actividades de protección a elementos y/o estructuras u obras destinadas a encauzar posibles derrames de aguas lluvias y/o derrumbes o deslizamientos de tierras.”

Prueba Confesional (folio 55): Comparece a absolver posiciones el demandado, don **Nicolás Ignacio Balmaceda Jimeno**, quien legalmente juramentado e interrogado al tenor del pliego de posiciones indica, en síntesis, indica que es efectivo que actualmente desarrolla un proyecto de construcción en el Sitio 14 del Sector B del Complejo Turístico de Marbella; que la casa no tiene dos pisos de altura según lo acredita su permiso de edificación, el informe en derecho y el informe de arquitectos acompañados en autos; que dicha propiedad limita al oriente con el Sitio 13 del sector B del Complejo Turístico de Marbella; que no es efectivo que el Sitio 13 se encuentra en un nivel superior respecto del suelo que su Sitio 14; que no es efectivo que al momento de comprar el Sitio 14, sabía que le afectaba un Reglamento de Copropiedad inscrito en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Quintero, porque estaba al tanto de la jurisprudencia de la Corte de Valparaíso que señala que dicho reglamento no afecta a estos lotes; reitera que no existe reglamento que grave a ese lote; que no es efectivo que su antecesor en el dominio del Sitio 14 también se encontraba afecto al Reglamento de Copropiedad señalado, por lo mismo que señaló anteriormente; que no recuerda si la obligación de pagar los gastos comunes correspondientes al Sitio 14 del Sector B del Complejo Turístico de Marbella se encuentra contenida en el Reglamento de Copropiedad citado; que es efectivo que con anterioridad al mes de febrero del año 2022 conocía las instalaciones del Complejo Turístico de Marbella; que es efectivo que con anterioridad al mes de febrero del año 2022 era dueño de un inmueble en el Complejo Turístico de Marbella, en un sector distinto; que es efectivo que por la propiedad que reconoce haber poseído pagaba gastos comunes, porque ese inmueble se encuentra en el sector K, que sí constituye un condominio sujeto a copropiedad inmobiliaria; que es efectivo que el Sector de Marbella en que se encuentra ubicado su Sitio 14, se encuentra a cargo de un administrador del sector; que es efectivo que el Sitio 14 del Sector B del Complejo Turístico de Marbella se encuentra afecto al pago de gastos comunes; que ignora si el pago de gastos comunes a que se encuentra afecto el Sitio 14 del Sector B del Complejo Turístico de Marbella se hace a través de la cuenta corriente bancaria que indica mantenida por el Condominio Sector B de Marbella; que ignora si el pago de los gastos comunes reseñados se puede hacer a través de un cheque nominativo y cruzado a nombre de Condominio Sector B de Marbella; que es efectivo que el pago de los gastos comunes a que se encuentra afecto el Sitio 14 del Sector B del Complejo Turístico de Marbella se debe informar al correo electrónico que indica; que no es efectivo que al comprar el Sitio 14 lo hizo con *“...todos los derechos que le corresponden, y en especial los derechos en los bienes comunes del loteo respectivo”*, porque el sector B no tiene bienes comunes, lo que es otra demostración que no hay copropiedad inmobiliaria en ese sector; que lo mismo vale para su antecesor en el dominio; que no es efectivo que la servidumbre de vista con la que



Foja: 1

se encuentra gravada el Sitio 14 del Sector B del Complejo Turístico de Marbella se encuentra contenida en el Reglamento de Copropiedad inscrito a fojas 466 número 143 en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Quintero correspondiente al año 2007, porque esa servidumbre no existe; que es efectivo que el proyecto de construcción de su Sitio 14 del Sector B del Complejo Turístico de Marbella, contempla una piscina; que no es efectivo que la construcción de la piscina se rige por las normas contempladas en el Reglamento de Copropiedad indicado, porque no existe reglamento de copropiedad oponible a esta construcción; que es efectivo que el proyecto de construcción de su Sitio 14 del Sector B del Complejo Turístico de Marbella, contempla que los muros exteriores de la vivienda sean pintados de color blanco; que no es efectivo que la obligación de pintar los muros exteriores de la vivienda se rija por las normas contempladas en el Reglamento de Copropiedad señalado.

