

Materia	:	Recurso de Protección
Recurrente	:	Inmobiliaria e Inversiones Fray Jorge Limitada
Rut	:	76.416.749-K
Representante legal	:	Arturo Muñoz Montano
Rut	:	3.145.914-1
Abogado recurrente	:	Jaime Marcelo Alles Arriagada
Rut	:	7.014.754-8
Recurrida	:	Leonora Inés Romero Muñoz
Rut	:	13.372.992-5

**EN LO PRINCIPAL:** Interpone recurso de protección; **PRIMER OTROSI:** Acredita personería acompañando documento; **SEGUNDO OTROSÍ:** Acompaña documentos; **TERCER OTROSÍ:** Solicita informe de Carabineros; **CUARTO OTROSÍ:** Se decreta Inspección Personal del Tribunal; **QUINTO OTROSÍ:** Forma de notificación; **SEXTO OTROSÍ:** Patrocinio y poder.

#### ILUSTRÍSIMA CORTE DE APELACIONES DE SANTIAGO

**ARTURO MUÑOZ MONTANO**, factor de comercio, RUT 3.145.914-1, en representación como se acreditará de **INMOBILIARIA E INVERSIONES FRAY JORGE LIMITADA**, del giro de su denominación, RUT 76.416.749-K, ambos domiciliados en Sebastian Elcano 1100, Depto. 52, Las Condes, Santiago, a US. ILTMA. digo:

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 20 de la Constitución Política de la República y Auto Acordado sobre tramitación y fallo del recurso de protección de las garantías constitucionales, interpongo recurso de protección a favor de mi representada, **INMOBILIARIA E INVERSIONES FRAY JORGE LIMITADA**, en contra de doña **LEONORA INÉS ROMERO MUÑOZ**, ingeniero forestal, con domicilio en Lote dos-quince, Parcelación

Los Parrales, comuna de Colina, Región Metropolitana, conforme a los antecedentes de hecho y derecho que expongo:

## 1. LOS HECHOS:

### 1.2. ANTECEDENTES DEL DOMINIO Y SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO:

Mi representada es dueña del inmueble denominado Lote número dos-catorce del plano de subdivisión de las Parcelas números dos-uno, dos-dos, tres y cuatro, del Proyecto de Parcelación Santa Esther, comuna de Colina, Región Metropolitana, que deslinda: NORTE, Lote número dos-nueve; SUR, En parte Lote número cuatro-uno y en parte Lote número tres-once; ORIENTE: Lote número dos-quince; PONIENTE, En parte Lote número dos-siete y en parte Lote número dos-ocho. Lo adquirió por compra a la Sociedad Agrícola Los Alamos Limitada, según escritura de fecha 7 de junio del año 2018, otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Javier Diez Morello, Repertorio Número 10629, inscribiéndose el dominio a su nombre a fojas 49.520, número 71.255 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2018. El Rol de Avalúo Fiscal de la propiedad es el N° 01342-00032, comuna de Colina.

A objeto de permitir el acceso al inmueble individualizado en el párrafo anterior, desde el camino interior denominado El Arroyo hasta su deslinde oriente, el suscrito en su calidad, a la sazón, de propietario del inmueble denominado Lote número dos-quince del plano de subdivisión de las Parcelas números dos-uno, dos-dos, tres y cuatro, del Proyecto de Parcelación Santa Esther, comuna de Colina, Región Metropolitana, cuyos deslindes son NORTE: En parte con Lote número dos-diez y en parte con Lote número dos-once; SUR: En parte con Lote número tres-once, con camino interior de por medio; en parte con Lote número tres-doce, con camino interior de por medio y en parte con Lote número tres-uno, con camino interior de por medio; ORIENTE: Con Sitio número dos, con camino interior de por medio y PONIENTE: Con Lote número dos-catorce, estableció en favor del referido Lote dos-catorce una servidumbre de tránsito amplia, irrestricta y perpetua sobre una faja de 10 metros de ancho y 75 metros de largo ubicada en la totalidad del borde poniente de este Lote número dos-quince.

