

Santiago, siete de agosto de dos mil veinte.

Al escrito folio N° 98931-2020: a sus antecedentes.

Vistos:

Se reproduce la sentencia en alzada con excepción de sus considerandos tercero y cuarto, que se eliminan.

Y se tiene en su lugar y además presente:

Primero: Que se ejerce la presente acción cautelar en representación de la Sociedad Agrícola El Laberinto Limitada en contra de los directivos de la "Parcelación Terramaris de Olmué", acusando a los recurridos de impedir el acceso a su parcela. Explica que el origen de su propiedad se remonta al título del Fundo Santa Rosa de Olmué, que fue dividido en tres lotes. En lo que importa al recurso, el Lote N°2 quedó con una única salida al camino público por Calle Lo Narváez. En el año 1994, tal lote fue subdividido en 19 lotes, 18 de los cuales tuvieron un tamaño promedio de 5.000 metros cuadrados, en tanto que el remanente quedó en poder del propietario que parceló. En el año 1995, el lote 19 fue subdividido en 30 nuevas parcelas, quedando entonces el ex Lote 2, dividido en 49 predios, lo que provocó que el remanente del Lote 19 redujera su superficie de 59 a 39,65 hectáreas, manteniendo el mismo rol de avalúo. Precisa que todos los lotes mantienen la misma y única salida al camino público.

Asentado lo anterior, explica que adquirió el bien raíz en el año 2019 mediante compra en remate y sólo en



marzo del presente año intentaron ingresar a él, a través del portón de acceso, por la Calle Lo Narváez, que sólo se abre mediante un número telefónico que actúa como "clave de acceso". Refiere que la comunidad de copropietarios "Parcelación Terramaris de Olmué", se niega a permitir el ingreso a la propiedad de su dominio, acto ilegal que vulnera las garantías constitucionales previstas en los numerales 3 y 24 de la Carta Fundamental.

Segundo: Que los recurridos, al informar, explican, en síntesis, que luego de las sucesivas subdivisiones del Lote N° 2, quedó un "Remanente del Lote 19". Refiere que 37 propietarios de los distintos lotes resultantes de la subdivisión o loteo del Fundo Santa Rosa de Olmué o Fundo Ojos Buenos, efectuada por la Sociedad TERRAMARIS S.A. se organizaron y constituyeron una comunidad de copropietarios respecto de los bienes o espacios comunes resultantes del referido loteo o sobre los bienes que a futuro se adquirieran en comunidad; y, otorgaron un Reglamento de Copropiedad y de Convivencia para regir dicha comunidad.

La comunidad se denominó "Parcelación Terramaris de Olmué". Añade que la sociedad TERRAMARIS S.A vendió a la comunidad las áreas verdes y calles que forman parte de la citada parcelación. Añade que de acuerdo a las escrituras y planos que cita, el inmueble denominado "Remanente del Lote 19", no forma parte de la parcelación y tampoco tiene



título alguno que ampare su supuesto dominio sobre calles u otros sectores de la citada parcelación.

Tercero: Que, de lo expuesto, fluye, en lo medular, una circunstancia que no ha sido contradicha por la recurrida, esto es, que se impide el ingreso a la actora toda vez que ello implica utilizar las calles y bienes comunes de la "Parcelación Terramaris de Olmué", sin que aquella tenga derecho sobre aquellos, puesto que el lote de la actora no forma parte de la comunidad, única propietaria de las calles interiores, toda vez se trata de una parcelación rural adquiriendo tales bienes de TERRAMARIS S.A.

Lo anterior no es baladí, toda vez que, de los antecedentes acompañados por ambas partes, fluye que, efectivamente, el inmueble de propiedad de la actora y los lotes de la "Parcelación Terramaris de Olmué", tienen su origen en la subdivisión del Lote N° 2. Ahora bien, existe una discusión entre las partes respecto de si la actora tiene o no derecho a usar gratuitamente los caminos interiores de la parcelación, cuestión que claramente deberá ser resuelta a través de la vía ordinaria que corresponda, empero, aquello no puede significar admitir que aquélla quede desprovista de una vía de ingreso al inmueble de su propiedad, toda vez que no se ha acreditado en estos autos que aquello se pueda realizar a través de otra vía.



