

Santiago, veinte de marzo de dos mil diecisiete.

Vistos y teniendo presente:

Primero: Que a fojas 50 comparece José María Lladser Prado e interpone recurso de protección en contra de Condominio Los Algarrobos IV-B, por el acto ilegal y arbitrario en que habría incurrido al obstruir e impedir su libre derecho a transitar y utilizar la calle principal del condominio que une los condominios Los Algarrobos IV-A y IV-B, al colocar una serie monolitos de cemento cruzados en toda la arteria principal antes señalada, que evitan que su parte pase de un lugar a otro, lo que vulneraría el derecho que la Constitución Política de la República le reconoce y protege en el N° 24 del artículo 19.

Expone que la recurrida realiza actos ilegales y arbitrarios violando sus derechos adquiridos, pues con fecha 12 de agosto de 2016 procedió a instruir al administrador del Condominio a que instalara una muralla conformada por una serie de monolitos de al menos un metro de altura de alto, a todo lo largo de la calle, y sobre ellos instalaron, además, una reja de al menos dos metros de altura.

Señala que al igual que el resto de los copropietarios de Los Algarrobos IV-B, según el reglamento de copropiedad su parte es dueña un derecho real de servidumbre, consistente, específicamente, en una servidumbre de tránsito vehicular y peatonal por el único camino que une ambos condominios. Menciona que la muralla tiene como único objeto el evitar que pasen los residentes del Condominio IV-A hacia sector del Condominio IV-B; sin embargo, olvidó la recurrida que su parte tiene varias propiedades en ambos condominios y, por ende, no puede impedir su libre tránsito de un condominio a otro y mucho menos, impedirle el ejercicio legítimo de sus servidumbres de tránsito, sin existir una causa legal.

En cuanto al plazo para interponer el recurso expone que con fecha 12 de agosto de 2016 se impuso de los actos ilegales y arbitrarios del administrador del condominio recurrido, al instalarse una verdadera muralla en la calle que une los Condominios IV-A y IV-B, dado que tiene una hija que vive en ese lugar y le avisó de lo que estaba ocurriendo.

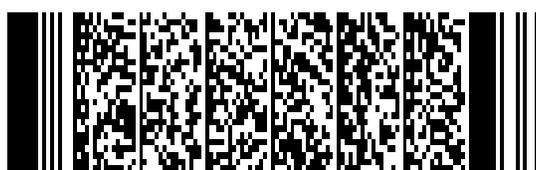


Pide que se acoja el presente recurso y se declare que debe restablecerse el imperio del derecho sobre la base de dejar sin efecto la instalación de la muralla destruyéndola a su costo, o bien, que se ordene a la recurrida que se abstenga de realizar acto alguno que perturbe su derecho real de servidumbre y, en definitiva, su derecho de dominio sobre el referido derecho, todo con expresa condenación en costas.

Segundo: Que a fojas 174 evacúa informe la recurrida solicitando el rechazo del presente recurso.

Expone la informante que la acción es manifiestamente extemporánea y, en lo medular, solo reitera argumentos sobre los cuales esta Corte ya se ha pronunciado. No hay, alega, un acto u omisión arbitraria o ilegal de su parte, ya que los actos ejecutados por el Condominio recurrido fueron acordados por la respectiva Asamblea de Copropietarios, de la que el recurrente es parte, hace más de cinco años. Agrega en este sentido que la referida decisión de cerrar el camino privado interior para el paso hacia el condominio vecino, como la construcción de un cierre, constituyen dos fases esenciales de un solo hecho. Al existir situaciones judiciales pendientes, la materialización del cierre fue posponiéndose en el tiempo, sin que por ello se haya alterado la decisión de realizarlo, adoptada por la propia Asamblea de Copropietarios del condominio recurrido. Relata que cuando las referidas situaciones judiciales fueron clarificándose en favor de su parte y, por lo mismo, se pretendió llevar a cabo el cierre aprobado, fue el propio recurrente quien lo impidió mediante vías de hecho, al no prosperar el recurso de protección que dedujo en su momento. En efecto, el año 2013 el señor Lladser interpuso ante este Tribunal un recurso de protección muy similar al de autos -tan similar, que el actual reproduce íntegramente sendos pasajes del anterior-, en virtud del cual solicitaba "dejar sin efecto la instalación de la muralla o bien, que le ordene a la recurrida que se abstenga de realizar acto alguno que perturbe mi derecho real de servidumbre y en definitiva mi derecho de dominio sobre el referido derecho...". Dicho recurso de protección fue íntegramente rechazado.