Prueba Pericial: Se designó al perito judicial don **Julián Eduardo Herrera Gajardo**, cédula de identidad N° 12.075.659-1, Ingeniero Geomensor, cuyo informe fue acompañado en autos a folio 153, y que en lo que interesa, señala:

“OBSERVACIONES Y CONCLUSIONES:

1.- *En las SECCION A-A y SECCION D-D que son las que reflejan o indican las diferencias de NIVELES, COTAS o ELEVACIONES del sector Norte y Sur respectivamente de ambas propiedades, donde la línea del terreno está indicada en color verde en el perfil transversal, nos muestra claramente que la propiedad del DEMANDANTE SITIO 13 está en ELEVACION O COTAS SUPERIORES a la propiedad del DEMANDADO, donde la pendiente varia en su porcentaje a la de la avenida El Golf pero no en su dirección que es de Oriente a Poniente o mejor dicho de cordillera a mar.*

2.- *En las SECCIONES B-B y SECCION C-C, que grafican la parte central de ambas propiedades, se analizan los sectores donde aún existe TERRENO NATURAL sin intervención que son los sectores cercanos de sus cercos de deslindes, lo que también indica y ratifica lo comentado en el punto anterior, que el terreno del DEMANDANTE está a COTA o ELEVACION superior a la del DEMANDADO, demarcados en círculos azules las zonas comparadas de ambas secciones.*

3.- *En la SECCION E-E, se observa la línea de pendiente longitudinal que son muy similares de ambas propiedades, que corresponde a la ladera de la loma que están emplazadas, la cual se refleja también en la imagen de Gogle Earth.*

En conclusión final, con los antecedentes e información obtenida con la topografía realizada en ambos predios, materializada y reflejada en el Plano Topográfico Planialtimétrico realizado por el suscrito, además del análisis y estudio de los Perfiles o Secciones Transversales y Longitudinales comparativos de nivel de elevaciones de las propiedades, los que demuestran claramente y puedo concluir que el Sitio 13 de propiedad del DEMANDANTE se encuentra a un nivel superior o más alto que el Sitio 14 de propiedad del DEMANDADO.”

DÉCIMO: Prueba de la parte demandada. Que la parte demandada, rindió los siguientes medios de prueba:

Prueba documental:

Folio 20:

1. Permiso de Edificación N°116/2023, con fecha de aprobación 18 de abril de 2023, emitido por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Puchuncaví.
2. Certificado emitido por don Luis Felipe Fantini Guerrero, con fecha 14 de noviembre de 2023, en su calidad de Administrador del Sector B de Marbella junto a escritura pública de fecha 30 de enero de 2024, suscrita en la notaría de don Wladimir Schramm López, Repertorio N°10246, en donde consta la declaración jurada de autoría respecto del certificado individualizado.
3. Escritura pública de fecha 31 de enero de 2024, suscrita en la notaría de Quintero – Puchuncaví de don Cristian Andrés García Mechsner, Repertorio N°88-2024, en donde consta la declaración jurada de autoría del Sr. Manuel Soruco Vera-Zapata respecto del Certificado emitido por con fecha 31 de enero de 2024, en su calidad de Presidente del Comité de Administración del Sector B de Marbella, que también se acompaña junto a la escritura pública como instrumento protocolizado.



