



udp UNIVERSIDAD
DIEGO PORTALES

SERVIDUMBRE EN CHILE Y SU DESCONOCIDA APLICACIÓN EN LA
SOCIEDAD CHILENA

Código Civil

HAROLD ESGB HERRERA

VALENTINA VEGLIA AGUILERA

Tesis para optar al título de Contador Auditor – Contador Público

Profesora guía: Marianela Benavente

FACULTAD DE ECONOMÍA Y EMPRESA

ESCUELA DE AUDITORIA

Santiago, Chile

2018

ÍNDICE

ÍNDICE	1
ÍNDICE DE TABLAS E ILUSTRACIONES.....	2
INTRODUCCIÓN	3
MARCO TEÓRICO	5
CAPÍTULO I. TIPOLOGÍA Y APLICACIÓN DE LAS SERVIDUMBRES	15
CLASIFICACIÓN DE LAS SERVIDUMBRES	16
1.- <i>SERVIDUMBRES DE DEMARCACIÓN</i>	20
2. <i>SERVIDUMBRE DE CERRAMIENTO</i>	21
3. <i>SERVIDUMBRES DE MEDIANERÍA</i>	23
4. <i>SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO</i>	27
5. <i>SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO</i>	28
6. <i>SERVIDUMBRE DE LUZ</i>	31
CAPÍTULO II: VALORIZACION Y APLICACION DE LAS SERVIDUMBRES	39
1. <i>VALORIZACIÓN DE LAS SERVIDUMBRES</i>	39
2. <i>CASO APLICADO</i>	46
CAPÍTULO III: CONCEPTOS RELEVANTES PARA EL CONOCIMIENTO DE LAS SERVIDUMBRES	48
1.- <i>ESPACIO COMÚN</i>	48
<i>CAPITULO IV: LA SOCIEDAD Y SU ACOTADO CONOCIMIENTO DE LAS SERVIDUMBRES</i>	53
CONCLUSIÓN	61
BIBLIOGRAFÍA	63
ANEXOS.....	65

ÍNDICE DE TABLAS E ILUSTRACIONES

Ilustración 1, Mapa Conceptual Clasificación Servidumbres	16
Ilustración 2, Tipos de Servidumbres.....	18
Ilustración 3, Clasificación de las Servidumbres.....	34
Ilustración 4, Factores Tasación de Terrenos.....	40
Ilustración 5, Ejemplo Valorización Servidumbre.....	41
Ilustración 6, Ejemplo Valorización Servidumbre.....	42
Ilustración 7, Definiciones:.....	51
Ilustración 8, Gráfico Tamaño Muestra.....	54
Ilustración 9, Gráfico Servidumbres Conocidas.....	55
Ilustración 10, Gráfico Interés Sobre el Tema.	56
Ilustración 11, Gráfico de Género.....	57
Ilustración 12, Gráfico Sector de Residencia.....	58
Ilustración 13, Gráfico Nivel Educativo	59

INTRODUCCIÓN

Los gravámenes son una limitación del dominio de un bien, por haber constituido sobre él otro derecho a favor de un tercero.

La servidumbre es un tipo de gravamen, concepto que proviene desde la época romana y constituye un mecanismo imprescindible en la interdependencia de predios cercanos. Desde tiempos muy antiguos la propiedad se describe como el derecho o facultad que tienen los seres humanos para tomar posesión de una determinada cosa.

En la sociedad chilena, las servidumbres son utilizadas cotidianamente, a la misma vez, es desconocida tanto su existencia, características, como también, su aplicación. Estas son reguladas por distintos Códigos, circulares u oficios entregados por entidades públicas.

De acuerdo con lo anterior, el tema de investigación es muy amplio, debido a que existen servidumbres con diferentes criterios dentro del ámbito legal, por lo que se decidió dar enfoque en los tipos, y características de las servidumbres reguladas y mencionadas en el Código Civil de la República de Chile.

Una vez conocidos los distintos tipos de servidumbre en Chile, con sus derechos y obligaciones, se mencionan los diversos factores, tanto internos, como externos, donde estos puedan afectar al valor del predio en que se encuentra la servidumbre, como también, se explicará y ejemplificará sencillamente, a través de imágenes referenciales, el cálculo de la valorización de una servidumbre.

Posteriormente se elaborará un cuadro comparativo, entre servidumbre y espacio común. Por lo que se introduce a la investigación, la manera en

cómo se origina un espacio común, detallando sus características y regímenes.

Para apoyar al estudio del tema mencionado, se elaborará una encuesta con el fin de cuantificar que tan desconocido es el tema de investigación y cuáles son las fuentes que entregan información al respecto a nivel de la Región Metropolitana.

Cabe destacar, que la principal fuente para la investigación es el Código Civil de la República de Chile. Además, se analiza información obtenida a través de reuniones con el abogado experto en el tema en cuestión, mencionado en el desarrollo de la investigación.

Finalmente se busca que el lector de la investigación pueda conocer en qué consiste una servidumbre, para que de esta manera pueda aplicarlo en hechos de la vida cotidiana, como, por ejemplo, compras de inmuebles. Esto mencionando que a nivel país, la industria de los bienes inmuebles refleja un mercado que está en constante crecimiento, fundamentalmente para viviendas habitacionales.

MARCO TEÓRICO

El concepto de servidumbre es utilizado frecuentemente en Chile. A pesar de esto, su detallada aplicación tiende a ser desconocida por las personas tanto naturales, como jurídicas.

Se debe comprender que una servidumbre o servidumbre predial, es un “tipo de gravamen impuesto sobre un predio, en utilidad de otro predio de distinto dueño”. (Art.820, Código Civil).

Gran parte de las transacciones de bienes inmuebles poseen servidumbres dentro de sus dependencias, los cuales se establecen en los documentos de gravámenes y prohibiciones.

En primera instancia, se debe definir que un gravamen es una carga, limitación, u obligación impuesta sobre un bien, por el titular del dominio, el cual para su validez debe estar inscrita en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente al lugar donde se registra el inmueble. Por otra parte, un predio se entiende como “Toda heredad, hacienda, tierra o posesión de algún inmueble”. (Art.568, Código Civil).

Dicho gravamen es impuesto sobre un predio, para que éste sirva de utilidad para otro predio, el cual debe ser de distinto dueño. Definido esto, se concluye que una servidumbre es un gravamen que debe ser inscrito en el Conservador de Bienes Raíces.

Además, el Código Civil establece una diferenciación entre los predios, por tanto, existe uno dominante, “cuyo favor está constituida una servidumbre, dándose como predio que reporta la utilidad, esto es, servidumbre activa” (Art.821, Código Civil). Y, por otra parte, predio sirviente, este se “encuentra gravado con cualquier servidumbre en favor de alguien o de otro predio, este último es el que sufre el gravamen, lo que según el Código antes mencionado lo define como servidumbre pasiva”. (Art.821, Código Civil).