Por otro lado alega que las servidumbres a las que el recurrente pueda tener derecho se encuentran vigentes y pueden ser ejercidas sin



problemas por éste y seguidamente sostiene que la servidumbre de tránsito que tienen todos los copropietarios del Condominio IV-B -lugar donde se ubica el lote B-15- para circular por los caminos interiores del Condominio IV-A, se ha mantenido siempre intacta, dando así estricto cumplimiento a los Reglamentos de Copropiedad vigentes de ambos condominios; el actor puede acceder al condominio gravado con las servidumbres de tránsito por múltiples vías, entre otras, utilizando el portón con que el Condominio recurrido cuenta para salir a la calle Camino El Algarrobo, que es la misma donde tiene su acceso el condominio vecino, cuyos caminos interiores se encuentran gravados con servidumbre.

Atendido lo anterior, concluye que no hay afectación alguna al derecho de propiedad, por no existir en la especie privación o perturbación a alguna de las facultades del dominio sobre el lote que el actor esgrime como afectado.

Por último, alega que recurso de protección no constituye la vía idónea para intervenir en materias de esta naturaleza, por cuanto en la especie se está en presencia de una disputa de carácter civil o de policía local, la cual tiene asignada un tribunal y un procedimiento determinado para su resolución por ser materias que requieren de un estudio acabado de elementos probatorios y jurídicos, develando así la intención del recurrente de transformar este mecanismo de urgencia en un sustituto jurisdiccional, en particular del ejercicio de las acciones cuya tramitación está contenida ya en el Código de Procedimiento Civil, ya en la justicia de Policía Local.

Luego da cuenta de las características de cada uno de los condominios y las servidumbres que los gravan. En este sentido expone que el Sector B del Condominio era el único que, al momento de proyectarse, requería tener servidumbres constituidas sobre los accesos y caminos del Sector A, siendo ésta la razón que justificaba que este último fuera gravado. Con el paso del tiempo, tales servidumbres se tornaron innecesarias, por cuanto el desarrollo vial de Chicureo hizo que el Condominio IV-B accediera directamente a un camino público (la Avenida del Valle) y el Condominio IV-B habilitó su propio acceso al Camino El Algarrobo, que es la calle donde también tiene su acceso el condominio vecino y, por lo tanto,



por la cual cualquier copropietario del condominio que su parte representa puede acceder al Condominio IV-A, simplemente ingresando por el portón siguiente ubicado a algunos metros de distancia por la misma calle Camino El Algarrobo.

Cuenta que la realidad descrita respecto de los accesos del loteo se mantuvo vigente durante varios años, mucho después de dictados los Reglamentos de Copropiedad y Orden Interno de cada una de las etapas, hasta la debida pavimentación y apertura de la Avenida del Valle ubicada en el deslinde oriente del Proyecto, obra vial que permitió que los propietarios del Sector B no se vieran forzados a utilizar los caminos y accesos de Sector A para alcanzar un camino público expedito. Lamentablemente esta alternativa estuvo lejos de solucionar los problemas de los residentes de la Segunda Etapa, quienes fueron objeto de verdaderas invasiones por parte de los propietarios del Sector A, los que en busca de una salida adicional a la que ya contaban por Camino Los Algarrobos, colapsaron las calles internas y los accesos del Condominio B.

Agrega que la necesidad de cerrar la conexión interna con el Condominio A se explica además de lo anterior por la falta de seguridad del condominio recurrido, al tener parte de su perímetro abierto a terceros sin posibilidades de control.

Expone que dichos problemas se intentaron solucionar mediante conversaciones, tanto con el recurrente como con los propietarios del Sector A, para efectos de hacer efectiva la realidad jurídica de los predios y así delimitar el paso entre cada una de las etapas. Lamentablemente, dichas conversaciones no tuvieron éxito, debiendo su parte enfrentar -exitosamente- demandas judiciales, e incluso actos de violencia por parte del propio señor Lladser y de otros propietarios del Sector A.

Y así da cuenta de la causas Rol C-274-2012 seguida ante el Juzgado de Letras en lo Civil de Colina; Rol 6.129-2013 seguida ante la Corte de Apelaciones de Santiago; y Rol 2.751-2015 seguida ante la Corte Suprema, que corresponde a una demanda de declaración de mera certeza en contra del condominio recurrido, con el fin de lograr por parte de dicho tribunal, un reconocimiento sobre la supuesta existencia de una servidumbre de



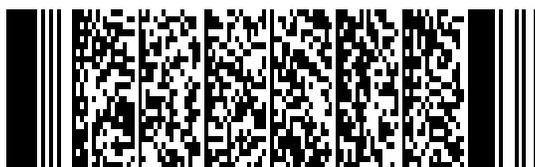
transito recíproca entre todos los lotes de ambos Condominios, cuestión íntimamente relacionada con lo descrito por el actor en autos, quien en esa oportunidad, compareció en calidad de testigo de la parte demandante. La demanda fue rechazada en todas sus partes.