Foja: 1

4. Escritura pública de fecha 31 de enero de 2024, suscrita en la notaría de Quintero – Puchuncaví de don Cristian Andrés García Mechsner, Repertorio N°87-2024, en donde consta la declaración jurada de autoría del Sr. Ignacio Peña Drago respecto del Certificado emitido con fecha esa misma fecha en su calidad de Gerente General de la Administración Conjunta de Marbella, que también se acompaña junto a la escritura pública como instrumento protocolizado.
5. Escritura pública de fecha 26 de enero de 2024, suscrita en la notaría de Santiago de doña María Pilar Gutiérrez Rivera, Repertorio N°1581-2024, en donde consta la declaración jurada de autoría del Sr. Juan Ignacio Claro Edwards respecto de la declaración jurada e informe técnico emitido en enero de 2024 en su calidad de arquitecto a cargo del proyecto, que también se acompaña junto a la escritura pública como instrumento protocolizado.
6. Declaración jurada e informe técnico suscrito por el arquitecto Sr. Andrés Frugone Domke, con fecha 30 de enero de 2024.
7. Escritura pública de fecha 30 de enero de 2024, suscrita en la notaría de Caldera de doña Carolina Moreno Jashes, Repertorio N°46-2024, en donde consta la declaración jurada de autoría del Sr. Andrés Frugone Domke respecto del documento individualizado precedentemente.
8. Cadena de correos intercambiados entre Andrés Frugone Domke (arquitecto revisor independiente) y Viviana Galarce (Convenio de Administración Conjunta de Marbella), en donde consta recepción del proyecto de construcción del Sr. Nicolás Balmaceda Jimeno por el Convenio de Administración Conjunta de Marbella.
9. Primera Acta de Visita Obra Av. El Golf B14, Marbella, emitida por el arquitecto revisor independiente don Andrés Frugone Domke, a solicitud de la Administración Conjunta Marbella, con fecha 28 de junio de 2023.
10. Segunda Acta de Visita Obra Av. El Golf B14, Marbella, emitida por el arquitecto revisor independiente don Andrés Frugone Domke, a solicitud de la Administración Conjunta Marbella, con fecha 15 de enero de 2024.
11. Cadena de correos electrónicos intercambiados entre el abogado patrocinante de la presente demanda, Sr. Cristhian Camus, y los representantes del Convenio de Administración Conjunta de Marbella, Sra. Viviana Galarce y el arquitecto revisor independiente Sr. Andrés Frugone Domke, desde el 15 de noviembre de 2022 en adelante.
12. Correo electrónico entre el Sr. Cristian Galilea y el Sr. Manuel Soruco (Presidente Comité de Administración Sector B de Marbella), de fecha 6 de noviembre de 2023.
13. Normativa para la Edificación, Construcción y Obras Civiles en Sectores y Condominios de Marbella, emitido por la Administración Conjunta de Marbella.
14. Procedimiento de Revisión Arquitectónica de Proyectos emitido por el Comité Inmobiliario del Convenio de Administración Conjunta de Marbella.
15. Certificado de Aprobación de proyecto, emitido por el Sr. Andrés Frugone Domke a solicitud del Convenio de Administración Conjunta de Marbella, de fecha 6 de octubre de 2022.
16. Copia sin vigencia de inscripción de sociedad AMB Inversiones SpA, constituida por el Sr. Javier Cristian Galilea Izzo, e inscrita a fojas 8013, número 3955 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2022.
17. Escritura pública de fecha 31 de enero de 2024, suscrita en la notaría de Santiago de doña María Pilar Gutiérrez Rivera, Repertorio N°1793-2024, en donde consta la declaración jurada de autoría de María Pilar Giménez Celis y Ángela María Prado Concha respecto del informe técnico titulado “Informe Normativo Caso Marbella”, emitido por María Pilar Giménez Celis y Ángela María Prado Concha, con fecha 30 de enero de 2024, que también se acompaña junto a la escritura pública como instrumento protocolizado.
18. Currículum Vitae de María Pilar Giménez Celis.
19. Currículum Vitae de Ángela María Prado Concha.
20. Escritura pública de fecha 31 de enero de 2024, suscrita en la notaría de Santiago de doña María Pilar Gutiérrez Rivera, Repertorio N°1794-2024, en donde consta la



Foja: 1

declaración jurada de autoría del Sr. Juan Eduardo Figueroa Valdés y doña María Elisa Illanes Sotta respecto del informe en derecho titulado “Lote N°14 del Sector B del lote A-1 Complejo Turístico Marbella Puchuncaví” emitido por el profesor Juan Eduardo Figueroa Valdés con fecha en enero de 2024, que también se acompaña como junto a la escritura pública como instrumento protocolizado.