La existencia de las servidumbres, se hallan en gran parte del mundo, incluyendo Chile. Se presentan en distintos tipos de transacciones que se efectúan sobre un bien inmueble, según la ley, lo define como “inmueble, finca o bien raíz, los cuales son cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro; como las tierras, minas y las que se adhieren permanentemente a ellas, como los edificios y árboles” (Art. 568, Código Civil). Por ejemplo; al momento de adquirir una propiedad (terreno) se deben establecer bajo escritura pública todos los gravámenes y prohibiciones que posea la propiedad. Como se mencionó anteriormente, la servidumbre es un tipo de gravamen, de tal forma, dentro de la escritura del bien se debe especificar todos los tipos de servidumbre que vienen anexados al terreno y según su naturaleza, permanece la obligación para el titular del dominio.

En primer lugar, es imprescindible mencionar el concepto de derecho real, el cual establece que es el “derecho que se tiene sobre una cosa sin respecto de determinada persona. Son derechos reales el de dominio y el derecho de servidumbre activa. Si los predios cambiaron de dueños, la servidumbre no se altera, esta es un derecho ambulatorio”. (Art. 577, Código Civil).

Otro de los conceptos que se debe mencionar y que es primordial en la comprensión de la investigación, es el concepto de Usufructo. El origen del Usufructo data desde el siglo IV antes de cristo en el Derecho romano y este consistía en el derecho a disfrutar de los bienes ajenos con la obligación de conservarlos. En Chile se entiende por Usufructo, “el derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y substancia, y de restituir a su dueño, si la cosa no es fungible; o con cargo de volver igual cantidad y calidad del mismo género, o de pagar su valor, si la cosa es fungible.” (Art. 764, Código Civil, título IX), Es decir, al ser un derecho real de goce o disfrute de una cosa ajena, por lo cual la persona titular del usufructo es poseedora de la cosa, pero no dueña. Además, señalar que “El usufructo supone necesariamente dos derechos coexistentes, el del nudo propietario y el del usufructuario, esto tiene por consiguiente una duración limitada, al cabo de la cual pasa al nudo propietario, y se consolida con la propiedad”. (Art. 765, Código Civil, título IX).

Hay distintos modos de constituir el derecho de usufructo “1. Ley; 2. Por testamento; 3. Por donación, venta u otro acto entre vivos; 4. Se puede también adquirir un usufructo por prescripción.” (Art. 766, Código Civil, título IX).

Hay distintas clases de usufructo, este puede ser simple, cuando lo disfruta sólo una persona, o múltiple cuando son varias, al mismo tiempo o sucesivamente, puede ser parcial cuando afecta sólo a una parte del bien, y total cuando afecta al bien completo y finalmente, el usufructo voluntario, en virtud de un contrato bilateral o por un acto de última voluntad (testamento).

Los Derechos del Usufructuario, el primero de todos es que, tiene el derecho al uso y goce de la cosa o bien, además, confiere el derecho de percibir todos los frutos de la cosa, tiene derecho a ciertos productos, a administrar la cosa fructuaria, a hipotecar el usufructo, a disponer de la cosa otorgada en cuasiusufructo, a interponer las acciones para defender el derecho de usufructo, a gozar de todos los frutos ordinarios, sean naturales, industriales o civiles, que produzca la cosa cuyo usufructo le pertenezca, a gozar por sí o por otros de la cosa en que tenga constituido su derecho y disponer de él libremente por todos los medios que permite el derecho, pero con limitación precisa al tiempo que dure el usufructo y por último, el usufructuario puede hacer en la cosa usufructuada las mejoras útiles y de recreo que tenga a bien, con tal que no altere la forma o la sustancia de ella, pero no por eso tendrá derecho a indemnización alguna, concluido el usufructo; con todo, si las mejoras pueden separarse sin detrimento de la cosa, podrá llevárselas.

Las obligaciones del Usufructuario, estas se dividen en tres, la primera es la obligación antes de entrar en el goce de la cosa: la facción de inventario y rendir caución, las obligaciones que tiene durante el usufructo y, por último, las obligaciones que tiene una vez extinguido el usufructo.

Otro de los conceptos que se utilizan en gran parte de la investigación, por ende, es necesario comprenderlo, es el concepto de “Dominio” y las formas de adquirir éste.

El legislador, define como dominio, “el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente; no siendo contra la ley o contra derecho ajeno. “(Artículo 582, Código Civil). Las formas de adquirir el dominio según el artículo 588, del Código Civil, indica que se puede adquirir mediante la ocupación y por esta se entiende que es un modo originario de adquirir el dominio, es decir, permite la adquisición de las cosas que no pertenecen a nadie o que han sido abandonadas mediante la aprehensión material que el ocupante hace de ella con el ánimo de adquirirlo; La accesión es un modo de adquirir el dominio por el cual el dueño de una cosa pasa a serlo y de lo que ella produce también; La forma de adquirir el dominio mediante la tradición es la entrega de la cosa, pero es una entrega cualificada, no es una simple entrega, porque supone que existe de una parte facultad e intención de transferir, y de otra parte la capacidad e intención de adquirirlo; La sucesión por causa de muerte es otra forma de adquirir el dominio y según el Artículo 951 del Código Civil, se entiende como un modo de adquirir el conjunto de los bienes, derechos y obligaciones transmisibles de una persona difunta o una cuota de ellos;

Y Por último, la prescripción adquisitiva, el legislador, la define como: “modo de adquirir cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas, o no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales” (Art. 2492, Código Civil). Esta es una definición general, teniendo en cuenta que se trata de figuras diferentes entre sí que persiguen objetos diferentes. De acuerdo con el Código Civil Art. 2493, las reglas aplicables a la prescripción adquisitiva deben ser alegadas por quien quiera aprovecharse de ella, es decir, que el juez no la puede declarar de oficio. Esta es una regla que no es absoluta y en materia civil reconoce una excepción contenida en el artículo 442° del Código de Procedimiento Civil sobre el juicio ejecutivo “el juez podrá denegar la ejecución si el título presentado tiene más de 3 años”. Por otra parte, el legislador sostiene que mientras esté corriendo el plazo de la prescripción existe un interés comprometido. Por esta razón, la persona está en condiciones de beneficiarse y de no poder renunciar, por esto se debe tener en cuenta, lo indicado en el Art. 2495 del Código Civil que para renunciar a la prescripción se debe tener la capacidad para enajenar. Se debe aclarar que la renuncia no es un acto de enajenación, porque no se está traspasando a nadie el derecho, sin embargo, es un acto de disposición del derecho del cual es titular. Cabe indicar los requisitos para que opere la Prescripción Adquisitiva. En primer lugar, la “cosa” debe ser susceptible de adquirirse o ganarse por prescripción adquisitiva. Posteriormente se debe considerar que solo pueden adquirirse cosas corporales, sean bienes muebles o inmuebles.

Cabe destacar, que el tema de la investigación es regido normativamente por el Código Civil y el Código de Agua de la República de Chile. Los cuales sirven de soporte del presente informe de investigación, para un análisis contextualizado de la servidumbre y sus modalidades. Por lo que, se debe comprender que el Código Civil es un conjunto unitario, ordenado y sistematizado de normas de Derecho privado, es decir, un cuerpo legal que tiene por objetivo regular las relaciones civiles de las personas físicas y jurídicas, privadas o públicas.

También se conoce como “Código de Andrés Bello” por el nombre de su redactor o, simplemente, “Código de Bello”, es el cuerpo legal que regula sustancialmente las materias jurídicas civiles en Chile. Fue obra del jurista Andrés Bello, promulgado por Ley, el 14 de diciembre de 1855, durante el gobierno del presidente Manuel Montt.

