

dedp

C.A. de Valparaíso

Valparaíso, nueve de junio de dos mil veinte.

Visto:

En folio 1, el abogado Rodrigo Enrique Ayala Ruiloba, en beneficio de la **Sociedad Agrícola El Laberinto Limitada**, interpone recurso de protección en contra de don **Jorge Ismael Torres Bahamondes, José Ignacio Zolezzi Garretón y Orlando Daniel Rodríguez Andalia**, en sus calidades de directivos de la **Parcelación Terramaris de Olmué**, por haber infringido las garantías constitucionales contempladas en los numerales 3, inciso 5° y 19 del artículo 24 de la Constitución Política de la República, solicitando que se restablezca el imperio del derecho.

Expone que la Sociedad Agrícola El Laberinto Limitada, es dueña del inmueble ubicado en Lo Narváez número 6281, individualizando su ubicación, inscripción y forma de adquisición. Al respecto, explica que este predio fue creado en el año 1989, cuando el Fundo Santa Rosa de Olmué o Fundo Ojos Buenos, o Fundo El Carmen fue subdividido, creando 3 lotes. Especifica que el Lote N°2 quedó con una única salida al camino público por Calle Lo Narváez, que tiene el N°6281, manteniendo los otros dos lotes, accesos al camino público. Dice que en el año 1994, el Lote N°2 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, asignando por el Servicio de Impuestos Internos los respectivos roles, desde el 1215-1 al 1215-19. Indica que 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.

En cuanto a los hechos que motivan esta acción, indica que pese a que la Sociedad Agrícola recurrida adquirió el bien raíz en el año 2019 mediante compra en remate, solo en marzo del presente año intentaron ingresar a él, a través del portón de acceso, por la Calle Lo Narváez, que solo se abre mediante un número telefónico que actúa como “clave de acceso”. Reclama que la comunidad de copropietarios “Parcelación Terramaris de Olmué”, creada en agosto de 2016 por 37 de los 49 predios, no se encuentra acogida a la ley 19.537, por tratarse de subdivisiones de predios fuera del radio urbano, regidas en consecuencia por el Decreto Ley 3.516 sobre Subdivisión de Predios Rústicos, bajo la autoridad del S.A.G y el Ministerio de Agricultura.

Indica, en síntesis que la Sociedad recurrente mandató al Ingeniero don Pedro Luis Ayala Flores para que asistiera a las reuniones con los miembros de la comunidad, aportando antecedentes



relativos al dominio de la recurrente del terreno ubicado en citado predio, los que fueron dejados a disposición de la comunidad, la que debía entregar respuesta definitiva a más tardar el 15 de abril pasado, la que fue negativa. Menciona que desde entonces que no pueden ingresar a la propiedad de su dominio, por un actuar ilegal de la sociedad recurrida, lo que vulnera las garantías constitucionales que enumera en su recurso. Puntualiza que el objeto de la acción no es determinar la existencia del derecho de dominio sino que la conducta desplegada perturba y priva de las garantías constitucionales de la Sociedad recurrente al ejercer un acto de autotutela que vulnera el derecho de propiedad de la sociedad. Pide, ordenar a la recurrida que se abstenga de realizar cualquier acto que importe alterar el libre tránsito del recurrente por la vía que le permita acceder al predio del que es propietario, desde el camino público, debiendo hacer entrega de las llaves, dispositivos o números telefónicos, o cualquier otro medio útil y común para todos los otros propietarios de la comunidad, que permitan la apertura permanente del portón, todo ello con expresa condenación en costas de este recurso. Adjunta a su recurso: 1. Copia de inscripción y certificado de dominio. 2. Plano 180, de fecha 12 de marzo del 2020. Versión reducida del Original inscrito en el CBR de Limache, en donde se muestra, además, los dos segmentos de la subdivisión anterior del Plano 16. 3. Dibujo situación actual que incluye ambas subdivisiones. 4. Fotografías de portón de acceso. 5. Set de correos electrónicos. 6. Fotografía aérea del sector.

En folio 11, se informa por el abogado Cristóbal Valenzuela González, en representación de **Jorge Ismael Torres Bahamondes, Orlando Daniel Rodríguez Andalia y José Ignacio Zolezzi Garretón**, recurridos de autos y propietarios de las parcelas S, Y, Z del lote 2, respectivamente. Indica que las referidas parcelas tiene una superficie aproximada de 5000 metros cuadrados, resultantes de la subdivisión del Lote 19 del Fundo Santa Rosa de Olmué, según consta en el plano archivado con el número 180 en el Registro de Documentos del año 1995 del Conservador de Bienes Raíces de Limache (mismo plano a que hace referencia la inscripción de dominio del “Remanente del Lote 19” acompañada por el recurrente). Por escritura pública de 29 de agosto de 2016, bajo el repertorio 11.707, ante el Notario Público de Valparaíso don Luis Enrique Fisher Yavar, 37 distintas personas (incluidos los recurridos) todos 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 adquieran en comunidad; y, otorgaron un Reglamento de Copropiedad y de Convivencia para regir dicha comunidad. La comunidad se denominó “PARCELACION TERRAMARIS DE OLMUE”. Por escritura pública de fecha 16 de mayo de 2017, bajo el repertorio 7485/2017,