21. Currículum Vitae del Sr. Juan Eduardo Figueroa Valdés.

22. Fotocopia de Sentencia de Alzada dictada con fecha 30 de julio de 2014 por la Ilma. Corte de Apelaciones de Valparaíso, en autos Rol Ingreso Corte N°206-2014.

Folio 78:

23. Documento suscrito por el Sr. Juan Mondaca Vera, representante legal de la constructora a cargo de la obra, en donde constan los fundamentos técnicos de trabajos excepcionales de protección.

Folio 150:

24. Fotocopia de Oficio N° 62, de fecha 15 de julio de 2024, emitido por el Sr. Eduardo Ortiz Silva, Director de Obras Municipales de la Municipalidad de Puchuncaví.

UNDÉCIMO: Inspección personal del Tribunal. Que, a folio 117, complementado a folio 123, consta inspección personal del Tribunal, llevada a efecto el día 13 de mayo de 2024 en la cual se consignó, en lo que interesa, que ya dentro del condominio se llega hasta el inmueble que el demandante señala ser de su propiedad, bajo la numeración B-13, el cual cuenta con estacionamiento al mismo nivel de la calzada y se accede a la propiedad mediante una escalera por cuanto la propiedad está emplazada en una ladera cuyo inmueble se encuentra en orientación sur-oeste; y colindante a la propiedad B-13, al poniente, se encuentra el inmueble que se indica ser de propiedad del demandado, en el cual se encuentra en estado de avance una construcción, en la que se aprecia que hay maestros realizando obras de cuidado de lo ya construido, tales como aplicación de revestimiento impermeable en el concreto -asimilable a lo conocido en construcción como “sika”- y pintura, al parecer anticorrosiva para metal, en las vigas y columnas de fierro. Ambas partes manifiestan sus apreciaciones respecto a las características de los inmuebles; tanto la del demandante que ya cuenta con una vivienda construida y las obras ejecutadas en la propiedad del demandado –respecto de las cuales en ambas se aprecia que tienen un diseño en desniveles tipo terrazas siguiendo la pendiente-; además de señalar las apreciaciones respecto del emplazamiento y características de ambos terrenos, las cuales se tuvieron presentes. Lo demás observado consta en los registros audiovisuales y fotografías bajo el enlace <https://mega.nz/folder/yvhwXZ4K#ODgQOqjONpsLWzKNLsi7lQ>.

DUODÉCIMO: Acción interpuesta y objeto de la controversia. Que, conforme al artículo 916 del Código Civil, las acciones o interdictos posesorios, entre los que se encuentra la denuncia de obra nueva, tienen por objeto “*conservar o recuperar la posesión de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos.*” A su vez, el artículo 930 del mismo cuerpo de leyes, en su inciso primero, 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,*” y el artículo 931 dispone, asimismo, en su inciso primero, que “*son obras nuevas denunciadas las que construidas en el predio sirviente embarazan el goce de una servidumbre constituida en él.*”

Al tenor de la demanda y de la contestación, se puede constatar que el objeto de la controversia se circunscribe a la última norma citada, en atención a que lo alegado por el actor es que la obra nueva que atribuye al demandado embarazaría la servidumbre voluntaria y perpetua de vista de la que el primero sería titular, y vulneraría las normas de construcción del condominio Marbella, establecidas en su reglamento de copropiedad.

DECIMOTERCERO: Punto de prueba N° 1. Que, para propender al orden de la decisión que se alcanzará, el Tribunal se referirá a los puntos de prueba fijados en su oportunidad y si se han tenido por probados o no los hechos contenidos en ellos.

En cuanto al primer punto de prueba, “*efectividad que sea el demandado quien se encuentra realizando y ejecutando la obra denunciada en el inmueble sitio N°14 del Sector B del resto del lote A-1 del plano de loteo del Complejo Turístico Marbella Club; inscrito a fojas 1030 vuelta N°1012 del Registro de Propiedad del año 2022 del Conservador de Bienes Raíces de Quintero. Hechos y antecedentes que lo acrediten;*” debe señalarse, en primer lugar, que de los documentos signados, en el considerando decimocuarto en los



Foja: 1

numerales 1° y 2°, a más de no existir controversia entre las partes al respecto, 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, debidamente enrolados a fojas 2098 vuelta N° 2087 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Quintero del año 2022; mientras que 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, debidamente enrolados a fojas 1033 vuelta N° 1012 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Quintero del año 2022.