Esta servidumbre de tránsito se constituyó por escritura pública otorgada en la notaría de Santiago de don Eduardo Javier Diez Morello con fecha 23 de octubre del año 2018, Repertorio N° 20.700-2018, en que comparecieron los propietarios de los Lotes número dos-catorce y número dos-quince, el primero en calidad de predio dominante y el segundo en calidad de predio sirviente de la servidumbre de tránsito que se constituyó en virtud de ese instrumento. Un plano de ubicación de la faja afecta y de ambos predios se protocolizó en la referida notaría y con la misma fecha de la escritura respectiva, quedando agregado al final del registro bajo el mismo repertorio de la escritura y formando parte integrante de la misma. Por su parte, la servidumbre de tránsito así constituida se inscribió a fojas 61.480, número 68.317 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2018, inscripción que a la fecha se encuentra vigente.

Con posterioridad, el suscrito, actuando en su calidad de propietario del inmueble denominado **Lote número dos-quince** del plano de subdivisión de las Parcelas números dos-uno, dos-dos, tres y cuatro, del Proyecto de Parcelación Santa Esther, comuna de Colina, Región Metropolitana, antes individualizado, vendió dicho inmueble a la recurrida de autos, doña **LEONORA INÉS ROMERO MUÑOZ**, la que lo adquirió para sí, junto con los derechos de agua respectivos. La compraventa en comento consta en la escritura otorgada en la Notaría de Santiago de don Hernán Cuadra Gazmuri con fecha 27 de enero del año 2021, más escritura de complementación y rectificación de 13 de abril del mismo año, inscribiendo el inmueble a su nombre a fojas 33.090, número 48.488 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2021. Cabe señalar que en la Cláusula Cuarta de la escritura de compraventa se indica expresamente: "La venta se hace como especie o cuerpo cierto, en el estado que se encuentra lo vendido y que la parte compradora declara conocer y aceptar, con sus derechos, usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas, libre de todo gravamen, prohibición, embargo o litigio pendiente....."

Asimismo, según se indicó anteriormente, la servidumbre de tránsito respectiva ya se encontraba inscrita en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago al momento de realizarse la venta del Lote número dos-quince mencionado a la recurrida.

Es decir, al momento de adquirir la recurrida el mencionado lote dos-quince, lo hizo con la servidumbre de tránsito antes mencionada, es decir, con ese gravamen, teniendo el mismo la calidad de predio sirviente respecto del inmueble de propiedad de mi representada, estos es el lote dos-catorce, el que a su vez tiene la calidad de predio dominante.

## **1.2. ANTECEDENTES DE HECHO QUE MOTIVAN EL PRESENTE RECURSO:**

Pues bien, la recurrida, durante el presente mes de marzo comenzó a construir en el deslinde poniente de su propiedad (Lote número dos-quince) con la propiedad de mi representada (Lote número dos-catorce) un muro de concreto tipo pandereta, el que terminó de construir aproximadamente el 25 de marzo pasado, no obstante seguir realizando algunos trabajos menores sobre el mismo días después. Este muro se construyó en la totalidad del deslinde, esto es, en una extensión de 75 metros, lo que impide absolutamente y de manera permanente a mi representada, el ejercicio de la servidumbre de tránsito mencionada en autos. En efecto, como se indicó, la franja de servidumbre de tránsito tiene 10 metros de ancho, que están dentro de la propiedad de la recurrida, y su extensión es precisamente de 75 metros de largo, que corresponde, como se indicó al deslinde poniente del predio sirviente y al deslinde oriente del predio de mi representada, que es el predio dominante.

Cabe hacer presente que el deslinde entre ambos predios en que se encuentra la franja de la servidumbre de tránsito, siempre estuvo constituido por un alambrado y postes de madera simples, que permitían fácilmente acceder a esa franja para el uso de la servidumbre moviendo postes y alambres, tanto desde el camino interior como desde la propiedad de mi representada, lo que efectivamente ha ocurrido durante años, por lo que el muro tipo pandereta construido impide absolutamente el ejercicio de la servidumbre de tránsito y de manera permanente en el tiempo.

No obstante haber hablado con la recurrida en varias oportunidades para que dejara de construir el muro indicado o bien dejara en el mismo un acceso que permitiera hacer uso de la servidumbre de tránsito, ella siguió adelante con su actuar del todo ilegal y arbitrario, negándose a desistir en su conducta de manera injustificada.

