

Chillán, tres de noviembre de dos mil veinticinco.

VISTO:

1°. – Que, comparece el abogado Sebastián Adolfo Orellana Cifuentes, en representación de [REDACTED] de [REDACTED] [REDACTED] interponiendo un recurso de protección constitucional en contra de [REDACTED], por haber perturbado y derechamente, privado a sus mandantes del legítimo ejercicio del derecho de propiedad constitucionalmente garantizado.

Relata que con fecha 08 de agosto del año 2014, sus representados, junto [REDACTED]

[REDACTED] en representación de [REDACTED] otorgaron una escritura pública de partición de bienes, de la herencia quedada al fallecimiento de don José [REDACTED] [REDACTED], cuya posesión efectiva consta en inscripción con el N°11.326 del año 2014 en el Registro Nacional de Posesiones Efectivas, e inscrita a fojas 1,389 número 1,237 del año 2014 del Conservador de Bienes Raíces de San Carlos. Refiere que el bien objeto de la partición fue el inmueble de secano, ubicado en el lugar denominado [REDACTED]

Añade que doña [REDACTED] cedió en partes iguales todos y cada uno de sus derechos que pudieran corresponderle a cualquier título en el predio descrito en la letra anterior, a sus hijos, [REDACTED] a [REDACTED] por escritura pública de cesión de derechos Repertorio N° 460-2014 cuya inscripción se encuentra a fojas 2.437 número 2,262



del año 2014, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Carlos.

Detalla que, con el objeto de realizar la partición del inmueble, éste fue subdividido en 8 lotes, numerados del Uno al Ocho, todos de 0,5 hectáreas a excepción del número Ocho de 0,65 hectáreas.

Por otra parte, expresa que, en la cláusula OCTAVA, los comparecientes establecieron una servidumbre de tránsito, con la finalidad de establecer una vía de acceso para los predios que no colindan con caminos públicos. En concreto, se estableció en favor de los lotes Dos, Tres, Cuatro, como dominantes, la que deberán soportar los Lotes Tres, Cuatro, y Cinco, en calidad de sirvientes. Se trata de una franja de terreno de 4 metros de ancho, en una extensión de 149, 20 metros de largo; El mismo gravamen se estableció en favor de los lotes Ocho, Siete, Seis, como dominantes, y tolerada por los lotes Siete, Seis y Cinco, en calidad de sirvientes. Esta última consiste en una franja de terreno 4 metros de ancho, en una extensión de 166,45 metros de largo. Todo ello de acuerdo a plano de subdivisión.

Precisando, agrega que a doña [REDACTED], se le adjudicó el LOTE SIETE y a don [REDACTED] se le adjudicó el LOTE OCHO, cuyas inscripciones se encuentran a Fojas 3,065, número 2,839 del año 2014 y a Fojas 3,343, número 3,082 del año 2014, ambas del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Carlos.

Por su parte, [REDACTED] vendió a la Sociedad Inmobiliaria Santa Regina Limitada, el Lote Seis, por escritura pública Repertorio N°2,328 del año 2014, cuya inscripción se encuentra a Fojas 4.317, número 3.987 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Carlos del año 2014. Posteriormente, por escritura pública de compraventa repertorio N°962 del año 2022, Sociedad Inmobiliaria Santa Regina Limitada, vendió a la recurrida [REDACTED] Lote Seis, cuya inscripción se encuentra a Fojas 3,716, número 3,685 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Carlos del año 2022.

Expone el letrado, que con fecha 29 de agosto del año 2025, la recurrida [REDACTED] actual propietaria del lote seis, de manera arbitraria e ilegal procedió a cerrar la servidumbre de tránsito constituida a favor de sus mandantes, 2 puntos específicos. Para precisar, la recurrida como se ejemplifica en los planos y como se demuestra con las fotografías del lugar de los hechos, en primer lugar, cerró el deslinde con el LOTE 5 y por donde cruza la servidumbre



con un cierre de madera, y posteriormente cerró el deslinde con los LOTES SIETE y OCHO, con una malla de acero, haciendo imposible el libre y normal tránsito por ese lugar a los recurrentes, dueños del LOTE SIETE Y LOTE OCHO, respectivamente. Además, esta servidumbre es su único acceso del camino público a su predio, así como su única salida de sus predios al camino público.