Existen cuatro principios fundamentales que inspiran el texto de este Código. En primer lugar, se encuentra la autonomía de la voluntad (autonomía privada), siguiendo, con la protección a la buena fe, además, la sanción al enriquecimiento sin causa, y en último lugar, la responsabilidad.

Cabe señalar, que el Código Civil chileno se encuentra estructurado en un título preliminar, donde éste, está compuesto por cincuenta y tres artículos. En estos artículos se trata acerca de la ley, su concepto, su promulgación, su obligatoriedad, los efectos en el tiempo y el espacio, su derogación y su interpretación.

Además, cuenta con cuatro libros, donde el primero es de las personas (artículo 54 al 564): Al hablar en este Libro acerca de las personas, no solo se refiere a las personas naturales, sino que también a las personas jurídicas, siendo el primer código que trata sistemáticamente acerca de ellas. Al referirse acerca de las personas naturales trata del matrimonio (modificado recientemente por una nueva Ley de Matrimonio Civil), de la filiación, del derecho de familia, de los tutores y curadores. Desde 1991 en adelante esta sección ha sido modificada profundamente con el fin de actualizar las instituciones centenarias del código a la realidad del Chile moderno. El segundo libro habla de los bienes, y de su dominio, posesión, uso y goce (Art.565 al 950), este libro estructura los lineamientos básicos acerca de la propiedad, regulando cuales son los bienes y cuáles de estos son apropiables por las personas, establece los modos de adquirir el dominio, regula los derechos reales, y fija tanto su contenido como límites.

Asimismo, el tercero, es de la sucesión por causa de muerte y las donaciones entre vivos (Art.951 al 1436): Este es el libro más antiguo del Código, siendo redactado por Bello alrededor del año 1835. Regula, como su denominación lo indica, todo lo relacionados a las sucesiones (testamentos, herederos, etc.) y con las donaciones entre vivos. Pese a que su autor era favorable a un régimen sucesorio libre (la posibilidad de repartir libremente la herencia), sus normas se basaron en el derecho sucesorio castellano, modificado en aspectos centrales como la eliminación de la primogenitura y los mayorazgos, y la no discriminación en razón del sexo. Y como cuarto y último libro, se refiere a las obligaciones en general y de los contratos (Art. 1437 al 2524). Aquí se regula la forma de manifestar la voluntad en el campo del derecho y todas sus condicionantes, establece el objeto, la causa del acto jurídico y los medios para dar validez a la voluntad. Se regula los principales contratos utilizados en la vida común (arrendamiento, compraventa, permuta, etc.), los efectos de estos, sus causales de nulidad y cierra el texto con la institución de la prescripción.

Para finalizar, su estructura está compuesta por el título final de la observancia del Código: Fija la fecha de su entrada en vigencia, el 1 de enero de 1857, y establece la derogación de todas las leyes que se refieran a materias de las que trata el código, directa o indirectamente.

El trabajo de investigación se guiará y enfocará en el Libro II del Código Civil, sección donde se exponen las servidumbres y sus características. Específicamente en el Título XI, que integra desde el artículo 820 al 888, los cuales serán puntos de interés para la investigación en cuestión.

Como se mencionó anteriormente, las servidumbres, además de ser regidas por el Código Civil, son normadas por el Código de Aguas de la República de Chile. El Código Civil explicado anteriormente, establece que “toda heredad que esté sujeta a la servidumbre de acueducto en favor de otra heredad está sujeta las normas que prescribe el Código de Aguas” (Art. 861).

Chile aprobó el Código de Aguas el 28 de mayo de 1951 (Ley 9.909), creando un sistema de administración de derechos sobre el agua muy similar al implementado en el oeste de Estados Unidos, según el cual el gobierno concede derechos provisionales sobre el agua, que se convertirían en derechos de propiedad protegidos después de su uso.

En 1967, se promulgó un nuevo Código de Aguas con el fin de sustituir al de 1951, que formaba parte de la reforma agraria. El Código de Aguas de 1967 se destinó a otorgar poderes a los propietarios de tierras para que pudieran recibir agua e intentó redistribuir el agua como un componente de la estrategia de los gobiernos de reformar la política agraria, este código fortaleció el control gubernamental sobre el agua, permitiendo la redistribución de los grandes estados, además de la expropiación de tierras y derechos sobre el agua que se iban a reasignar.

Cabe destacar, que el Código de Aguas está estructurado por títulos, los cuales son clasificados por sus distintos conceptos y aplicaciones. En la investigación, se utilizarán cinco títulos de los antes mencionados, los cuales serán explicados y analizados en el Capítulo I de esta investigación.

CAPÍTULO I. TIPOLOGÍA Y APLICACIÓN DE LAS SERVIDUMBRES

Como fue mencionado en el marco teórico, existen distintos tipos de servidumbres en Chile, esta investigación se enfocará netamente en los mencionados en el Código Civil, específicamente en el Título XI, el cual comprende del artículo 820 al 888. La distribución de este título se entenderá sin perjuicio de las ordenanzas generales o locales, se indica que, “las ordenanzas reglamentan la Ley General de Urbanismo y Construcciones, regula el procedimiento administrativo, el proceso de planificación urbana, el proceso de urbanización, el proceso de construcción, y los estándares técnicos de diseño y de construcción exigibles en los dos últimos”. (Decreto 47, Ministerio de Viviendas y Urbanismo, Art. 1.1.1) (Anexo N°1), sobre las servidumbres. En el desarrollo de este capítulo, se podrá conocer en profundidad cada una de las servidumbres y sus respectivas especificaciones.

CLASIFICACIÓN DE LAS SERVIDUMBRES

Según lo establece el artículo 831 del Código Civil, las servidumbres pueden ser clasificadas en tres tipos diferentes, naturales, legales y voluntarias.

“Las servidumbres o son naturales, que provienen de la natural situación de los lugares, o son legales, que son impuestas por la ley, o voluntarias, que son constituidas por un hecho del hombre” (Artículo 831, Código Civil). Lo anterior, se ve esquematizado en el siguiente cuadro:

Ilustración 1, Mapa Conceptual Clasificación Servidumbres



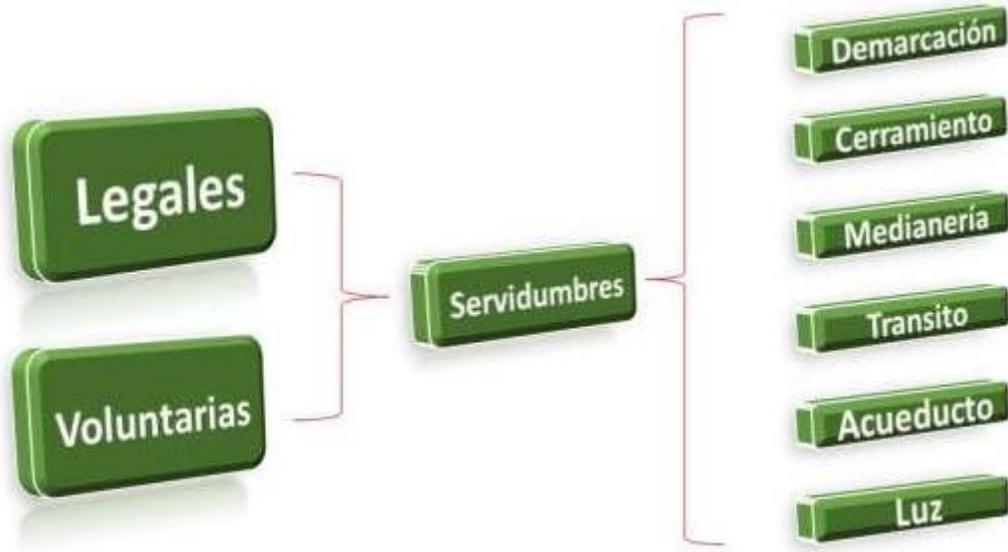
Fuente: Elaboración propia.