Cuarto: Que la legislación contempla los procedimientos correspondientes para obtener judicialmente, en su caso, el reconocimiento del derecho que determina la posibilidad de uso respecto de caminos o franjas de terreno para el tránsito, de forma gratuita o remunerada, pero lo que no tolera es que un predio se vea desprovisto de comunicación con la vía pública para permitir el libre ingreso por parte de sus dueños, y bajo este supuesto, es que nuestro ordenamiento contempla la existencia de servidumbres legales. Es así como, es indudable que aquello propuesto por la actora, esto es que tiene derecho a ocupar libremente el ingreso de la parcelación, sin cargo alguno, o aquello que es alegado por la recurrida, esto es la carencia de tal derecho, como se anunció, debe ser discutido en la sede ordinaria que corresponda; sin embargo, la situación actual del predio en relación a sus dueños, amerita que se otorgue la cautela solicitada, toda vez que, en las condiciones descritas, la negativa de los recurridos a permitir el ingreso de los propietarios del "Resto del Lote 19" a su propiedad, utilizando la única vía de acceso, constituye una actuación arbitraria, que conculca el derecho de propiedad de la recurrente, garantizado en el artículo 19 N° 24 de la Constitución Política de la República, sin perjuicio que, además, perturba la garantía constitucional contemplada en el artículo 19 N° 3 inciso 5°, pues nadie puede ser juzgado



por comisiones especiales sino por el tribunal que señale la ley y que se halle establecido con anterioridad por ésta, desde que asumió, en la práctica, la función de juzgar, que pertenece constitucionalmente a los tribunales de justicia.

Quinto: Que, no obstante lo anterior, considerando los acotados márgenes de la presente acción constitucional, la que ha sido diseñada por el Constituyente como un mecanismo cautelar de emergencia para el resguardo y protección eficaz de derechos fundamentales indubitados e incontrovertibles, el amparo solicitado se concederá sólo por el plazo de seis meses, con el objeto que los actores inicien las acciones legales que pudieren corresponderle respecto del uso del camino en cuestión.

Sexto: Que, atento a lo antes razonado, el recurso de protección ha de ser acogido.

Y de conformidad, asimismo, con lo que dispone el artículo 20 de la Constitución Política de la República y el Auto Acordado de esta Corte sobre tramitación del recurso de protección, **se revoca** la sentencia apelada de nueve de junio de dos mil veinte y, en su lugar, se declara que **se acoge** el recurso de protección deducido en favor de Sociedad Agrícola El Laberinto Limitada y, como consecuencia, se ordena a los recurridos permitir a los propietarios del "Remanente del Lote 19" o a las personas que ellos designen, el acceso al inmueble a través del



ingreso de la "Parcelación Terramaris de Olmué" y la utilización de los caminos interiores que fueren imprescindibles para aquello, por el término de seis meses, a fin de que en ese lapso las partes puedan ejercer las acciones legales que correspondan para hacer valer sus derechos en el procedimiento judicial declarativo respectivo.

Regístrese y devuélvanse.

Redacción a cargo del Abogado Integrante señor Quintanilla.

Rol N° 72.209-2020.

Pronunciado por la Tercera Sala de esta Corte Suprema integrada por los Ministros (a) Sr. Sergio Muñoz G., Sra. María Eugenia Sandoval G., y Sra. Ángela Vivanco M., y los Abogados Integrantes Sr. Álvaro Quintanilla P., y Sr. Pedro Pierry A. Santiago, 07 de agosto de 2020.





YKJFQTTBxB

En Santiago, a siete de agosto de dos mil veinte, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

