

Rancagua, ocho de junio de dos mil veintitrés.

Vistos:

Con fecha 22 de diciembre del año 2022, comparece don Alvin Saldaña Abarca, abogado, en representación de la **Sociedad Agrícola Romané Limitada**, representada por doña Irma Ximena Castro Uribe, ambas domiciliadas en Fundo El Durazno, comuna de Las Cabras, quien deduce recurso de protección en contra de la **Sociedad Agrícola El Porvenir S.A.**, representada por su director don Juan José Romano Vercellino Della Fiori, ambos con domicilio en la comuna de Las Cabras s/n.

Funda su recurso señalando que su representada es dueña de 5 retazos de terreno de 55, 30 hectáreas que formaban parte de la Higuera N° 4 "El Durazno", que era parte del proyecto de parcelación "La Llavería", comuna de Las Cabras, cuyo título de dominio se encuentra inscrito a fojas 419 número 389 del Registro de Propiedad del año 1985 del Conservador de Bienes Raíces de Peumo.

Agrega que la higuera cuarta fue subdividida en dos lotes, A y B, y que luego efectuó una segunda división respecto del Lote A, adquiriendo el año 1991 el Lote A-Uno la sociedad recurrida.

Señala que el día 26 de noviembre del año 2022, intentaron ingresar a su campo por el único camino existente, pero se encontraba cerrado por un portón que se mantenía con candado.

Añade que este es el único camino interior, existente de tiempos inmemoriales, y que bordea el deslinde Norte de la Higuera A-Uno de dominio de la recurrida y que sirve de servidumbre no sólo al predio de la recurrente, sino que también al Lote B, Lote A-2 y a tres predios provenientes del Proceso de Reforma Agraria, como son las parcelas N°3, N°5, y N°129 del Proyecto de Parcelación La Llavería, que eran de dominio de don Ruperto Antonio Núñez Guerrero.

Refiere que respecto del Lote B, que quedó separado del camino público, no fue necesario explicitar la servidumbre a su



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

Código: XTQFXLLRNT

favor en los títulos, debido a que se entendió concedida en su favor una servidumbre de tránsito sin indemnización alguna.

Indica que el portón que permite el acceso al camino interior ubicado en el predio de la recurrida siempre estuvo abierto para la recurrente y para los demás vecinos colindantes, situación de hecho que se mantuvo por más de 30 años.

Sostiene que con el actuar de la recurrida se ha vulnerado su derecho de propiedad, al verse impedida la parte recurrente de tener un libre y expedito acceso a su propiedad.

Por lo expuesto solicita se declare que la recurrida ha incurrido en actos y hechos arbitrarios e ilegales y se le ordene retirar el candado del portón instalado ilegal y arbitrariamente, y todo lo que fuere necesario para reabrir el camino existente, en el plazo que se determine, debiendo en el futuro abstenerse de volver a realizar actos que impidan el libre tránsito desde y hacia el camino público, con costas.

A folio 9, comparece don Arturo Costabal García_Huidobro, abogado, evacuando el informe solicitado a la recurrida.

En primer lugar, alega la falta de legitimación activa de la recurrente, señalando que no es dueña de los predios, que a su entender, carecerían de acceso al camino público, puesto que los lotes en que se subdividió la hijuela N°4 "El Durazno", fueron transferidos en los años 1987, 1992 y 1994.

En segundo lugar señala que el recurso es extemporáneo, porque el portón a que alude la recurrente fue instalado hace más de 20 años.

En tercer lugar señala que es falso que los caminos interiores del predio de la recurrida sean la única vía por la cual la sociedad pueda acceder al predio del que indica ser dueña. Además, no existe acto ilegal ni arbitrario, pues el cerramiento del predio se realizó hace más de 20 años y corresponde a un acto propio del dominio, siendo la única limitación el respeto de las servidumbres constituidas a favor de otros predios, que no es el caso, pues no



existe una servidumbre constituida a favor del predio de propiedad de la recurrente, por lo que carece de un derecho indubitado.

Precisa que no es efectivo que exista un camino vecinal de tiempos inmemoriales y menos un camino público, puesto que los caminos internos que hoy existen fueron habilitados por la propia recurrida para la recolección y traslado de la fruta, por lo que no se trata de un camino creado producto de la subdivisión ni tampoco destinado al tránsito de automóviles ni vehículos.