Según el orden establecido en la imagen anterior, en primer lugar, se encuentran las servidumbres naturales, según el artículo 833 del Código Civil, son las que provienen de la natural situación de los lugares, geográficamente hablando. Para comprender esto, el código menciona lo siguiente, “El predio inferior está sujeto a recibir las aguas que descienden del predio superior naturalmente, es decir, sin que la mano del hombre contribuya a ello” (Art. 833, Código Civil).

Esto quiere decir, que este derecho se otorga naturalmente, por lo cual, no se requiere de la intervención del hombre para ejercerla. La definición anteriormente mencionada, si bien pertenece al Código Civil, también está normada en el Código de Aguas lo que establece que esta definición pertenece a la Servidumbre Natural de Escurrimiento y establece en su Artículo 74 que en el predio sirviente no se puede realizar acto alguno que estorbe la servidumbre natural, por su parte el dueño del predio dominante puede construir paredes u otras obras que sirvan para regularizar o aprovechar las aguas de mayor manera, pero sin impedir el normal descenso de las aguas.

A continuación, tanto las servidumbres legales como voluntarias serán desarrolladas en profundidad, de las cuales son mencionadas en la siguiente imagen:

Ilustración 2, Tipos de Servidumbres.



Fuente: Elaboración propia.

En segundo lugar, se encuentran las servidumbres legales, donde estas son impuestas por la ley, la cual menciona que “son relativas al uso público, o a la utilidad de los particulares.

Las servidumbres legales relativas al uso público son: El uso de las riberas en cuanto necesario para la navegación o flote, que se regirá por el Código de Aguas; Y las demás determinadas por los reglamentos u ordenanzas respectivas”. (Art. 839 Código Civil).

“Las servidumbres legales de la segunda especie, son asimismo determinadas por las ordenanzas de policía rural. Aquí se trata especialmente de las de demarcación, cerramiento, tránsito, medianería, acueducto, luz y vista”. (Art. 841 Código Civil).

A Continuación, se dará a conocer los tipos de servidumbres legales que se encuentran nombradas en el Código Civil de la República de Chile, como también se explicarán las características y reglamentos que estas conllevan.

1.- SERVIDUMBRES DE DEMARCACIÓN

En primera instancia, para entender una servidumbre de demarcación, se debe comprender que “todo dueño de un predio tiene derecho a que se fijen los límites que lo separan de predios colindantes, y podrá exigir a los respectivos dueños que concurren a ello, haciéndose la demarcación a expensas comunes”. (Art. 842 Código Civil). Esto quiere decir, que cada dueño de un predio tiene el derecho de exigir a sus vecinos colindantes que se fijen los límites correspondientes, estableciendo las demarcaciones y compartiendo los gastos necesarios para ello.

Por otra parte, cabe destacar que “si se ha quitado de su lugar alguno de los mojones que deslindan predios vecinos, el dueño del predio perjudicado tiene derecho para pedir que el que lo ha quitado lo reponga a su costa, y le indemnice de los daños que de la remoción se le hubieren originado, sin perjuicio de las penas con que las leyes castiguen el delito”. (Art. 843 Código Civil). Lo cual significa que, si el predio vecino concurre a retirar la señal que indica el límite de los predios, el dueño del predio perjudicado tiene el derecho de solicitar que el vecino que ha quitado la señal, lo reponga concurriendo los gastos y acciones necesarias para hacerlo, y en el caso de causar algún daño, el dueño del predio perjudicado debe ser indemnizado por este. Todo lo mencionado anteriormente está afecto a las leyes en las que pueda infringir la acción cometida.

2. SERVIDUMBRE DE CERRAMIENTO

En segundo lugar, se encuentra las servidumbres de cerramiento, estas servidumbres consisten en que “el dueño de un predio tiene derecho para cerrarlo o cercarlo por todas partes, sin perjuicio de las servidumbres constituidas a favor de otros predios. El cerramiento podrá consistir en paredes, fosos, cercas vivas o muertas”. (Art. 844 Código Civil). Este artículo quiere decir, que cualquier dueño de un terreno tiene el derecho de cercarlo, sin daño a las servidumbres establecidas a favor de otros predios.

Cabe destacar, “si el dueño hace el cerramiento del predio a su costa y en su propio terreno, podrá hacerlo de la calidad y dimensiones que quiera, y el propietario colindante no podrá servirse de la pared, foso o cerca para ningún objeto, a no ser que haya adquirido este derecho por título o por prescripción de cinco años contados como para la adquisición del dominio”. (Art. 845 Código Civil). Según lo mencionado anteriormente por el código civil, el dueño del predio que desea cerrar será el que correrá con los gastos necesarios para lograrlo, esto lo debe hacer en su propio terreno, además el dueño tendrá la potestad de elegir las dimensiones y calidad del cerco, sin embargo, el propietario del predio aledaño no podrá beneficiarse del foso, pared o tapia para ningún propósito, a no ser que haya adquirido la facultad por un derecho de título o prescripción de cinco años contados.

Según el párrafo anterior, se indica que existen dos excepciones para el propietario del predio aledaño en la Servidumbre de Cerramiento, lo primero es el derecho a título, que por título se entiende toda expresión de un acto jurídico que genera derechos y obligaciones. Este acto puede ser realizado por personas vivas, por testamento, a título gratuito u oneroso por medio del que se puede constituir cualquier tipo de servidumbre. En cuanto a la capacidad, se siguen las reglas generales para los incapaces.

El derecho a título tiene directa relación con la facultad que posee una de las partes para poder adquirir la servidumbre, estando en posesión de un título. Esta acción se desarrolla mediante una compraventa, una cesión, un arrendamiento, entre otros. Además, se puede adquirir por medio de una convención entre dos o más partes.

Si para estos efectos, el título es la compraventa se considera aceptada cuando se otorga por escritura pública. De la misma forma se estima cuando se trata de una permuta o de una donación.

Cuando se refiere a un testamento se considera un acto solemne en sí mismo. Pese a ser un derecho real inmueble, la tradición no requiere de inscripción, ya que se rige por la norma del art. 698 del Código Civil, que especifica que dicha tradición se efectúa por escritura pública, salvo la de alcantarillado sobre predio urbano. Cabe subrayar que, de acuerdo con el Art. 53 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces (Anexo N°2), el título puede inscribirse.