Expresa que el acto de autotutela que ejecutó la recurrida, vulnera los derechos constitucionales de los recurrentes, les ha creado un sinfín de obstáculos, ya que al no poder hacer uso de la servidumbre que por derecho les corresponde, debido a este cierre arbitrario e ilegal por parte de la recurrida, deben ingresar a sus predios por otros lugares, así como por otros inmuebles particulares, lo que se les hace muy dificultoso, debido a sus edades de 58 años de doña Rosa María y 63 años de don José Elías, teniendo que cruzar cercos de alambres, subir lomas y en tiempo de invierno abunda el barro lo cual dificulta aún más su caminar.

Añade que la madre de los recurrentes es una persona adulta mayor que se encuentra en cama y que necesita mantener controles médicos periódicos, siendo para imposible el ingreso del personal médico, así como de las ambulancias, debido al cierre desplegado por la recurrida de autos.

En definitiva, señala, mediante vías de hecho (cierre de madera entre el LOTE CINCO Y LOTE SEIS y cierre con malla de acero entre LOTE SEIS y LOTES SIETE Y OCHO) la recurrida les impide el acceso a sus predios, Lote Siete y Ocho, lo que evidentemente es un acto ilegal y anticonstitucional y no puede dejar de atenderse de manera urgente y permitirles tener el acceso normal que han tenido desde el año 2014. De lo contrario se verán totalmente impedidos de poder ingresar y salir de su propiedad, afectando el derecho constitucional previsto en el numeral 24 del artículo 9 de nuestra Carta Fundamental.

Refiere que estos hechos afectan variados derechos garantizados por nuestra Constitución Política de la República, entre los que destacan, el derecho a la vida y a la integridad física y psíquica, el derecho de propiedad, y constituyen un empleo de vías de hecho por parte de la recurrida que alteran una situación preexistente, lo que nuestro ordenamiento jurídico rechaza en todas sus formas, pues ellas llevan siempre implícitas formas de autotutela reñidas con un Estado de Derecho, constituyendo éstas, una flagrante trasgresión a las garantías Constitucionales de igual protección de la ley en el ejercicio de sus derechos consagrada en el artículo 19 N°3 de la Constitución Política de la República.



Termina solicitando que se acoja el recurso, y se adopten las medidas para restablecer el imperio del derecho.

2°.- Que, informando, el abogado Rodrigo Herman Urrea Aguilera, en representación de la recurrida [REDACTED] solicita su rechazo, dando cuenta que la recurrida jamás ha actuado de forma arbitraria o ilegal ni realizado actos de autotutela, ya que, en su opinión, la supuesta servidumbre alegada, ha estado cerrada al menos desde el año 2014 y por la propia recurrente 1, dueña del Lote 7, [REDACTED] hermana del recurrente 2, [REDACTED] quien es dueño del Lote 8, ya que ella ha construido su casa, ha plantado árboles frutales, sobre donde debía estar constituida la servidumbre alegada, incluso, clausuró el acceso desde el lote 6 al lote 7 con madera y cierres perimetrales, sin reclamo alguno de su hermano y recurrente 2, renunciando, ambos, tácitamente a la supuesta servidumbre, que jamás fue inscrita ni reclamada por más de 10 años.

Hace presente que los recurrentes faltan a la verdad, ya que, en forma individual y de su familia directa, tienen muchos terrenos que colidan entre ellos, por lo que, siempre han tenido acceso y salida por terrenos propios y de sus hermanos, de los Lotes 7 y 8, sin ningún problema por años, los cuales son más directos y expeditos a la carretera N-31 y caminos interiores, por lo que nunca ha existido una necesidad verdadera y real de utilizar la supuesta servidumbre, por tal motivo y otros que se explicaran más adelante, es que nunca se inscribió antes, ningún gravamen y menos una servidumbre, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Carlos.

Reconoce que la recurrida [REDACTED], compró, el año 2022 el [REDACTED] de la comuna de San Fabián a la Sociedad Inmobiliaria Santa Regina Limitada, cuya inscripción se encuentra a Fojas 3,716, número 3,685 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Carlos del año 2022. Sin embargo, ella tomó posesión del Lote 6 en el año 2021, a través de un contrato de arrendamiento de tal predio, desconociendo la existencia de un gravamen sobre el inmueble ya que estaba cercado y cerrado el paso hacia el Lote 7 de la recurrente 1 y en consecuencia, al Lote 8 del recurrente 2, además, no había registros que existiera un camino y principalmente, ya estaba cerrado con un portón de rejas metálicas el ingreso y acceso al Lote 6 de la recurrida, ya que, existían cabañas construidas por el anterior propietario.