Cabe hacer presente a SS. que la construcción del muro tipo pandereta por parte de la recurrida, constituye un acto arbitrario e ilegal que produce efectos permanentes, ya que se trata de un hecho reiterado y continuado en el tiempo mientras exista el referido muro, que impide hasta ahora, a mi representada, el legítimo derecho a ejercer la servidumbre de tránsito de que es titular.

## **2. EL DERECHO:**

### **2.1. ACTO ARBITRARIO E ILEGAL:**

La recurrida con su actuar, esto es, la construcción de un muro tipo pandereta en el deslinde de ambas propiedades, que impide de manera permanente el ejercicio de una servidumbre de tránsito legalmente constituida en favor de un inmueble de mi representada, ha incurrido en un acto arbitrario e ilegal.

En efecto, se trata de un acto arbitrario, ya que es producto del mero capricho o voluntad infundada de la recurrida, y es además ilegal, ya que es claramente contrario a la ley. En efecto, su actuar está vulnerando de manera flagrante del derecho de propiedad de mi representada sobre la servidumbre de tránsito en su calidad de predio dominante, ya que impide absolutamente su ejercicio, debiéndose además tener presente lo dispuesto en el artículo 830, inciso primero, del Código Civil que dispone expresamente que: *"El dueño del predio sirviente no puede alterar, disminuir ni hacer más incómoda para el predio dominante la servidumbre con que está gravado el suyo"*. A mayor abundamiento, en este caso está impidiendo de manera absoluta el ejercicio de la servidumbre de tránsito y en forma permanente.

Asimismo, la actuación de la recurrida resulta contraria a derecho, toda vez que ha ejercido un acto propio de autotutela, proscrito por nuestro ordenamiento jurídico y que significa una flagrante vulneración al derecho de mi representada a ejercer la servidumbre de tránsito constituida en su favor.

En resumen, se trata de un acto arbitrario e ilegal que vulnera garantías constitucionales amparadas por la presente acción de protección.

## **2.2. GARANTÍAS CONSTITUCIONALES VULNERADAS:**

En el caso de autos la garantía constitucional vulnerada es la del artículo 19 N° 24 de la Constitución Política de la República, esto es, el derecho de propiedad en sus diversas especies sobre toda clase de bienes corporales e incorporales.

En efecto, mi representada tiene el derecho de propiedad sobre la servidumbre de tránsito indicada en este recurso, y la recurrida, con su actuar arbitrario e ilegal, impide su ejercicio a mi representada, vulnerando de esa forma su derecho de propiedad sobre la misma. Es decir, existe claramente en este caso una privación y perturbación en el ejercicio del derecho de propiedad de mi representada sobre la servidumbre de tránsito, ya que se encuentra impedida de ejercerla.

El Artículo 20 de la Constitución Política de la República consagra el recurso o acción de protección, para aquellos que, como en el presente caso, sufran alguna privación, perturbación o amenaza en el legítimo ejercicio de los derechos consagrados en ese artículo, entre los cuales se encuentra el N° 24 del Artículo 19 del mismo cuerpo normativo.

En el caso de autos, como se indicó, mi representada se encuentra impedida de ejercer la servidumbre de tránsito de que es titular

Como se indicó, además, se trata de un claro caso de autotutela por parte de la recurrida, quien sin haber mediado ningún motivo ni fundamento alguno, pretende hacerse justicia por sí mismo cerrando completamente el deslinde de ambas propiedades y de esa forma impidiendo a mi representada poder hacer uso de la servidumbre de tránsito.

**POR TANTO**, con el mérito de lo expuesto y antecedentes que se acompañan, Artículos 19 N° 24 y 20 de la Constitución Política de la República, y Auto Acordado sobre tramitación y fallo del Recurso de Protección y normas citadas y demás que sean pertinentes

**A US. PIDO:** Tener por interpuesto recurso de protección en contra de doña **LEONORA INÉS ROMERO MUÑOZ**, ya individualizada, declararlo admisible, darle tramitación y en definitiva, acoger el recurso en todas sus partes, decretando las medidas que sean procedentes para restablecer el imperio del derecho a fin de poner término al actual ilegal y arbitrario de la recurrida, ordenándole en definitiva sacar o destruir el muro tipo pandereta (retirando todos sus escombros) o en su defecto, le ordene construir en el referido muro un portón de acceso a la propiedad de mi representado de a lo menos 6 metros de ancho, de tal forma que mi representada pueda hacer uso de la servidumbre, todo lo anterior con expresa condena en costas.

