

Talca, treinta de diciembre de dos mil veintidós.

**VISTO:**

Se reproduce la sentencia enalzada, con excepción del párrafo sexto o penúltimo del considerando UNDÉCIMO; y la letra b) del considerando DUODÉCIMO.

**Y SE TIENE, ADEMÁS, EN CONSIDERACION:**

1º) Que, para el presente proceso, resulta pertinente, para poder resolver la cuestión de fondo objetada, tener presente lo dispuesto en el artículo 820 del Código Civil, el cual señala que la servidumbre es un “*gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño*”.

A su vez, también resulta necesario considerar lo dispuesto en el artículo 850 del citado cuerpo legal, el que indica que “*Si se vende o permuta alguna parte de un predio, o si es adjudicada a cualquiera de los que lo poseían proindiviso, y en consecuencia esta parte viene a quedar separada del camino, se entenderá concedida a favor de ella una servidumbre de tránsito, sin indemnización alguna*”.

2º) Que, de las normas precitadas, puede desprenderse que la justificación de la imposición de un gravamen, como lo es la servidumbre tiene, como requisito de procedencia, el que sea impuesto sobre un predio de distinto dueño.

A lo anterior, resulta pertinente considerar lo señalado en el citado artículo 850, esto es, que la servidumbre de tránsito se concede, sin derecho a indemnización alguna, respecto del predio que no tenga acceso a camino.

Ambas condiciones, que sean predios de distinto dueño y que uno de los predios no tenga acceso a camino, es lo que justifica la servidumbre de tránsito que, además, será gratuita.



3º) Que, en el fallo recurrido existen 5 lotes que tienen acceso a la playa del lago, pero ninguno de ellos tiene acceso a camino público, tal como queda graficado en el plano de fojas 142.

Del mismo modo, al realizarse la subdivisión del lote 6 en 5 lotes individualizados como lote 6A, lote 6B, lote 6C, lote 6D y lote 6E, dichos lotes tienen acceso a camino público, todos ellos.

Que en el estado de indivisión que existía hasta el momento de la liquidación de la comunidad existente respecto del lote 6, en éste se constituyó una servidumbre de tránsito para dar acceso a los 5 lotes ribereños, situación que cambia con la partición toda vez que cada lote ribereño tiene un lote que lo antecede, el cual tiene acceso a camino público.

4º) Que el cambio supone que el lote 2 queda antecedido por el lote 6B; siendo ambos del mismo dueño; el lote 3 queda antecedido por el lote 6C; siendo ambos del mismo dueño; el lote 4 queda antecedido por el lote 6D; siendo ambos del mismo dueño.

De esta forma, todos los predios ribereños reseñados precedentemente quedan conectados al camino público, por otro predio del mismo dueño, lo que hace innecesaria la existencia de la servidumbre para dichos predios ribereños.

5º) Que, respecto del lote 1 de propiedad de [REDACTED] y [REDACTED] este queda antecedido por el lote 6ª de propiedad de [REDACTED] es decir, serían predios de distinto dueño, lo que niega la apelante, indicando que [REDACTED] vendió sus derechos a don propiedad de [REDACTED]

En este sentido, consta a folio 45 del expediente arbitral, la copia de la inscripción Conservatoria, no objetada, por la cual [REDACTED] vende, cede y transfiere el Lote 1 a don propiedad de [REDACTED]



y doña [REDACTED] de manera que son personas jurídicas distintas, a pesar de que los representantes legales de la persona moral, sean las mismas personas naturales del otro predio.

6º) Que identifica situación se produce respecto del Lote 5 y su predio colindante para acceder al camino, el Lote 6E; el Lote 5 pertenece a Inversiones Micaela SA y el lote 6E a [REDACTED] donde el representante legal de ambas es el señor [REDACTED]

Sin embargo, la servidumbre respecto de dicha pareja de lotes no resulta pertinente, toda vez que el lote 4 deslinda por el oeste (poniente) con lote de su misma propiedad, por lo que puede acceder a camino público mediante el uso de un predio de su mismo dominio, lo que hace innecesaria la existencia de la servidumbre respecto de este predio también.

7º) Que, en este estado, la mantención de la servidumbre solo resulta procedente respecto de los Lotes 1 y 6A, ya que respecto de las demás parejas de lotes, todos los lotes ribereños tienen acceso a camino público, a través de predios del mismo dueño.

De esta forma, la existencia de la servidumbre de tránsito actualmente existente sólo beneficia a 1 de los 5 lotes ribereños y no a los 5 lotes ribereños, lo cual resulta abiertamente desproporcionado, más allá de los accidentes geográficos del sector, toda vez que la servidumbre actualmente existente divide en cuatro partes cada uno de los lotes 6B, 6C y 6E; divide en siete partes el lote 6D; y el Lote 6ª, lo deja en una sola parte, ya que el camino pasa por el deslinde en dos zonas. Es decir, prácticamente no lo perjudica en nada.

Así establecido todo, resulta no sólo desproporcionada la mantención de la servidumbre, a tal punto que se torna injusta, lo que no debe ser admisible.



8º) Que, conforme a todo lo reseñado precedentemente, teniendo presente, además, los intentos de conciliación a las que fueron llamadas las partes por esta Corte, las que no fructificaron, y en particular las adjudicaciones de los lotes, la identidad legal de los adjudicatarios y la proporcionalidad entre el perjuicio que la actual servidumbre causa a los dueños de los demás lotes y los perjuicios que podría causar una nueva constitución de servidumbre, se deberá extinguir la servidumbre actualmente existente por confusión del 60% de los predios involucrados en ella, debiendo las partes que no tengan acceso de su predio a camino público, demandar la constitución de la respectiva servidumbre.

Atendido el mérito de los antecedentes y lo dispuesto en los artículos 144 y 187 del Código de Procedimiento Civil, **SE CONFIRMA**, sin costas del recurso, la sentencia apelada de dieciséis de abril de dos mil veintiuno, **con declaración de que se extingue la actual servidumbre de tránsito**; extinción que regirá un año después de que la presente cause ejecutoria, debiendo procederse a la cancelación respectiva en el Registro Conservatorio de bienes Raíces respectivo.

Redactado por el Ministro don Gerardo Bernal Rojas.

Regístrese y devuélvase.

**Rol Corte N° 511-2021 Civil (Arbitral).**

Se deja constancia que no firma el Fiscal Judicial don Gonzalo Pérez Correa, no obstante haber concurrido a la vista y acuerdo, por encontrarse haciendo uso de feriado.





SZXXDTXMMX

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte de Apelaciones de Talca integrada por Ministro Presidente Gerardo Favio Bernalés R. y Ministra Jeannette Scarlett Valdés S. Talca, treinta de diciembre de dos mil veintidós.

En Talca, a treinta de diciembre de dos mil veintidós, 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> o en la tramitación de la causa.  
A contar del 11 de Septiembre de 2022, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>.