La segunda excepción, es la prescripción adquisitiva que fue descrita en el marco teórico, específicamente en el punto 1.3 “TEMAS DE INTERÉS Y CONCEPTOS CLAVES DEL CÓDIGO CIVIL”; Luego de esto cabe destacar la diferencia de la prescripción y el derecho a título en formas de adquirir la servidumbre y esta es que la prescripción se adquiere de forma unilateral, luego de transcurrido un plazo determinado y el derecho a título se adquiere mediante la acción que se desarrolla mediante una compraventa, una cesión, un arrendamiento y además se puede adquirir por medio de una convención entre dos o más partes.

3. SERVIDUMBRES DE MEDIANERÍA

Como tercer tipo de servidumbre legal, se encuentran las servidumbres de medianería, la cual es aquella que “en virtud de la cual los dueños de dos predios vecinos que tienen paredes, fosos o cercas divisorias comunes, están sujetos a las obligaciones recíprocas que van a expresarse”. (Art. 851, Código Civil). En el artículo citado previamente, se entiende que la servidumbre será medianera siempre y cuando existan dueños de dos propiedades contiguas, que tienen muros o vallas divisoras en común. Asimismo, se entiende que “toda pared de separación entre dos edificios se presume medianera, pero sólo en la parte en que fuere común a los edificios mismos. Se presume medianero todo cerramiento entre corrales, jardines y campos, cuando cada una de las superficies contiguas esté cerrada por todos lados, si una sola está cerrada de este modo, se cree que el cerramiento le pertenece exclusivamente”. (Art. 853, Código Civil). A continuación, se darán conocer las normas que se deben cumplir.

Cabe señalar que ambos propietarios contiguos, tienen el derecho de la servidumbre previamente mencionada, solo cuando consta o por alguna señal han hecho el cerramiento de acuerdo y a expensas comunes.

Como primera norma se debe entender que el dueño de un predio podrá obligar al vecino, dueño del predio colindante, a que hagan alguna construcción o reparación de las cercas divisorias comunes. Estas acciones estarán sujeta a la servidumbre de medianería.

Si el dueño del terreno aledaño se niega a alguna obra de la cerca divisoria, o no haya acuerdo entre las partes, el juez regulará el modo o forma de la concurrencia en el caso que fuese necesario.

Se debe saber que, en todos los casos, y aun cuando conste que una cerca o pared divisoria perteneciente a uno de los predios contiguos, el dueño del otro predio tendrá el derecho de hacerla medianera en todo o parte de ella, aun así, sin contar con el consentimiento de su vecino, éste, deberá pagarle la mitad del valor del terreno en que está hecho el cerramiento, además la mitad del valor actual de la porción de cerramiento cuya medianería pretende.

Es importante explicar que, cualquiera de los copropietarios que quiera trabajar, edificar sobre o usarla para sostener peso en la pared medianera, debe constar con un permiso, o consentimiento de su vecino, si éste se rehúsa, provocará un juicio práctico en que se dicten las medidas necesarias para que la nueva construcción no dañe al vecino.

En circunstancias ordinarias se entenderá que cualquiera de los condueños de una pared medianera puede edificar sobre ella, introduciendo maderos hasta la distancia de un decímetro de la superficie opuesta; y que, si el vecino quisiere por su parte introducir maderos en el mismo paraje o hacer una chimenea, tendrá el derecho de recortar los maderos de su vecino hasta el medio de la pared, sin cambiarlo.

Si tratase de pozos, letrinas, caballerizas, chimeneas, hogares, fraguas, hornos u otras obras de que pueda resultar daño a los edificios o heredades vecinas, deberán observarse las reglas prescritas por las ordenanzas generales o locales. Lo mismo se aplica a los depósitos de pólvora, de materias húmedas o infectas, y de todo lo que pueda dañar a la solidez, seguridad y salubridad de los edificios.

Otra de las normas, es, que cualquiera de los dueños tiene el derecho de poder elevar la pared medianera, en cuanto lo permitan las ordenanzas generales o locales, sometiéndose a las siguientes reglas:

- La nueva obra será absolutamente a su costa.
- Pagará al vecino, a título de indemnización por el aumento de peso que va a cargar sobre la pared medianera, la sexta parte de lo que valga la obra nueva.
- Pagará la misma indemnización todas las veces que se trate de reconstruir la pared medianera.
- Será obligado a elevar a su costa las chimeneas del vecino situadas en la pared medianera.
- Si la pared medianera no es bastante sólida para soportar el aumento de peso, la reedificara a su costa, indemnizando al vecino por la remoción y reposición de todo lo que por el lado de éste cargaba sobre la pared o estaba pegado a ella.
- Si reconstruyendo la pared medianera, fuese necesario aumentar su espesor, se tomará este aumento sobre el terreno del que construya la obra nueva.
- El vecino podrá en todo tiempo adquirir la medianería de la parte nuevamente levantada, pagando la mitad del costo total de ésta, y el valor de la mitad del terreno sobre que se haya extendido la pared medianera.

Igualmente, se debe tener en consideración, que todos los que tengan algún derecho de propiedad en el cerramiento, se tendrán que hacer responsables de los gastos de construcción, mantenimiento y reparación de este. Sin embargo, cualquiera de los dueños podrá exonerarse de este cargo, abandonando su derecho de medianería, esto se podrá ejercer sólo cuando el cerramiento no consista en una pared que sostenga un edificio de su pertenencia.

Para terminar, las normas de servidumbre de medianería, según el Código Civil, indica, que “los árboles que se encuentran en la cerca medianera son igualmente medianeros; y lo mismo se extiende a los árboles cuyo tronco está en la línea divisoria de dos heredades, aunque no haya cerramiento intermedio. Cualquiera de los dos condueños puede exigir que se derriben dichos árboles, probando que de algún modo le dañan; y si por algún accidente se destruyen, no se repondrán sin su consentimiento”. (Art. 859, Código Civil). Se entiende dicha cita que, una medianera puede estar constituida por árboles que se encuentran en la misma cerca, como también árboles que se hallan en la línea divisoria de ambos terrenos, aún si no existiese cerca o muro. Si alguno de los propietarios sufre algún daño por dichos árboles, el dueño afectado puede exigir la eliminación de estos, probando el modo que lo perjudican.

5. SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO.

Como cuarta clasificación de servidumbres legales, se encuentran las servidumbres de tránsito, estas se originan cuando un predio queda destituido de toda comunicación con el camino público, por la interrupción de otros predios. El propietario del terreno aislado contará con el derecho de obligar a los otros dueños a servidumbres de tránsito, esto ocurriría en el único caso que fuese indispensable para el uso y beneficio de su predio. El dueño del predio dominante pagará el valor del terreno necesario para la servidumbre y debe indemnizar todo otro perjuicio.

Según lo dicho anteriormente, si es que las partes no se convienen, se regulará por peritos, tanto el importe de la indemnización, como también en el ejercicio de la servidumbre.

Cabe destacar, que, si la acción de servidumbre de tránsito no es esencial para el predio dominante, por la adquisición de terrenos que le dan acceso al camino público, o ya sea por cualquiera otro medio, el dueño del predio sirviente tendrá el derecho de solicitar la exoneración de la servidumbre, el primero le debe devolver lo desembolsado en la construcción de esta misma.