**PRIMER OTROSÍ:** A US. PIDO, tener presente que mi personería para actuar en representación de **INMOBILIARIA E INVERSIONES FRAY JORGE LIMITADA** consta en la escritura pública otorgada en la Notaría de Santiago de don Pedro Ricardo Reveco Hormazabal, con fecha 10 de diciembre del año 2014, la que se acompaña a esta presentación.

**SEGUNDO OTROSÍ:** Acompaño a estos autos con citación, la siguiente documentación:

- 1.- Set de fotografías del muro construido, y que motiva el presente recurso;
- 2.- Copia de inscripción de dominio, con vigencia, del inmueble denominado **Lote número dos-catorce** del plano de subdivisión de las Parcelas números dos-uno, dos-dos, tres y cuatro del Proyecto de Parcelación Santa Esther, comuna de Colina, Región Metropolitana, de propiedad de mi representada, inscrito a fojas 49.520, número 71.255 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2018;
- 3.- Escritura pública otorgada con fecha 23 de octubre del año 2018, Repertorio N° 20.700-2018, en la Notaría de Santiago de don Eduardo Javier Diez Morello, por la cual se constituyó la servidumbre de tránsito en favor de mi representada;
- 4.- Plano de ubicación de la faja afecta a servidumbre de tránsito y de ambos predios (Predio dominante y sirviente), el que fue incorporado en la escritura anterior y protocolizado junto con ella;

5.- Copia de inscripción, con vigencia, de la servidumbre de tránsito en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, de fojas 61.480, número 68.317, del año 2018;

6.- Copia de contrato de compraventa celebrada entre don Arturo Muñoz Montano y doña Leonora Inés Romero Muñoz, con fecha 27 de enero de 2021 ante la Notaría de Santiago de don Hernán Cuadra Gazmuri, Repertorio N° 2.978-2021, por el cual el primero vende, cede y transfiere el dominio del inmueble denominado Lote dos-quince del Plano de Subdivisión de las Parcelas números dos-uno, dos-dos, tres y cuatro del Proyecto de Parcelación Santa Esther, comuna de Colina, Región Metropolitana; y

7.- Copia de inscripción, con vigencia, del inmueble de propiedad de la recurrida, que rola a fojas 33.090, número 48.488 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2021, y que tiene el carácter de predio sirviente respecto de la servidumbre de tránsito materia de este recurso.

**TERCER OTROSÍ: A US. PIDO** se pida informe a Carabineros de Chile -Comisaría de Colina-, con el objeto de que informe a esta ILTMA.. Corte lo siguiente:

1. Efectividad de existir el muro tipo pandereta en el deslinde poniente del Lote Número dos-quince antes individualizado y su extensión y si éste impide el ejercicio de la servidumbre de tránsito por parte del predio dominante, esto es, Lote número dos-catorce; y

2. Persona que construyó el referido muro.

**CUARTO OTROSÍ: A US. PIDO**, se oficie al Juzgado de Letras de Colina, con el objeto de que se decrete una inspección personal del tribunal a fin de constatar los hechos que motivan este recurso.

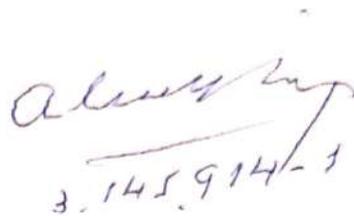
**QUINTO OTROSÍ: A US. PIDO**, que las resoluciones que se dicten en autos me sean notificadas al siguiente correo electrónico: [jalles1@yahoo.es](mailto:jalles1@yahoo.es)

**SEXTO OTROSÍ: A US. PIDO**, tener presente que designo como abogado patrocinante y confiero poder a don **JAIME MARCELO ALLES ARRIAGADA**, Rut 7.014.754-8, domiciliado

en Américo Vespucio 1090, Oficina 1001, comuna de Vitacura, Santiago, correo electrónico jalles1@yahoo.es y celular +56 9 98719352, con todas y cada una de las facultades de ambos incisos del Artículo 7 del Código de Procedimiento Civil, las que doy por enteramente reproducidas una a una.



Ni. 7014.754-8.



3.145.914-1