En cuanto a las medidas que su parte ha debido implementar para solucionar los problemas mencionados, cuenta que surgió la idea de cerrar el paso del Sector A hacia el Sector B, lo que, como ya se vio, se acordó en el mes de agosto del año 2010. De esta manera, y previa aprobación por parte de la Asamblea de Copropietarios del Sector B -de la cual el recurrente es parte-, con posterioridad al rechazo de la demanda declarativa interpuesta por el Condominio IV-A, se iniciaron los trabajos para materializar el cierre acordado por la referida asamblea el año 2010. Sin embargo, dichos trabajos no pudieron culminarse, debido a que el señor Lladres removi6 por la fuerza las obras en desarrollo, hecho que el mismo reconoci6 expresamente al presentar su recurso de protecci6n del a6o 2013. Finalmente el a6o 2016 luego de contar con los ya referidos fallos favorables del Juzgado de Letras en lo Civil de Colina, de esta Corte y de la Corte Suprema, y habiendo generado los recursos necesarios, su parte pudo materializar el cierre acordado el a6o 2010.

Expone que dicho cierre se ubica en uno de los caminos interiores del Condominio IV-B, hecho importante ya que las servidumbres de transito que aduce el recurrente gravan los caminos del Condominio IV-A. En otras palabras, las referidas servidumbres no han sido alteradas y, por ende, no puede existir alg6n acto arbitrario o ilegal a su respecto.

Tercero: Que en cuanto a la alegaci6n de extemporaneidad planteada por la recurrida al informar, 6sta habr6 de ser rechazada por las razones que se exponen a continuaci6n.

De acuerdo al N6 1 del Auto Acordado de la Corte Suprema sobre Tramitaci6n y Fallo del Recurso de Protecci6n de Garantías Constitucionales, el recurso o acci6n de protecci6n se interpondr6 ante la Corte de Apelaciones en cuya jurisdicci6n se hubiere cometido el acto o incurrido en la omisi6n arbitraria o ilegal que ocasionen privaci6n, perturbaci6n o amenaza en el legítimo ejercicio de las garantías



constitucionales respectivas, 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.

Pues bien, tratándose de un término de caducidad previsto para el ejercicio de una acción consagrada a nivel constitucional, la inteligencia que deba darse a esta regla ha de suponer privilegiar la interposición del recurso antes que restringirlo y para los efectos del inicio del cómputo del referido plazo deberá evidentemente preferirse el conocimiento efectivo o material del acaecimiento del acto, antes que uno que sólo permita suponerlo o darlo por conocido. Así por lo demás parece haberlo entendido el Auto Acordado cuando se refiere al hecho de “haber tenido noticia o conocimiento cierto” del mismo.

En el caso de la especie es efectivo que la decisión de cerrar el paso del condominio IV-B al condominio IV-A se adoptó en la Asamblea de Copropietarios celebrada el 24 de agosto de 2010, pero no es discutido que el recurrente no asistió a esa reunión y que, por lo mismo, no intervino en la toma de esa decisión. Pudiera alegarse que en tanto copropietario las resoluciones adoptadas en esa Asamblea lo obligan no obstante no haber comparecido, mas lo cierto es que habiéndose materializado esa determinación prácticamente seis años después de adoptada o, dicho de otro modo, habiendo transcurrido casi seis años desde sin que la decisión haya sido ejecutada, resulta lícito estimar que pudo naturalmente el recurrente considerar que ésta no iba a ser implementada y que había perdido toda eficacia.

En este escenario, cuando el 12 de agosto de 2016 se procede al cierre de la arteria que une los Condominios Los Algarrobos IV-A y IV-B se incurre efectivamente en el acto que el recurrente estima vulnera el derecho que la Constitución le reconoce y protege en el N° 24 del artículo 19, de modo tal que al haberse deducido el recurso el 9 de septiembre del señalado año, se lo ha interpuesto dentro del término de treinta días que prevé el Auto Acordado.



Cuarto: Que dicho lo anterior cabe señalar ahora que todas las decisiones adoptadas con anterioridad por los tribunales de justicia respecto del asunto que motiva el recurso, en rigor no se han referido *al mismo asunto*, de manera que sea posible afirmar, como pretende la recurrida, que la cuestión tiene ya un pronunciamiento judicial en un determinado sentido que el recurrente pretende improcedentemente revertir.

En efecto, en el juicio civil en que se persiguió una declaración de mera certeza -seguido ante el Juzgado de Letras de Colina y que culminó con el rechazo de la demanda, confirmado éste por la Corte vía apelación y por la Corte Suprema vía casación-, propietarios de lotes del Condominio IV-A pretendieron, en síntesis, se declarara que tenían derecho de paso vehicular y peatonal sobre los caminos del Condominio IV-B. Por su parte, el recurso de protección ingresado a esta Corte bajo el N° 86.123-2013 fue desestimado pues se tuvo en consideración que existía un proceso civil de lato conocimiento, esto es, el seguido ante el Juzgado de Letras de Colina, “en que las partes estarían discutiendo el asunto que motiva el presente recurso, cuya decisión en primera instancia estaría siendo discutida en esta misma Corte en la causa Rol de ingreso N° 6129-2013”.