Si bien concede que, en el plano acompañado por los recurrentes, aparece una pequeña mención a una supuesta servidumbre, nunca inscrita ni alegada antes, aclara que dicho plano no es reflejo de la realidad, ya que los metrajes de



los inmuebles y por donde debería pasar la supuesta servidumbre son totalmente distintos y fueron alterados. Por lo que, para la recurrida, era imposible saber si realmente existía o no una supuesta servidumbre, ya que se realizó de esa manera solo para engañar y conseguir la autorización del S.A.G. y que calzaran los metrajes para la subdivisión del terreno, por lo que, la recurrida, cuando comenzó a exigir la real cabida de su terreno y se percató que la recurrente 1, tenía cerrado su acceso al lote 7, debido a que se había tomado parte del terreno del lote 6, exigió la devolución (sic), cuestión que [REDACTED] habría aceptado, demoliendo parte de la casa construida, debido a que se había construido otra casa nueva al interior de su terreno, a la vez se levantó un cerco perimetral nuevo, el cual aparece actualmente en las fotos y videos acompañados, sin afectar en nada el acceso y salida del Lote 7 y de la recurrente.

Concluye el letrado que las partes nunca han hecho uso de una supuesta servidumbre que afecte al Lote 6 de doña [REDACTED] tampoco ha sido visible un camino o mucho menos ha sido inscrita en el Registro correspondiente, desde que la recurrida tomo posesión de su terreno, Lote 6, en el año 2021, y, es más SSI., desde que se realizó la subdivisión y partición del terreno que comprendía todos los lotes, el mismo año 2014 hasta ahora, han existido dos propietarios del inmueble, anteriores de la actual recurrida, y nunca se ha inscrito, reclamado ni ha existido un gravamen en el Conservador de Bienes Raíces de San Carlos ni en los tribunales de justicia, por ninguno de los dueños de los 8 lotes producto de la subdivisión.

Expone que la recurrida no ha vulnerado ningún derecho o garantía constitucional de los recurrentes, y mucho menos el Derecho a la vida y a la integridad física y psíquica, ni tampoco el Derecho de Propiedad.

Sostiene que demostrará a través mapas satelitales, Cartografía del Servicio de Impuestos Internos, registros fotográficos y links con videos de los lotes 6, 7 y 8, que el lugar físico por donde supuestamente debería ir la servidumbre alegada, hoy está poblado con especies arbóreas de más de 20 años, y una de las casas de la propia recurrente [REDACTED] por lo que, es imposible que se hubiese ocupado antes.

Añade que los recurrentes han transitado por el terreno de la recurrida, ya que siempre han tenido acceso y salida de sus lotes 7 y 8, sin problemas, con hechos reales y concretos. Agregando que es absolutamente falso que por los accesos y salidas, que siempre han ocupado, se les haga dificultoso o que haya que subir lomas o que tengan que pasar por cercos de alambres, ya que como se



acreditará con link de videos y registros fotográficos, existen accesos con puertas y portones normales y seguros, teniendo presente que son lotes agrícolas y que haya plantas, caminos de tierra o barro es lo normal, y que, aunque existiera la supuesta servidumbre, sería exactamente igual, ya que todos los caminos interiores son de tierra y en invierno abunda el barro.

Manifiesta que su representada no ha impedido el tránsito a los recurrentes, ya que ellos siempre han tenido acceso a la carretera principal y a otros caminos de servidumbre, por los terrenos de sus familiares y propios, todos distintos al de la recurrida, a lo que debe agregarse que [REDACTED] vive ni habita en el Lote 8, ya que es un sitio eriazo y él tiene su domicilio y casa habitación en [REDACTED]

Expone que jamás se ha inscrito una servidumbre de tránsito en el Conservador de Bienes Raíces de San Carlos, en relación al terreno adquirido por la recurrida ni a ningún otro lote, ya que el lote 7 de la recurrida 1, Sra. [REDACTED] tampoco tiene el gravamen registrado en relación a su terreno, lo cual se revisó y se estudió la historia de la propiedad hasta 10 años antes y nunca existió un registro o inscripción de ningún gravamen sobre el Lote 6 adquirido por la recurrida y tampoco existía visible o físicamente la supuesta servidumbre que se alega, como para que se pudiese dar cuenta la recurrida, por el contrario, se encontraban todos los lotes con sus cierres perimetrales.