Asimismo, de los documentos signados en el considerando noveno en los numerales 7, 8 y 9, y en el considerando décimo en su numeral 1, resulta acreditado que el denunciado, don Nicolás Balmaceda Jimeno, se encuentra levantando una obra nueva en el predio de su propiedad, consistente, según lo señala el permiso de edificación de obra nueva emitido por la Ilustre Municipalidad de Puchuncaví, en la construcción de 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 una edificación sobre terreno en piso 1 de 165,15 metros cuadrados.

En conclusión, el punto de controversia N° 1 se tiene por probado.

DECIMOCUARTO: Punto de prueba N° 2. Que, en cuanto al punto de prueba N° 2, esto es, *“efectividad que actualmente el predio del denunciante soporta un grave perjuicio con la obra nueva que ejecutaría la parte denunciada. Antecedentes que lo acrediten, precisando en forma circunstanciada, cual es la obra nueva que ejecuta la denunciada, su grado de avance y, el grave perjuicio que ocasiona al predio que ocupa el actor,”* debe tenerse en consideración previa, que la parte denunciante, al señalar el perjuicio que le produce la obra acreditada en el considerando anterior, cifra el mismo en el embarazo del derecho de servidumbre de vista que le asiste, por lo que la referencia al mismo será realizada en el considerando referido al punto de prueba N° 4, relativo a la eventual turbación de dicho derecho real; y lo que se tratará aquí son, más bien, las características circunstanciadas de la obra, cuyo establecimiento, por de pronto, incide en dicha determinación.

En cuanto a los pormenores de la obra que se construye, se ha tenido a la vista la prueba signada en el considerando noveno en sus numerales 7 -copia del permiso de edificación-, 8 -certificación de aprobación del proyecto-, 9 -plano de la edificación-, 10 y 11 -fotografías de la obra-; y en el considerando decimoquinto en sus numerales 1 -permiso de edificación-, 2 -certificado de revisión y aprobación del administrador del Sector B del Complejo Turístico Marbella-, 3 -certificado de revisión y aprobación del Presidente del Comité de Administración del Sector B de Marbella-, 4 -certificado de revisión y aprobación del Gerente General de la Administración Conjunta de Marbella-, 5 -declaración jurada e informe técnico del arquitecto a cargo del proyecto-, 6 -declaración e informe técnico de un arquitecto revisor independiente-, 9, 10 -actas de visita a la obra del arquitecto revisor independiente- y 15 -certificado de aprobación del proyecto a solicitud del Convenio de Administración Conjunta de Marbella.

Asimismo, se ha tenido a la vista la inspección personal del tribunal, las descripciones que constan en el acta y las fotografías que se encuentran acompañadas a la misma.

De todo lo anterior, se puede señalar, en cuanto a los pormenores del terreno, que ambos predios se encuentran uno frente al otro, en pendiente descendiente, siendo el del denunciante el que ostenta una mayor altura respecto al terreno para luego, bajando por la misma en forma perpendicular a la calzada, verificar que se encuentra el de la obra nueva denunciada, propiedad del señor Balmaceda Jimeno, en el que se verifica la existencia una obra gruesa realizada en la misma pendiente, con construcciones sobre y bajo la línea de calle, que consisten en palabras sencillas, en la edificación de una mansarda bajo el nivel de la calle y una obra superpuesta a ésta, 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 subterráneo, lo que es concordante lógicamente con la construcción en pendiente.



Foja: 1

Así, el Tribunal concluye que se trata de una construcción de un piso bajo el nivel de la calle, siguiendo la pendiente descendente, y de un piso sobre el nivel de la misma, y que según todos los informes de que se ha dado cuenta, y en especial del permiso de edificación de la obra, tiene una altura de 7 metros sobre el nivel de la calzada.