En el caso, si se vende o permuta alguna parte del terreno, o si es adjudicada a cualquiera de los que poseían proindiviso, y en consecuencia esta parte viene a quedar separada del camino público, se entenderá que la servidumbre de tránsito se otorgará a favor de ella, sin indemnización alguna.

6. SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO

Para comprender en primer lugar lo que es una servidumbre de acueducto, se deben conocer ciertos aspectos. Primeramente, se debe saber que “Las aguas son bienes nacionales de uso público y se otorga a los particulares el derecho de aprovechamiento de ellas” (Artículo 5, Código de Aguas). Esto quiere decir, que el agua es un recurso natural de Chile, el cual es para el uso de todas las personas, pero además el Código explica que el derecho de aprovechamiento de aguas consiste en otorgar un derecho hacia un particular que recae sobre las aguas y consiste en otorgar la facultad de usar y gozar de las aguas, siempre y cuando se cumplan las leyes establecidas en el Código de Aguas. Según lo establece la ley, dicho derecho es de dominio de su titular, el cual puede usar, gozar y disponer de este derecho, en conformidad con lo que la ley establece. Además de esto, el Código de Aguas dicta que “si el titular del derecho renunciare total o parcialmente a su derecho de aprovechamiento, deberá hacerlo mediante escritura pública, la cual será inscrita, según corresponda, en el Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces correspondiente. Éste último, debe informar lo anterior a la Dirección General de Aguas (DGA)”¹

La DGA debe llevar un Catastro Público de Aguas². Dicho catastro debe estar constituido por archivos, registros e inventarios con todos los antecedentes que digan relación con el Agua, con las obras de desarrollo del recurso, con los derechos de aprovechamiento, con los derechos reales constituidos sobre éstos y con las obras construidas o que se deban

¹ la dirección General de Aguas tiene la misión de promover la gestión y la administración del recurso hídrico, con el fin de velar por la sustentabilidad, el interés público y la asignación eficiente del recurso. Ésta es impartida por el Ministerio de Obras Públicas.

² catastro es un censo estadístico, que consta con descripción e información física, en propiedades rústicas y urbanas.

construir para ejercerlos.

Además, dentro del Catastro Público de Aguas, se debe llevar un Registro Público de Derechos de Aprovechamiento de Aguas, el cual debe estar actualizado extrayendo la información de las escrituras públicas e inscripciones en los Registros de los Conservadores de Bienes Raíces. Estos últimos deberán enviar la información de las inscripciones que tengan relación con los derechos de aprovechamiento de aguas y sus antecedentes, además de las inscripciones de organizaciones de usuarios de agua y sus antecedentes. Todo esto debe ser dentro de los treinta días siguientes a la fecha del acto y en la forma que determine el reglamento del Catastro Público de Aguas. Si el Conservador de Bienes Raíces no cumple con lo anterior, será sancionado según el Artículo 440 Código Orgánico de Tribunales (Anexo N°3).

La Dirección General de Aguas, dictará las resoluciones que contengan los derechos de agua registrados en el Catastro Público de Aguas. Estas serán publicadas en el Diario Oficial, los días quince de enero, quince de abril, quince de julio o quince de octubre durante el año y al día hábil siguiente si este fuese feriado.

Los titulares de Derechos de Aprovechamiento de Aguas, cualquiera sea el origen del derecho, deben inscribirse en el Registro Público de Derechos de Aprovechamiento de Aguas. Si los derechos no fuesen inscritos en el registro mencionado anteriormente, la ley establece que no se puede realizar acto alguno ante la Dirección General de Aguas. Por otra parte, la ley indica que los derechos que aún están en trámite de ser inscritos podrán participar en los concursos públicos convocados por la Comisión Nacional de Riego. Todo esto es en virtud de la ley N° 18.450, la cual busca incentivar la inversión privada en obras de riego y drenaje. Cabe destacar, que este incentivo se ve reflejado en una bonificación para el titular, la cual

será entregada siempre y cuando se acredite que dichos derechos han sido inscritos en el registro mencionado anteriormente.

La DGA debe informar, al menos dos veces en el año, todas las inscripciones y anotaciones que se hayan practicado en el Registro. Estos registros no reemplazarán en ninguna instancia a los Registros de Conservadores de Bienes Raíces que se llevan según lo dictado anteriormente, de la misma forma esta última no servirán para acreditar inscripciones ni dominios de titulares en ningún caso.

Comprendiendo lo anterior respecto del Derecho de Aprovechamiento de Aguas y sus procedimientos, se debe mencionar que “El derecho de aprovechamiento conlleva, por el misterio de la ley, la facultad de imponer todas las servidumbres necesarias para su ejercicio, sin perjuicio de las indemnizaciones correspondientes” (Art. 25, Código de Aguas). De esta manera, se introduce a la actual investigación, el concepto de la servidumbre de acueducto, la cual “es aquella que autoriza a conducir aguas por un predio ajeno a expensas del interesado”. (Art. 76, Código de Aguas). Por lo tanto, la ley otorga la facultad de construir obras tales que puedan conducir las aguas. Este conducto no debe poseer filtraciones, derrames ni desbordes que perjudiquen la heredad sirviente. Cabe destacar que estas obras deben ser construidas al momento de la constitución de la servidumbre.

Por otra parte, la ley establece que “toda heredad está sujeta a la servidumbre de acueducto en favor de un pueblo, industria, minera u otra heredad que necesite conducir aguas con cualquier fin “. (Artículo 77, Código de Aguas).

7. SERVIDUMBRE DE LUZ

Como último subconjunto de las servidumbres legales, se encuentran las servidumbres de luz que tienen por objeto dar luz a un espacio cualquiera cerrado o techado. Así tenemos que la luz la constituyen las ventanas o espacios destinados a dar luz y aire a lugares cerrados y techados; y vistas son ventanas o huecos que, además de dar el paso de la luz y aire permiten asomarse al predio vecino. Cabe señalar, que en el Art 874, del Código Civil, como característica importante del derecho de Servidumbre de Luz que no se pueden abrir ningún tipo de ventana en una pared medianera sin el consentimiento del dueño de la pared, es decir, del predio vecino. Mientras que, en una pared no medianera, el dueño puede hacer el número que quiera de ventanas y de las dimensiones que estime conveniente.

A continuación, señalaremos las condiciones que regulan la servidumbre legal de luz. “En primer lugar, la ventana estará guarnecida de rejas de hierro, y de una red de alambre, cuyas mallas deberán tener tres centímetros de abertura o menos. En segundo lugar, la parte inferior de la ventana distará del suelo de la vivienda a que da luz, tres metros a lo menos”. (Art. 875 del Código Civil). No obstante, es fundamental indicar que el que tiene el beneficio de la servidumbre de luz no tendrá el derecho de impedir que el vecino construya una pared donde ésta le quite luz, dentro de su terreno. Por cierto, se debe tener en cuenta que, no se pueden tener “ventanas, balcones, miradores o azoteas, que den vista a las habitaciones, patios o corrales de un predio vecino, cerrado o no; a menos que intervenga una distancia de tres metros”. (Art. 878, Código Civil). Es fundamental señalar que, esta distancia de tres metros se medirá entre el plano vertical de la línea más sobresaliente de la ventana y el plano vertical de la línea divisoria de los dos predios, siendo ambos planos paralelos.