Agrega que tampoco es efectivo que exista una servidumbre de tránsito sin indemnización a favor del Lote B, pues de conformidad a lo resuelto por la Excma. Corte Suprema en un recurso de protección, el dueño del Lote B interpuso una demanda para que se reconociera o declarara la existencia de esa servidumbre, no obstante, se declaró el abandono del procedimiento.

Añade que en el año 2002 celebraron una escritura de aclaración con la recurrente, en la que expresamente en la cláusula séptima se estableció que mientras se construía el camino y por un periodo de 3 años, se otorgó a favor del recurrente y del Sr. Román Castro Armijo el uso de tránsito por el camino interior del predio de la recurrida, plazo que se cumplió el año 2015.

A folio 11, la parte recurrente evacua el traslado respecto de las alegaciones de extemporaneidad y falta de legitimación activa.

En cuanto a la extemporaneidad alegada señala que en el recurso se indicó que lo que impidió el acceso a la servidumbre de tránsito fue que la sociedad recurrida mediante la colocación de un candado impidió la apertura del portón, y no la construcción del mismo.

Respecto a la falta de legitimación activa, señala que en la escritura de transacción se reconoce un retazo de terreno que está al norte, sur y oriente del lote A2 de dominio de la recurrida, terreno que no fue considerado en la compraventa del Lote A1, como se reconoce por los adquirentes del Lote A1 en la escritura pública.



A folio 12, la parte recurrida solicita, en primer lugar, tener presente que la recurrente no aportó ningún antecedente que acredite que el acto recurrido tuvo lugar el día 26 de octubre de 2022. En segundo lugar, que no acreditó ni acompañó ningún certificado de dominio vigente sobre el inmueble.

A folio 15, comparecen Jorge Eduardo Castro Rubio, José Miguel Castro Rubio y Enrique Alfonso Castro Rubio, en representación de la Sociedad Inmobiliaria Castro Hermanos Limitada, en su calidad de propietarios del bien raíz Lote A-DOS, adhiriéndose al recurso de protección. Señalan que con la Sociedad Agrícola Romané Limitada, existe una sociedad de hecho, dado que después de haberles vendido el Lote A-DOS, la recurrente adquirió un retazo de terreno de 55,3 hectáreas, según escritura de transacción de fecha 12 de abril de 2012, quienes acordaron manejar ambos terrenos en común, siendo ambos administrados por la Sociedad Agrícola Romané, informándoles su socio que con fecha 26 de noviembre de 2022, la recurrida había impedido el acceso tanto al Lote A-UNO, como al retazo que la Agrícola Porvenir S.A. restituyó a la sociedad Agrícola Romané Limitada. Por lo que no sólo adhieren al recurso interpuesto, sino que ratifican todo lo obrado por la recurrente en relación a la servidumbre constituida y que la recurrida acordó reconocer y aceptar en la oportunidad que adquirió el Lote A-DOS.

Se trajeron los autos en relación.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

I.- En cuanto a la falta de legitimación activa:

1° Que, atendida la naturaleza desformalizada de la acción cautelar de protección, teniendo presente que cualquier persona puede recurrir en favor de otro, no encontrándose discutido que la Inmobiliaria Hermanos Castro Limitada es dueña del Lote A Uno, según consta de la inscripción de dominio que rola a fojas 159, número 121 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Peumo del año 1994, y que dicha empresa le otorgó la administración de su predio a la Sociedad Agrícola Romané



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

Código: XTQFXFLLRNT

Limitada, lo que fue ratificado por la inmobiliaria en esta causa, es que se rechazará la falta de legitimación activa alegada por la recurrida.

