

Santiago, trece de agosto de dos mil dieciocho.

Vistos:

En esta causa Rol C 21.285-2016 del Décimo Octavo Juzgado Civil de esta ciudad, “Inmobiliaria e Inversiones Santa María Ltda.” interpuso demanda declarativa de extinción de servidumbre contra “Inmobiliaria Acuarela Limitada”.

Por sentencia definitiva de 29 de junio de 2017 el juez a quo acogió la pretensión y, en consecuencia, declaró “*extintas*” por prescripción las servidumbres que señala, acordadas en escritura pública de liquidación de comunidad.

Contra ese fallo la sociedad demandada dedujo recursos de casación en la forma y apelación.

**Considerando:**

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

**Primero:** Se esgrime la causal del artículo 768 N° 1 del Código de Procedimiento Civil, esto es, el recurrente plantea que la sentencia impugnada habría sido pronunciada por un tribunal absolutamente incompetente. Postula que el Reglamento de Copropiedad de la “Comunidad del Edificio Teatro Rex” contempla una cláusula de arbitraje, disponiéndose en su virtud que corresponde a un árbitro arbitrador el conocimiento y resolución de *“Todas las dificultades que ocurran sea entre co-propietarios entre sí o entre éstos y la Junta de Vigilancia y/o Administrador en su caso y que digan relación con la interpretación, cumplimiento y/o aplicación de este Reglamento y de cualquier otra controversia que ocurra entre los copropietarios”*;

**Segundo:** La recurrente hace notar que en su fallo el sentenciador omite considerar que el arbitraje resulta igualmente obligatorio en caso de *“cualquier otra controversia que ocurra entre los copropietarios”* y que según lo previsto en el Reglamento, dicha cláusula arbitral opera ante dos



supuestos, a saber: a) que exista un asunto litigioso de cualquier especie o naturaleza; y b) que las partes tengan la calidad jurídica de copropietarios en la comunidad reglamentada. En su concepto, ése sería el caso;

**Tercero:** Por lo pronto, resulta ineludible enfatizar que en la especie no se trata de interpretar un pacto en que, como tal, deba prevalecer la voluntad manifestada por las partes. Antes bien, para los fines del motivo de nulidad que se analiza el objeto del conflicto está en desentrañar el sentido de una disposición reglamentaria, para lo cual debe tenerse especialmente en cuenta que dicha norma tiene vocación de generalidad, o sea, que puede resultar vinculante para todos los comuneros, sus sucesores en el dominio u otros ocupantes de las unidades que conforman la comunidad;

**Cuarto:** Desde esa óptica no es aceptable el planteamiento de la recurrente de nulidad, en orden a que cualquier asunto litigioso quedaría bajo el radio de acción de un árbitro arbitrador, con tal que controversia surja entre copropietarios integrantes de la “Comunidad del Edificio Teatro Rex”. En efecto, esa manera de asumir la regulación en examen significaría, por ejemplo, –extremando el argumento–, que el cumplimiento de un contrato de compraventa de un automóvil de un comunero a otro tendría que ser sometido a arbitraje. Miradas así las cosas, la frase final “*cualquier otra controversia que ocurra entre los copropietarios*”, debe ser entendida en el contexto en que se inserta tal expresión y en función del cuerpo normativo del que forma parte, esto es, un reglamento de copropiedad. De ahí que lo razonable sea concluir que aquello que queda sometido a arbitraje sólo puede corresponder a las contiendas que surjan entre copropietarios, pero en la medida que tengan relación con la administración del condominio o con su reglamento. Como esa no es la situación, cabe desechar la casación formal;

## *II.- En cuanto al recurso de apelación*

Teniendo además presente:



**Quinto:** La tesis de la demandada ha sido sostener que las servidumbres de paso, cuya extinción se reclama, corresponderían a unas de carácter legal, porque fueron establecidas por una autoridad administrativa (Dirección de Obras Municipales) y que, además de ello, satisfacen un interés público, ya que resguardarían la seguridad del público que transita y usa las dependencias y locales comerciales del edificio respectivo. Añade que, contrariamente a lo sostenido en la sentencia de primer grado, la fuente de la servidumbre no es la convención sino la Ley General de Urbanismo y Construcción. Además, remarca que, atendida su naturaleza administrativa, las servidumbres en cuestión están fuera del comercio y, por lo mismo, no puede extinguirse por prescripción;

**Sexto:** Al entender de esta Corte el quid del asunto planteado en esta causa no tiene que ver necesariamente con el carácter convencional o legal de las servidumbres, porque ello sólo determina la fuente u origen de los gravámenes, mas no su entidad o naturaleza. En rigor, el objeto de este juicio pasa por dilucidar su forma de ejercicio y la estirpe del interés que satisfacen o, que es lo mismo, si ellas son utilidad pública o de utilidad privada, porque esas cualidades son las que finalmente determinan la posibilidad o imposibilidad de que se fenezcan por su no uso, por su falta de ejercicio. La servidumbre “administrativa” o de interés público es aquella que cede en beneficio de un órgano de la Administración o de un particular que explota alguna actividad de servicio público, como acontece con las concesiones, con los servicios asociados a la distribución y suministro de energía eléctrica, v.gr. y que se relacionan con la “función social” de la propiedad. Nada de eso corresponde a la situación de la demandada. Por lo pronto, la suya era una servidumbre de paso o de tránsito constituida originariamente para vías de escape de una sala de cine, que dejó de funcionar alrededor del año 2012, de manera que dejó de ser utilizada en esa época. Enseguida, la circunstancia de que esas servidumbres hayan sido



necesarias originalmente no las convierte en perpetuas ni imprescriptibles, puesto que sólo pueden subsistir en la medida que se mantenga la justificación que las generara y ese no es el caso, dado que la sala de cine no funciona en la actualidad y, más importante todavía, la explotación de una sala de cine no es asimilable a la finalidad social que subyace en las servidumbres administrativas. Cuestión muy diferente es que puedan resultar igualmente necesarias para otros fines, pero –debe insistirse en ello-, tal antecedente no las convierte en servidumbres legales de utilidad pública.

Por estas razones, se declara que:

1.- **Se rechaza** el recurso de casación en la forma interpuesto por la demandada; y

2.- **Se confirma** en lo apelado la sentencia definitiva de veintinueve de junio de dos mil diecisiete, escrita de fojas 790 a 797.

Cada parte pagará sus costas.

Redactó el ministro señor Astudillo.

Regístrese y devuélvase.

Rol N° 9.022-2017.-

Pronunciada por la **Séptima Sala** de la Iltma. Corte de Apelaciones de Santiago, presidida por el Ministro señor Omar Astudillo Contreras e integrada por la Ministro (S) señora Andrea Díaz-Muñoz Bagolini y por el Fiscal Judicial señor Raúl Trincado Dreyse. Autoriza el (la) ministro de fe de esta Iltma. Corte de Apelaciones de Santiago.

Santiago, trece de agosto de dos mil dieciocho, se notificó por el estado diario la resolución que antecede.





TXRLGFZCOX

Pronunciado por la Séptima Sala de la C.A. de Santiago integrada por Ministro Omar Antonio Astudillo C. y Fiscal Judicial Raul Gregorio Trincado D. Santiago, trece de agosto de dos mil dieciocho.

En Santiago, a trece de agosto de dos mil dieciocho, 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 12 de agosto de 2018, 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>.