otorgada ante el Notario Público de Valparaíso don Luis Enrique Fisher Yavar, se rectificó la escritura precedente y se sumó un nuevo comunero. Por escrituras públicas de fecha 16 de enero de 2017; 2 de agosto de 2017 y 3 de agosto de 2017 todas otorgadas ante el Notario Público de Valparaíso don Luis Enrique Fisher Yavar, y por escritura pública de fecha 30 de agosto de 2017 otorgada ante el Notario Público de Iquique don Néstor Araya Blazina, se sumaron 4 nuevos comuneros, inscribiéndose el Reglamento en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 2017 a fojas 622 número 527 vuelta del año 2017 en el Conservador de Bienes Raíces de Limache. Por escritura pública de fecha 13 de octubre del año 2017, rectificadora y complementada por escritura pública de fecha 12 de noviembre de 2018, ambas otorgadas ante el Notario de Viña del Mar don Luis Enrique Tavolari Oliveros, la sociedad TERRAMARIS S.A vendió a la comunidad “Parcelación Terramaris de Olmué”, las áreas verdes y calles que forman parte de la citada parcelación conforme al plano archivado bajo el número 180 del Registro de Documentos del año 1995 del Conservador de Bienes Raíces de Limache. La citada escritura se inscribió a fojas 2.031 vuelta número 2.610 del Registro de Propiedad del año 2018 del Conservador de Bienes Raíces de Limache. Señala que de acuerdo a dicha escritura, el inmueble denominado “Remanente del Lote 19”, que pertenecería al recurrente, no forma parte de “Parcelación Terramaris de Olmué”, y tampoco tiene título alguno que ampare su supuesto dominio sobre calles u otros sectores de la citada parcelación.

En cuanto al recurso, señala que ha sido deducido de forma extemporánea, ya que el actor desde diciembre pasado que ha estado en conversaciones con representantes de la comunidad para acceder a la parcela, a lo que se suma que la propia recurrente acompaña en el recurso un correo electrónico de fecha 11 de marzo de 2020 donde consta el conocimiento de los hechos. Por otra parte, el recurrente reconoce expresamente (página 6), que en marzo de 2020 intentó visitar el inmueble y al querer ingresar a él, no lograron hacerlo, precisamente por la existencia del portón de acceso a la “Parcelación Terramaris de Olmué” existente en Avenida Lo Narváez número 6281, Olmué. Alega la falta de legitimidad pasiva de los recurridos, atendido que los recurridos no han incurrido en ningún acto u omisión arbitrario e ilegal que justifique la interposición de este recurso y sólo dueños de sus parcelas individuales y miembros de la “Parcelación Terramaris de Olmué”, sin poder de representación de la Parcelación Terramaris, compuesta por muchos más integrantes. Considera que el recurso de protección no es la vía idónea para que el actor acceda a su parcela, debiendo ejercer la acción de dominio o de servidumbre, resuelta en un juicio de lato conocimiento. Por otra parte, señala que no se ha incurrido en alguna acción ilegal o arbitraria, lo que se desprende del correo acompañado por la parte recurrente, en el cual no se niega el acceso, sino que se consigna que atendida la crisis sanitaria existente, lo recomendable era retomar las conversaciones (que



ya se habían iniciado meses antes) una vez terminado el estado de catástrofe. Asevera que aun cuando hubiese existido alguna negativa, ella no sería ni ilegal o arbitraria, ya que la Comunidad recurrida es la única y exclusiva propietaria de las calles y caminos que la recurrente pretende utilizar, de manera que dicha decisión se encontraría justificada en el derecho de dominio que tiene sobre dichos terrenos. Descarta que la entidad recurrente tenga un derecho indubitado que cautelar a través de esta acción, debiendo acreditar que es titular de un derecho de servidumbre. Indica que no es efectivo que el acceso mediante la parcelación sea el único camino existente, detallando otros lugares por los cuales podría accederse. De la misma manera, no se ha incurrido en alguna vulneración de la garantía contemplada en el artículo 19 N°3 de la Constitución Política de la República, solicitando, en definitiva, el rechazo de la acción cautelar. Acompaña a su informe:

1. Copia de la escritura pública de fecha 29 de agosto de 2016, repertorio 11.707, otorgada ante el Notario Público de Valparaíso don Luis Enrique Fisher Yavar donde consta el Reglamento de Copropiedad y de Convivencia de la “PARCELACION TERRAMARIS DE OLMUE”.
2. Copia de la escritura pública de fecha 16 de mayo de 2017, repertorio 7485/2017, otorgada ante el Notario Público de Viña del Mar don Luis Enrique Fisher Yavar donde consta la rectificación del Reglamento de Copropiedad y de Convivencia de la “PARCELACION TERRAMARIS DE OLMUE”.
3. Copia de la escritura pública de fecha 16 de enero de 2017 otorgadas ante el Notario Público de Viña del Mar don Luis Enrique Fisher Yavar.
4. Copia de la escritura pública de fecha 2 de agosto de 2017 otorgada ante el Notario Público de Viña del Mar don Luis Enrique Fisher Yavar.
5. Copia de la escritura pública de fecha 3 de agosto de 2017 otorgada ante el Notario Público de Viña del Mar don Luis Enrique Fisher Yavar.
6. Copia de la escritura pública de fecha 30 de agosto de 2017 otorgada ante el Notario Público de Iquique don Néstor Araya Blazina.
7. Copia de la inscripción de fojas 622 número 527 vuelta del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 2017 del Conservador de Bienes Raíces de Limache, donde consta la inscripción del Reglamento precedente.
8. Copia de la escritura pública de fecha 13 de octubre del año 2017, otorgada ante el Notario de Viña del Mar don Luis Enrique Tavolari Oliveros, donde consta la compraventa suscrita entre la sociedad TERRAMARIS S.A y la comunidad “PARCELACION TERRAMARIS DE OLMUE” respecto de las áreas verdes y calles que forman parte de la citada parcelación conforme al plano archivado bajo el número 180 del Registro de Documentos del año 1995 del Conservador de Bienes Raíces de Limache.
9. Copia de la escritura pública de rectificación y complementación de la compraventa precedente de fecha 12 de noviembre de 2018, otorgada ante el Notario de Viña del Mar don Luis Enrique Tavolari Oliveros.



Por resolución de 20 de mayo de 2020, se trajeron los autos en relación.

Con lo relacionado y considerando:

Primero: Que la acción constitucional de protección, consagrada en el artículo 20 de la Constitución Política de la República, ha sido establecida a favor de quien, por causa de actos u omisiones arbitrarios o ilegales, sufra privación, perturbación o amenaza en el legítimo ejercicio de los derechos y garantías establecidas en el artículo 19 de la Carta Fundamental.

1.- En cuanto a la extemporaneidad:

Segundo: Que dicha alegación formal será desestimada, teniendo en consideración que el acto que se invoca como vulneratorio de las garantías constitucionales de la recurrente, corresponde al correo electrónico de fecha 04 de abril pasado, mediante el cual se informa por uno de los recurridos que las reuniones serán suspendidas en tanto se mantenga la emergencia sanitaria, por lo que al haber sido deducido el día 24 de abril del presente, lo ha sido dentro del plazo indicado por la Excm. Corte Suprema sobre la materia.

2.- En cuanto al fondo:

Tercero: Que, del mérito de lo expresado en el recurso, se desprende que la sociedad recurrente pretende establecer un acceso a través de la Avenida Lo Narváez, al inmueble de su propiedad individualizado como “Remanente del Lote 19”, empleando los caminos interiores de la Parcelación recurrida. La procedencia de dicha petición, excede a la naturaleza cautelar del recurso de protección, puesto que se debe constatar el carácter preexistente e indiscutido de un derecho afectado, condición que no se verifica en autos, toda vez que se encuentra discutido que el predio del cual es propietaria la actora, forme parte de la Parcelación recurrida, y en consecuencia, que tenga derecho para acceder a su inmueble a través de los caminos interiores de propiedad de esta última.

Cuarto: Que así las cosas, la presente acción cautelar escapa al ámbito de competencia de este recurso, no siendo la vía idónea para conocer y resolver materias propias de un juicio de lato conocimiento, en donde, conforme a los procedimientos legales establecidos al efecto, las partes puedan hacer valer sus pretensiones y rendir todas las pruebas que estimen convenientes para lograr el establecimiento de sus pretendidos derechos, sin que exista alguna medida urgente que pueda adoptar esta Corte, para obtener los fines que a través de él se pretende.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en el artículo 20 de la Constitución Política de la República y Auto Acordado de la Excm. Corte Suprema sobre la materia, **se rechaza**, la alegación de extemporaneidad y **se rechaza, con costas**, el recurso de protección deducido por **Sociedad Agrícola El Laberinto Limitada**, interpone recurso de protección en contra de don **Jorge Ismael Torres Bahamondes, José Ignacio Zolezzi Garretón** y



Orlando Daniel Rodríguez Andalia, en sus calidades de directivos de la **Parcelación Terramaris de Olmué**.

Regístrese, notifíquese, comuníquese y archívese en su oportunidad.

NºProtección-13077-2020.



Pronunciado por la Cuarta Sala de la C.A. de Valparaíso integrada por los Ministros (as) Mario Rene Gomez M., Ines Maria Letelier F., Rosa Aguirre C. Valparaiso, nueve de junio de dos mil veinte.

En Valparaiso, a nueve de junio de dos mil veinte, 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 05 de abril de 2020, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>