II.- En cuanto a la extemporaneidad alegada:

2° Que respecto a la extemporaneidad reclamada se debe tener presente que el Auto Acordado Sobre Tramitación y Fallo del Recurso de Protección de las Garantías Constitucionales, en su numeral 1° dispone: “El recurso o acción de protección se interpondrá ante la Corte de Apelaciones en cuya jurisdicción se hubiere cometido el acto o incurrido en la omisión arbitraria o ilegal que ocasionen privación, perturbación o amenaza en el legítimo ejercicio de las garantías constitucionales respectivas, o donde éstos hubieren producido sus efectos, a elección del recurrente, dentro del plazo fatal de treinta días corridos contados desde la ejecución del acto o la ocurrencia de la omisión o, según la naturaleza de éstos, desde que se haya tenido noticias o conocimiento cierto de los mismos, lo que se hará constar en autos”.

3° Que, del análisis de los antecedentes se advierte que el hecho por el que se recurre consiste en la instalación de un candado en el portón de acceso del camino interior de propiedad de la recurrida, y del que tomó conocimiento la representante de la Sociedad Agrícola Romané Limitada el 26 de noviembre del año 2022, por lo que habiéndose interpuesto el recurso el día 22 de diciembre de 2022, éste ha sido deducido dentro de plazo, lo que lleva a rechazar la alegación de extemporaneidad, como se dirá.

III.- En cuanto al fondo:

4° Que, el recurso de protección de garantías constitucionales, contemplado en el artículo 20 de la Constitución Política de la República, constituye jurídicamente una acción de naturaleza cautelar, destinada a amparar el libre ejercicio de las garantías y derechos preexistentes que en esa misma disposición enumeran, mediante la adopción de medidas de resguardo que se deben tomar ante un acto u omisión arbitrario o ilegal que impida,



amague o perturbare ese ejercicio. Surge de lo transcrito, que es requisito sine qua non para que pueda prosperar la mentada acción cautelar que exista un acto u omisión ilegal, esto es, contrario a la ley, o bien, arbitrario, entendiéndose por tal aquél que es fruto del mero capricho de quien lo ejecuta o incurre en él, acto u omisión que debe provocar, además, alguna de las situaciones ya indicadas y que afecte una o más de las garantías constitucionales protegidas.

5° Que, las recurrentes indican que el recurrido ha vulnerado sus garantías constitucionales, especialmente la consagrada en el artículo 19 N°24 de la Constitución Política de la República, por cuanto con fecha 26 de noviembre del año 2022, puso un candado en el portón de acceso al camino interior que utilizaban para ingresar al Lote A1 de propiedad de la Inmobiliaria Castro Hermanos Limitada.

6° Que, en cuanto a los hechos denunciados, consta en las cláusulas sexta y séptima de la escritura de aclaración y transacción celebrada con fecha 12 de abril del año 2002, entre la Sociedad Agrícola Romané Limitada y la Sociedad Agrícola Fundo El Porvenir Limitada y otra, que: "SEXTO: El compareciente don Romano Vercellino Dellafiori, en la representación que comparece, constituye en favor del lote A Uno servidumbre de tránsito de la forma que pasa a expresarse: a) Don Juan José Romano Vercellino Dellafiori en la misma representación que comparece, de la sociedad Agrícola Fundo El Durazno Limitada, propietaria actual de la Parcela Cuatro singularizada en la cláusula Primera, constituye en favor del Lote A Uno una servidumbre perpetua de tránsito sobre el Lote A Dos en un pequeño tramo de tan sólo doscientos noventa metros de longitud y en un ancho de ocho metros en el sector ubicado en la entrada del lote A Dos, desde la portería hasta la cabecera norte de la plantación de perales y que se encuentra señalado en los polígonos Uno y Dos del nuevo plano suscrito por las partes y levantado al efecto.- b) Por su parte don Juan José Romano Vercellino Dellafiori en representación de la Sociedad



Agrícola Fundo El Porvenir Limitada, constituye en favor del Lote A Uno un derecho de paso y servidumbre temporal de tránsito sobre el Lote A Dos en un tramo de dos mil sesenta metros de longitud y en un ancho de seis metros en el sector ubicado al suroriente de su predio, en el tramo señalado S Uno y S Dos del plano señalado en la cláusula anterior. Servidumbre de paso que tendrá la duración de diez años a contar de esta fecha. SÉPTIMO: Atendido la nueva demarcación del Lote A Uno y las servidumbres de tránsito constituidas en favor de dicho predio, sus propietarios están en condiciones de construir su propio camino de acceso. Mientras éste se construye y por un período de solo tres años a contar de esta fecha, se otorga en favor del Lote A Uno y en especial de don Ramón Castro Armijo el uso de tránsito por el camino interior que bordea el deslinde norte del inmueble, y que separa a los Lotes A Uno y A Dos. Desde el polígono A al S Uno del plano, A Dos para el desplazamiento de sus vehículos particulares o de carga, debiendo en todo caso tomar los resguardos para no atentar a la explotación frutícola y a la preservación de los árboles frutales.- Don Ramón Castro Armijo por sí, y en la representación que comparece y estipulando por los actuales propietarios acepta las servidumbres perpetuas, temporales y usos, que se constituyen por el presente instrumento."