Advierte que este recurso solo pretende presionar a la recurrida para que retire una denuncia por amenazas interpuesta en contra de [REDACTED]

Expone que la actora [REDACTED], dueña del lote 7, ha demostrado, de una manera constante, una conducta tácitamente abdicativa a la supuesta servidumbre, su actuar claramente, por no tener necesidad de utilizarla, que hace uso de otros accesos para arribar a su inmueble. En cuanto al segundo recurrente, su actitud sería solamente de revancha por la denuncia que la recurrida interpuso en su contra.

En otro orden de ideas, plantea que la servidumbre no fue inscrita, y que debido al transcurso del tiempo, además de la falta de ejercicio, debe considerarse extinguida, citando normas del Código Civil.

Termina solicitando tener por contestado el recurso, cumplido lo ordenado y rechazar el recurso interpuesto por doña [REDACTED] y don [REDACTED] ambos,



██████████ en contra de su representada, en todas sus partes y condenar expresamente en costas a los recurrentes.

A su recurso acompañó abundante documentación.

3°. - Que, a folio cuatro de estos autos, consta el Oficio N° 554, de la Prefectura de Carabineros de Ñuble N° 17, el cual consigna que funcionarios de dicha institución concurrieron a la comuna de San Fabián, el 11 de septiembre de este año, a las 13:45 horas, constatando que en el domicilio ubicado en la Parcela Nro. 6, Barrio Luis Cruz Martínez, no se encontró a la requerida. Se hace presente que en el lugar se constató la existencia de un camino de servidumbre, el cual termina en un cierre de madera, conforme a fotografía que adjunta.

4°.- Que, para analizar el asunto planteado por la presente vía, resulta conveniente consignar que el recurso de Protección de Garantías Constitucionales, establecido en el artículo 20 de la Constitución Política de la República, constituye jurídicamente una acción, destinada a amparar el legítimo ejercicio de las garantías y derechos preexistentes que en esa misma disposición se enumeran, mediante la adopción de medidas de resguardo que se deben tomar ante un acto u omisión arbitrario o ilegal que priva, o amenace ese atributo.

5°. - Que, es requisito indispensable de la acción de protección, la existencia de un acto u omisión ilegal, esto es, contrario a la ley, o arbitrario, producto del mero capricho de quién incurre en él, y que provoque algunas de las situaciones o efectos que se han indicado, afectando a una o más de las garantías -preexistentes- protegidas, consideración que resulta básica para el examen y la decisión de cualquier recurso como el que se ha interpuesto.

6°. - Que, cabe reflexionar, a la luz de lo recién expuesto, que esta acción de cautela de derechos constitucionales constituye una vía destinada a dar protección respecto de garantías cuya existencia se encuentre indubitada.

7°. - Que, como se ha indicado, la parte recurrente sostiene que sus predios están dotados de una servidumbre de tránsito que les provee acceso al camino público, denunciando que la recurrida lo obstruyó.

La recurrida, por su parte, alega que tal servidumbre no fue legalmente constituida, que no le constan los signos de su existencia, y que los actores no la utilizan, por lo que debe tenerse por extinguida.

Ambas partes acompañaron documentos y antecedentes en apoyo de sus aseveraciones.



8°. - Que, de la documentación acompañada, aparece de manifiesto que ambas partes son propietarias de lotes provenientes de la subdivisión de un predio más extenso, los cuales aparecen graficados en el plano agregado al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Carlos del año 2014, bajo el número 1386.

9°.- Que, en cuanto a la existencia de una servidumbre de tránsito alegada por la recurrente, en mérito de la documentación tenida a la vista, resulta forzoso constatar que los inmuebles en estudio se originaron en la subdivisión de uno más extenso, ubicado en el lugar denominado Barrio Luis Cruz Martínez de la comuna de San Fabián, de una superficie aproximada de 4,15 hectáreas, inscrito originalmente a fojas 1.390, número 1.238 del del Registro de Propiedad en el Conservador de Bienes Raíces de San Carlos del año 2014.

Además, consta que sus propietarios, con la finalidad de liquidar la comunidad hereditaria que los unía, lo subdividieron en ocho lotes, para lo que suscribieron una escritura pública de partición, el día 14 de agosto de 2014, otorgada ante el notario de San Carlos don Jack Behar Saravia, pactándose en la cláusula octava, una servidumbre de tránsito a perpetuidad, destinada a proveer de acceso a los lotes privados de conexión al camino público, gravamen que en lo pertinente, se estableció en favor de los lotes Dos, Tres y Cuatro, gravándose los lotes Tres, Cuatro, y Cinco en calidad de Sirvientes; Por otra parte, se estableció similar gravamen en favor de los lotes Ocho, Siete y Seis, gravándose los lotes Siete, Seis y Cinco, según se ilustra en el plano de subdivisión antes referido.