En el caso de la especie, en cambio, el propietario de un lote del Condominio IV-B, pretende en último término no se le impida el ejercicio del derecho de servidumbre de tránsito que afirma tener respecto de los caminos interiores del Condominio IV-A, esto es, se trata de la situación inversa de la antes planteada. De esta forma, resulta perfectamente procedente que esta Corte de Apelaciones emita el pronunciamiento que le ha sido requerida por esta vía constitucional.

Quinto: Que son hechos no discutidos en la presente acción de protección que el recurrente José María Lladser Prado es dueño de lotes que se ubican tanto en el Condominio IV-A como en el Condominio IV-B, específicamente en este último del lote B-15. Tampoco es discutido que en el acápite III del Artículo Décimo Primero del Título Tercero de la escritura pública de 9 de enero de 1996, denominada Reglamento de Copropiedad y Orden Interno Loteo Privado “Los Algarrobos de Chicureo IV Primera Etapa”, Inmobiliaria Los Algarrobos S.A. y José María Lladser



Prado, en sus calidades de propietarios de los lotes A-1 a A-6 y A-69 a A-107 el primero, y A-63 a A-68 y C-1, el segundo (prácticamente la totalidad de los lotes del Condominio IV-A), constituyeron y aceptaron recíprocamente determinadas servidumbres perpetuas, permanentes, gratuitas e irrevocables, entre otras y en lo que interesa, de tránsito vehicular y peatonal en favor del Lote dominante B-15. Seguidamente, es también un hecho reconocido que el 12 de agosto de 2016 la Administración del Condominio IV-B procedió a colocar barreras de hormigón que impiden el paso del Condominio IV-B al Condominio IV-A.

Sexto: Que en este necesario y siendo en consecuencia lícito afirmar que el recurrente, en su calidad de propietario del Lote B-15 del Condominio IV-B, es titular de un derecho real indubitado de servidumbre activa para transitar por el Condominio IV-A, en tanto dicho derecho real no se extinga de alguna de las formas que prevé la ley, resulta ilegal impedir de cualquier modo el ejercicio de ese derecho, como ha acontecido en la especie con la instalación del cierre ejecutado por la recurrida.

La actuación anterior, como se dijo sin sustento en el ordenamiento, importa una vulneración de la garantía que la Carta Fundamental reconoce al recurrente Lladser Prado, propietario de un inmueble en el Condominio IV-B, en el N° 24 del artículo 19, pues le imposibilita absolutamente el ejercicio del derecho de que es titular.

En razón de lo antes expresado, la acción de protección deberá ser acogida.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en el artículo 20 de la Constitución Política de la República y en el Auto Acordado de la Corte Suprema sobre Tramitación y Fallo del Recurso de Protección de Garantías Constitucionales, se **acoge** el recurso de protección deducido por José María Lladser Prado en lo principal de la presentación de fojas 50, y a fin de restablecer el imperio del derecho se ordena a la recurrida Condominio Los Algarrobos de Chicureo IV-B retirar los cierres instalados el 12 de agosto de 2016 que impiden el tránsito vehicular y peatonal de los propietarios de lotes del Condominio IV-B hacia el Condominio IV-A.

Regístrese y archívese.



Redacción del Ministro señor Balmaceda.

N° 102.722-2016.

Pronunciada por la **Séptima Sala** de la Il. Corte de Apelaciones de Santiago, presidida por el Ministro señor Javier Aníbal Moya Cuadra e integrada por el Ministro señor Jaime Balmaceda Errázuriz y por la Ministra señora Maritza Villadangos Frankovich. Autoriza el (la) ministro de fe de esta Il. Corte de Apelaciones de Santiago.

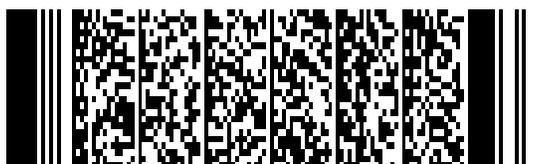
Santiago, veinte de marzo de dos mil diecisiete, se notificó por el estado diario la resolución que antecede.



01199515861313

Pronunciado por la Séptima Sala de la C.A. de Santiago integrada por los Ministros (as) Javier Anibal Moya C., Jaime Balmaceda E., Maritza Elena Villadangos F. Santiago, veinte de marzo de dos mil diecisiete.

En Santiago, a veinte de marzo de dos mil diecisiete, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



01199515861313