De los antecedentes antes referidos consta que, en los hechos la recurrida permitió la utilización del camino interior o servidumbre ubicada en el Lote A Dos al Lote A Uno, propiedad actualmente de dominio de la Inmobiliaria Castro Hermanos Limitada.

7° Que, atendido lo anterior y no habiéndose negado la instalación de un candado en el portón de acceso del camino interior, forzoso es concluir que la conducta desplegada por la recurrida, alteró el **statu quo** vigente, incurriendo en una actuación contraria a derecho, toda vez que importa un acto de autotutela, proscrito por nuestro ordenamiento y que vulnera la garantía



constitucional contemplada en el artículo 19 N° 3 inciso 5º de la Constitución Política de la República, al erigirse en una comisión especial.

8º Que, conforme a lo anterior, cabe concluir que el recurrido ha cometido un acto ilegal que ha perturbado el derecho de propiedad de la Inmobiliaria Hermanos Castro Limitada, lo que justifica acoger el presente recurso, con la finalidad de mantener un **statu quo** existente previo a las turbaciones efectuadas por parte de aquél.

9º Que, a mayor abundamiento, en la causa Rol Corte 8679-2019 se ventiló una situación similar a la que nos convoca, la que fue acogida y confirmada por la Excmá. Corte Suprema en la causa Rol 68-2020, disponiendo que los recurrentes debían interponer las acciones civiles pertinentes para regularizar la situación de hecho que había dado origen a dicho recurso, misma decisión que se adoptará en la presente acción, pues si bien la recurrida cometió una acción arbitraria corresponde que el adherente al presente recurso deduzca las acciones ordinarias destinadas a regularizar la situación de hecho que existe en relación al uso de los caminos que cruzan el predio de la recurrida.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en el artículo 20 de la Constitución Política de la República y Auto Acordado de la Excmá. Corte Suprema sobre tramitación y fallo del recurso de protección, se resuelve:

I.- Que, **se rechaza la alegación de falta de legitimidad activa** de la recurrente Sociedad Agrícola Romané Limitada.

II.- Que, **se rechaza la alegación de extemporaneidad**.

III.- Que, **se acoge, sin costas**, el recurso de protección deducido a favor de la Sociedad Inmobiliaria Castro Hermanos Limitada, **sólo en cuanto** se dispone que la recurrida debe permitir que el actor transite por los caminos de su predio para acceder a su parcela, ya sea retirando el candado que cierra el portón de



acceso o entregándole llaves del mismo, debiendo la Sociedad Inmobiliaria señalada, a la vez, ajustarse a las condiciones de seguridad en el tránsito atendidas las condiciones materiales y emplazamiento del camino en cuestión, medida que se mantendrá por un plazo de seis meses, tiempo en el cual deberá acudir a los tribunales respectivos para los efectos de entablar las acciones que en derecho correspondan.

Regístrese, comuníquese y archívese en su oportunidad.

Rol Corte 17.392-2022 Protección.

Se deja constancia que esta sentencia no reúne los presupuestos del Acta 44-2022 de la Excma. Corte Suprema para ser anonimizada.



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

Código: XTQFXFLLRNT

Pronunciado por la Segunda Sala de la C.A. de Rancagua integrada por Ministra Marcela De Orue R., Ministra Suplente Andrea Paola Urbina S. y Abogado Integrante Alberto Salvador Veloso A. Rancagua, ocho de junio de dos mil veintitres.

En Rancagua, a ocho de junio de dos mil veintitres, 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: XTQFXFLLRNT