DECIMOQUINTO: De las servidumbres. Que, en lo que atañe al punto de prueba N° 3, esto es, “*efectividad que la actora cuenta con servidumbre de vista constituida a favor de su propiedad. Hechos y circunstancias que lo acreditarían*”, cabe destacar que es precisamente sobre este derrotero que gira la controversia del juicio, en atención a que la denuncia encuentra como fundamento la eventual existencia de una servidumbre, que se encontraría siendo embarazada.

Al respecto, señala el artículo 820 del Código Civil, que “*servidumbre predial, o simplemente servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño*”, desprendiéndose de esta definición sus usuales elementos: a) la existencia de dos predios de distintos dueños porque no se puede ser, a la vez, sujeto activo y pasivo de una misma relación jurídica; b) que la servidumbre sólo puede ser impuesta por el que tiene derecho de dominio sobre una propiedad, c) que es un gravamen que pesa sobre uno de los predios, denominado predio sirviente, para favorecer al otro denominado predio dominante. Enseguida, la servidumbre significa un gravamen para el predio sirviente y es de carácter real, mientras que para el predio dominante es un derecho real inmueble (artículos 577 y 580 del Código Civil).

Ahora bien, las servidumbres admiten una clasificación que las divide en naturales, o sea, “*que provienen de la natural situación de los lugares*”; legales, que son impuestas por la ley; o voluntarias, que “*son constituidas por un hecho del hombre*”, tal como lo prescribe el artículo 831 del Código Civil; último cuyo sería el caso de la invocada

Acotando lo discutido, la denunciada ha señalado que la servidumbre invocada por el denunciante no sería una legalmente constituida, por cuanto escapa a la naturaleza del dominio de los predios colindantes la existencia de un Reglamento de copropiedad inmobiliaria que sirva como título para constituir dicha obligación para su representado. Asimismo, discute que esta regulación revista los caracteres de servidumbre susceptible de ser amparada por el presente interdicto, dado que no reviste caracteres específicos que permitan tener por establecida la existencia de un predio sirviente y uno dominante, siendo solo una regulación respecto de la luz y la vista, a la que acceden todos los propietarios.

Ahora, conforme a la clasificación 822 y 824 del Código Civil, la presunta servidumbre invocada sería una de carácter continuo -desde que su ejercicio no precisa un hecho actual del hombre- e inaparente -toda vez que no tiene un signo exterior y visible de su ejercicio- y por ende, conforme al artículo 882 solo puede adquirirse a través de un título.

DECIMOSEXTO: Título de la servidumbre. Que, en base a lo anterior, la pregunta que debemos responder, entonces, es la siguiente: ¿Es el reglamento de copropiedad un título válido para la constitución de una servidumbre?

Al respecto, debe señalarse que, como se desprende del artículo 8° de la Ley N° 21.442, el reglamento de copropiedad es un acto jurídico que establece las normas y reglas para la administración y convivencia en un condominio, especificando los derechos y obligaciones de los copropietarios, así como el uso de bienes comunes, y la validez de los derechos y obligaciones que de él dimanen no pueden sino circunscribirse al uso y administración de los bienes comunes del condominio, como se desprende claramente de su regulación.

En conclusión, la cláusula 9° N° 3 del Reglamento de Copropiedad, no es una verdadera servidumbre, por mucho que así se le denomine, puesto que el referido reglamento carece de la potestad legal para constituir derechos reales sobre los bienes de dominio privado, sino solo sobre los bienes comunes, y por ende, constituye solamente una simple limitación. Tampoco obsta a esta conclusión la existencia de inscripciones prediales sobre la materia, toda vez que en el Derecho, las cosas son lo que son, no lo que las partes dicen que son; por mucho que se le denomine servidumbre, no estamos en presencia de tal gravamen.