Las servidumbres de luz y vista se regulan de la misma forma. Por lo tanto, el que tiene el beneficio de la servidumbre de vista no tendrá derecho para impedir que en el predio vecino se levante una pared que le quite la oportunidad de tener dicha vista.

Cabe destacar, que las servidumbres de vista se caracterizan por ser servidumbres impuestas por la ley, aun en contra de la voluntad del predio sirviente. De la misma forma, se califican como servidumbres legales de interés privado, por lo que establece que éstas se destinan a la utilidad de los particulares, debiendo ser determinadas por las ordenanzas generales y comunales respectivas. Desde otra perspectiva, teniendo en cuenta que es una servidumbre legal, estamos en presencia de una servidumbre negativa cuando se le impone al dueño del predio sirviente la obligación de abstenerse de hacer una cosa. De la misma manera, se constituye como servidumbre aparente cuando se manifiesta por señales exteriores, tales como la ausencia de balcones.

Del mismo modo, la regulación legal sobre servidumbre de vista se basa en la perspectiva de la protección de la privacidad del dueño de uno de los predios. De este modo, se establecen ciertas restricciones como la de abrir ventanas, ya que cuando hay una distancia menor de tres metros entre los dos predios, el dueño de uno de los predios, pese a su derecho de dominio, no puede hacer en ella las aberturas que estime necesarias, sino en las condiciones que señala el artículo 878 del Código Civil, citado anteriormente.

Como segundo grupo de clasificación, se encuentran las servidumbres voluntarias (Ilustración 2). Éstas son, constituidas por el hecho de un hombre, ya que son de común acuerdo entre los dueños de sus predios, estos podrán instaurar las servidumbres que él estime conveniente, con las únicas limitaciones de no alterar el orden público, como también, no faltar a las normas jurídicas y, por último, no perjudicar a ningún tercero. Estas servidumbres, pueden adquirirse de diferentes formas, en primer lugar, mediante un contrato con derecho a trasladar el dominio, para así lograr imponerse al dueño del predio sirviente. Asimismo, puede constituirse por medio de la voluntad del hombre, es decir, sin que haya una razón jurídica. También, por testamento, es otra forma de adquirir este tipo de Servidumbre, esto implica que se impone un beneficio al dueño del predio. En cuarto lugar, por prescripción, pero esto es solo aplicable a las servidumbres continuas y aparentes, ya que las discontinuas y no aparentes, necesitan ser adquiridas de forma, pública y continúa. Por último, por ley, es decir, por sentencia de un juez, esto indica que se impongan por un hecho o acto jurídico y éste dar paso a adquirir la servidumbre.

Dentro del Código Civil, se establecen diversas maneras de clasificación para las servidumbres, donde están estructuradas por permanencia, permisividad y apariencia, como se indica en la siguiente imagen:

Ilustración 3, Clasificación de las Servidumbres.



Fuente: Elaboración propia.

Según, la clasificación por permanencia se encuentra, las servidumbres continuas. Éstas son aquellas a las que su uso es continuo o permanente, es decir, sin intervalo alguno, son las que no existe necesidad de un hecho actual del hombre. Un ejemplo de dicha servidumbre sería de acueducto, ya que el agua pasa o puede pasar de manera constante por un canal artificial que pertenece en el predio dominante, sin intervención humana.

Por otra parte, se entiende como servidumbre discontinua, a la que es ejercida por intervalos más o menos largos de tiempo, este si depende de los actos del hombre. Para entender mejor lo anteriormente mencionado, se puede ejemplificar con la servidumbre de tránsito, ya que nadie concurre permanentemente, aunque sea el propio acceso a su vivienda, de forma que su uso se realiza de manera intermitente, siempre habrá intervalos de no uso.

En segunda clasificación, se hallan según su permisividad, las servidumbres positivas, estas son las que impone al dueño del predio sirviente la obligación de dejar hacer alguna cosa o de hacerla por sí mismo, un ejemplo, de dicha servidumbre, sería la servidumbre de paso por finca. Asimismo, la servidumbre negativa, establece que el dueño del predio sirviente está afecto a la prohibición de hacer algo, que sin la servidumbre sería lícito, por ejemplo, como la de no poder elevar las paredes, sino a cierta altura. Como también, sería la servidumbre de luz y vista, puesto que impide a la finca sirviente la construcción a una distancia inferior a dos metros de distancia del predio dominante, lo que sí podría hacer, a salvo de normativas urbanísticas aplicables sin la existencia se la servidumbre. En el caso que la servidumbre no existiera, el dueño del predio no tendría ninguna limitación para realizar la construcción.

En tercer lugar, se identifican las servidumbres según su apariencia, en la cual se describe la servidumbre aparente, como las que están continuamente a la vista signos exteriores, donde se revela el uso y goce de los mismos, como la servidumbre de tránsito, cuando se hace por una senda o por una puerta, o un puente. Por otro lado, se encuentran las servidumbres no aparentes, cuya existencia no da señales visibles externas, es decir, las que no presentan indicio alguno de su presencia, el ejemplo más claro, es la servidumbre de no edificar más a una determinada altura para no impedir las vistas de otra propiedad.

Posteriormente, al haber mencionado y explicado las tres formas de clasificación de las servidumbres, se debe destacar, una serie de reglas generales que se aplican a las servidumbres detalladas.

En primer lugar, es importante saber que las servidumbres son inseparables del predio, sin perjuicio de que la servidumbre sea activa o pasiva al predio del cual pertenecen. Además, si el predio sirviente es dividido, la servidumbre que está constituida en él quedará ligada a quienes les toque la parte del terreno en la cual se ejercía. De igual forma, si es dividido el predio dominante, cada uno de los nuevos propietarios gozará de la servidumbre, así los nuevos dueños que disfrutan de una servidumbre de tránsito no pueden exigir que se altere la dirección, forma o calidad del camino destinado, esto sin aumentar el gravamen del predio sirviente.

Asimismo, todo dueño, que tiene derecho a una servidumbre, lo tiene igualmente para ejercerla. Por lo tanto, el que tiene derecho a sacar agua de una fuente en el terreno vecino, tiene el derecho de tránsito para ir por ella, como también, el dueño del predio en que se encuentra la fuente tiene la obligación de dejar pasar para llegar a ella. Esto es válido, aunque no se haya establecido expresamente en el título.

Igualmente, es necesario tener en cuenta, que el que goza de una servidumbre puede hacer obras indispensables para ejercerlas, pero dichos trabajos serán a su costa, si es que no se ha establecido lo contrario, y aun cuando el dueño del predio sirviente se haya obligado a hacerlas o repararlas, esto le será lícito exonerarse de la obligación abandonando la parte en que deban construirse o conservarse las obras.

Como última norma, se indica que el dueño del predio sirviente no puede alterar, disminuir, ni hacer incómoda para el predio dominante la servidumbre con que está gravado el suyo. Si por el transcurso del tiempo llegase a serle más oneroso el modo primitivo de la servidumbre, podrá proponer que se varíe a su costa, si dichas variaciones no perjudican al predio dominante, estas deberán ser aceptadas.