Finalmente, debe recordarse que de acuerdo a lo previsto en el artículo 698 del Código Civil, la tradición de un derecho de servidumbre se efectúa por escritura pública en que el *tradente* exprese constituirlo, y el *adquirente* aceptarlo: esta escritura podrá ser la misma del acto o contrato. De este modo, el derecho real limitado en análisis no se precisa de inscripción conservatoria para existir, constituyendo, de acuerdo a lo previsto en el artículo 53 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces, uno de aquellos que títulos que “*pueden inscribirse*”, “*2°. Todo gravamen impuesto en ellos que no sea de los mencionados en los números 1° y 2° del artículo anterior, como las servidumbres*”.

10°. - Que, por otra parte, resulta constatable de los mismos documentos y del acta levantada por Carabineros de Chile, que la recurrida ha ejecutado un acto de autotutela, desprovisto de justificación, consistente en la construcción de un muro y otras edificaciones que impiden el libre desplazamiento a través de la senda antes referida.

Ahora bien, en relación a la pretendida extinción del gravamen en análisis, que la parte demandada promueve, se trata de una materia que, por su carácter



declarativo, excede los límites propios de la presente acción constitucional de emergencia, por lo que debe discutirse en un procedimiento plenamente adversarial.

11°. – Que, en estas condiciones, ha quedado de manifiesto que la actuación descrita, por arbitraria, ha vulnerado la garantía constitucional del numeral 24° del artículo 19 de la Carta Fundamental, toda vez que la recurrida ha alterado una situación jurídica y fáctica preexistente, impidiendo el desplazamiento a través de la referida servidumbre, perturbando con su actuación el ejercicio de los atributos del dominio de la parte recurrente sobre su inmueble.

A mayor abundamiento, la conducta de la recurrida, afecta también la garantía consagrada en el art 19 N° 3 de la carta fundamental, pues como ha señalado la jurisprudencia, *“cerrar el acceso a la parte recurrente impidiéndole el libre paso a dicho camino, altera statu quo vigente, incurriendo en una actuación que resulta contraria a derecho, toda vez que ejerció un acto de autotutela, proscrito por nuestro ordenamiento, según la garantía constitucional contemplada en el artículo 19 N° 3 inciso 5 de la Constitución Política de la República, constituyéndose en una comisión especial”*. (I. Corte de Apelaciones de Temuco, Rol: 8930-2024, confirmada por la E. Corte Suprema).

12°.- Que, en razón de lo anterior, corresponde a esta Corte, por la vía de acoger el recurso deducido, restablecer el imperio del derecho y disponer de inmediato las providencias que aseguren la debida protección de los afectados.

Por estas consideraciones y atendido, además, lo dispuesto en el artículo 20 de la Constitución Política de la República y Auto Acordado de la Excma. Corte Suprema sobre tramitación y fallo del recurso de protección, **se acoge, sin costas**, el recurso de protección interpuesto por el abogado Sebastián Adolfo Orellana Cifuentes, en representación de [REDACTED] y de [REDACTED] en contra de [REDACTED] y en consecuencia, se ordena a esta última, restablecer el acceso al trazado original de la servidumbre de tránsito establecida en el plano agregado al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Carlos del año 2014, bajo el número 1386, en beneficio de los predios de ambos recurrentes, en el plazo máximo de diez días desde la notificación de esta sentencia, bajo apercibimiento de proceder con el auxilio de la fuerza pública.

Notifíquese.

En su oportunidad, dese cumplimiento al numeral 14 del Auto Acordado de la Excma. Corte Suprema sobre tramitación y fallo del Recurso de Protección, regístrese y, hecho, archívese.

Redacción a cargo del abogado integrante Sr. Baltazar Guajardo Carrasco.



Rol N°711–2025 PROTECCIÓN.



Pronunciado por la Segunda Sala de la C.A. de Chillan integrada por Ministra Paulina Gallardo G., Ministra Suplente Carolina Isabel Vasquez E. y Abogado Integrante Baltazar Reinier Guajardo C. Chillan, tres de noviembre de dos mil veinticinco.

En Chillan, a tres de noviembre de dos mil veinticinco, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



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

Código: KYNZBHXDNRU