Lo anterior ya ha sido refrendado por la jurisprudencia de los Tribunales Superiores de Justicia, en cuanto, en un caso análogo, e incluso referido al mismo loteo y una



Foja: 1

situación, *grosso modo*, muy similar a la planteada en estrados, se ha señalado por la Iltna. Corte de Apelaciones de Valparaíso, en sentencia en causa Rol IC Civil N° 206-2014, en su considerando quinto: “*Que en la especie, si bien la parte demandante ha denunciado el embarazo de una servidumbre de vista que le favorecería conforme al Reglamento de Copropiedad que indica, de las probanzas rendidas no aparece que aquélla se encuentre legalmente constituida de conformidad a los artículos 820 y 882 del Código Civil, por cuanto la sola inscripción del Reglamento de Copropiedad correspondiente al Lote A-1 en el cual se hace alusión a un derecho de vista de determinados lotes, que denomina servidumbre, no constituye un título para su constitución;*” y en su considerando séptimo: “*Que conforme a lo dicho en los motivos que anteceden, si bien el Reglamento de Copropiedad del Lote A-1 donde se emplaza el Lote B y el Reglamento correspondiente de este último, se refieren a un derecho a vista, que denominan servidumbre, ésta solo se puede constituir mediante un título en los términos del Código Civil, motivo por el cual, no se dan los supuestos de la denuncia de obra nueva deducida y por tanto ésta, no podrá prosperar.*”

DECIMOSEPTIMO: Punto de prueba N° 4. Que el punto aludido reza: “*De ser efectivo el punto anterior; efectividad que la obra nueva denunciada embaraza el goce de la servidumbre.*” A dicho tenor, y como hemos concluido en los considerandos anteriores, no existe servidumbre alguna, por cuanto no ha sido legalmente constituida, y por ende, solo existe una simple limitación, que se debe ejercer conforme al artículo 9 N° 3 del Reglamento de Copropiedad, “*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*”, limitación que tal como se ha dicho en el considerando vigesimoprimer, se encuentra plenamente cumplida.

DECIMOCTAVO: Rechazo de la denuncia. Que, como corolario de todo lo anteriormente expuesto, se ha constatado que la denuncia de obra nueva en autos es improcedente conforme al artículo 931 del Código Civil, toda vez que ella no embaraza servidumbre alguna, puesto que no existe servidumbre alguna; y en todo caso, si ella se fundara en la existencia de limitaciones a la construcción por parte de los copropietarios, lo cierto es que ha resultado plenamente acreditado, 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.

En consecuencia de lo anterior, como es natural, no puede determinarse tampoco, como fuera solicitado por el denunciante, la existencia de perjuicios en su contra, por no concurrir los presupuestos que la responsabilidad exige para ello, por todo lo ya indicado.

DECIMONOVENO: Prueba no pormenorizada. Que la prueba rendida y reseñada en los considerandos noveno y décimo, si bien ponderada, no ha tenido el efecto de alterar las conclusiones a las que se ha llegado fundadamente en los considerandos precedentes.

VIGÉSIMO: Costas. Que, pese a haber resultado totalmente vencido, no se condenará en costas al denunciante, por estimarse que ha tenido motivo plausible para litigar.

Por estas consideraciones, y conforme con lo dispuesto en los artículos 582 y siguientes, 700 y siguientes, 930 y siguientes del Código Civil; 144, 160, 170, 341 y siguientes, 565 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y demás normas legales pertinentes, **se declara:**

- I. Que **se rechazan** las objeciones documentales deducidas a folios 27 del cuaderno principal y 2 del cuaderno de objeciones.
- II. Que **se rechaza** tener por confeso al demandado absolvente según fuera solicitado a folio 65 del cuaderno principal.
- III. Que **se rechaza** la denuncia de obra nueva deducida a folio 1 por **Cristhian Camus Badilla**, en representación de **AMB Inversiones S.p.A.**, en contra de don **Nicolás Balmaceda Jimeno**.
- IV. Que se ordena el alzamiento inmediato de la suspensión provisional de las obras que se encuentran siendo ejecutadas en el Sitio N° 14 del Sector B del resto del Lote A-1 del Complejo Turístico Marbella, Puchuncaví, de propiedad del denunciado.



«RIT»

Foja: 1

- V. Que cada parte pagará sus costas.
Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Rol C-1499-2023

Sentencia dictada por **Francisco Cabezas Vergara**, Juez de Letras de Quintero.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en Quintero, **trece de agosto de dos mil veinticinco**



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

Código: XCQYBXZPWPT