Las servidumbres dadas a conocer en el presente capítulo tienen distintas formas y causas de extinguirse, donde están reguladas dentro del Código Civil.

La definición de extinción, se indica cómo "*Acción y efecto de extinguir o extinguirse*"³³ según la real academia española.

Las servidumbres, pueden extinguirse por medio de cinco formas, según el Artículo 885 del Código Civil, que se detallan a continuación:

- La primera forma de extinguir la servidumbre es por la resolución del derecho del que ha constituido este.
- Por distintas condiciones o fechas establecidas.
- Por la confusión, según la Real Academia Española (REF) "*Der. Modo de extinguirse las obligaciones por reunirse en una misma persona el*

³³ <http://dle.rae.es/srv/search?m=30&w=extinci%C3%B3n>

*crédito y la deuda.” y en el derecho se entiende como, la obligación por la reunión en una persona de las calidades de acreedor y deudor en la misma obligación.”*⁴⁴ O sea quiere decir según el Código Civil, cuando el dueño de uno de los predios compra el del predio sirviente, indica que perece la servidumbre, ya que es el mismo dueño para ambos predios.

- Por la renuncia del dueño del predio dominante.
- “Por haberse dejado de gozar durante tres años. En las servidumbres discontinuas corre el tiempo desde que han dejado de gozarse; en las continuas, desde que se haya ejecutado un acto contrario a la servidumbre (Art. 885, Código Civil)”

También, se indica que, si la propiedad pertenece a dos o más personas, el goce de uno de ellos interrumpe la prescripción con respecto a los otros dueños y lo que señala el Artículo 886, si la prescripción no puede correr con uno de los dueños, no se puede utilizar contra ninguno. Además, el Código, advierte que, si cesa la servidumbre por hallarse las cosas deterioradas o que no estén en condiciones para ser utilizadas, esta revivirá cuando las cosas se hayan arreglado, el requisito para esto es que no deben haber transcurrido tres años.

⁴ <http://dle.rae.es/?AHdCwud>

CAPÍTULO II: VALORIZACION Y APLICACION DE LAS SERVIDUMBRES

Un aspecto por considerar dentro de la investigación es el valor con el cual es tasada la servidumbre, de esta manera se puede evaluar la magnitud en la que el valor del terreno es afectado con la servidumbre.

1. VALORIZACIÓN DE LAS SERVIDUMBRES

Las servidumbres antes de aprobarse e inscribirse en el conservador de bienes y raíces, tiene que pasar por una serie de etapas para la valorización y por esto se entiende, según la Real Academia Española, como “f. Acción y efecto de valorar.”⁵

Por esta misma razón, para comprender la correcta aplicación de la valorización de una servidumbre se debe comenzar principalmente por la valorización del predio gravado con dicha servidumbre.

Para tasar un bien inmueble hay que considerar diferentes aspectos que influyen en el precio de éste, los cuales pueden provenir de situaciones internas del inmueble, es decir, de las cualidades que se le atribuyen a un predio por los elementos propios del espacio físico del predio, o pueden provenir de situaciones externas del inmueble, los cuales son los factores que se encuentran fuera del espacio físico del predio.

⁵ <http://dle.rae.es/?id=bJgidLa>

Lo anterior, se puede ver reflejado en la siguiente imagen:

Ilustración 4, Factores Tasación de Terrenos.



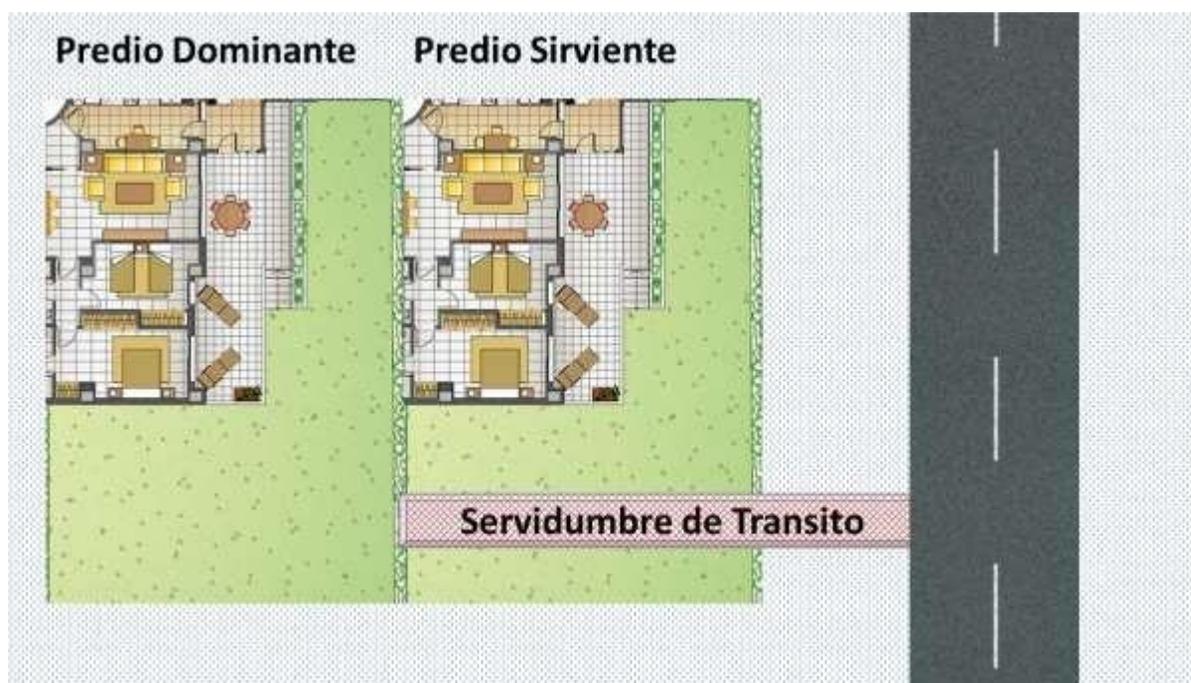
Fuente: Elaboración propia.

Mencionado lo anterior, cabe destacar que existen dos formas de valorizar una servidumbre. La primera es por mutuo acuerdo entre las partes (Ambos predios), este es el método más común, y la segunda ocurre en el caso que no existe un acuerdo mutuo entre las partes, el valor de la servidumbre debe ser determinado por medio de un juicio, en el cual, un juez determina que se valore mediante peritos tasadores, estos son administrados por intendencias regionales, que mantienen un listado actualizado de los peritos tasadores que pueden actuar en estos procesos de valorización. El listado se publica en el Diario Oficial y también se encuentra disponible en el sitio web del Ministerio de Hacienda.

Como también, se basan en valores de terrenos inscritos en la SISS⁶ y así obtener el valor comercial del predio.

Los peritos tasadores, para valorizar una servidumbre, es decir los metros cuadrados por lo que pasara la servidumbre, el primer paso, es obtener el valor comercial del predio, luego de obtener esto, se divide por el total de metros cuadrados que componen el predio, para dar con el resultado del valor del metro cuadrado, luego se multiplica por los metros cuadrados de la dimensión de la servidumbre, con esto obtener el valor final de la servidumbre, esto se ejemplifica en la siguiente imagen:

Ilustración 5, Ejemplo Valorización Servidumbre.



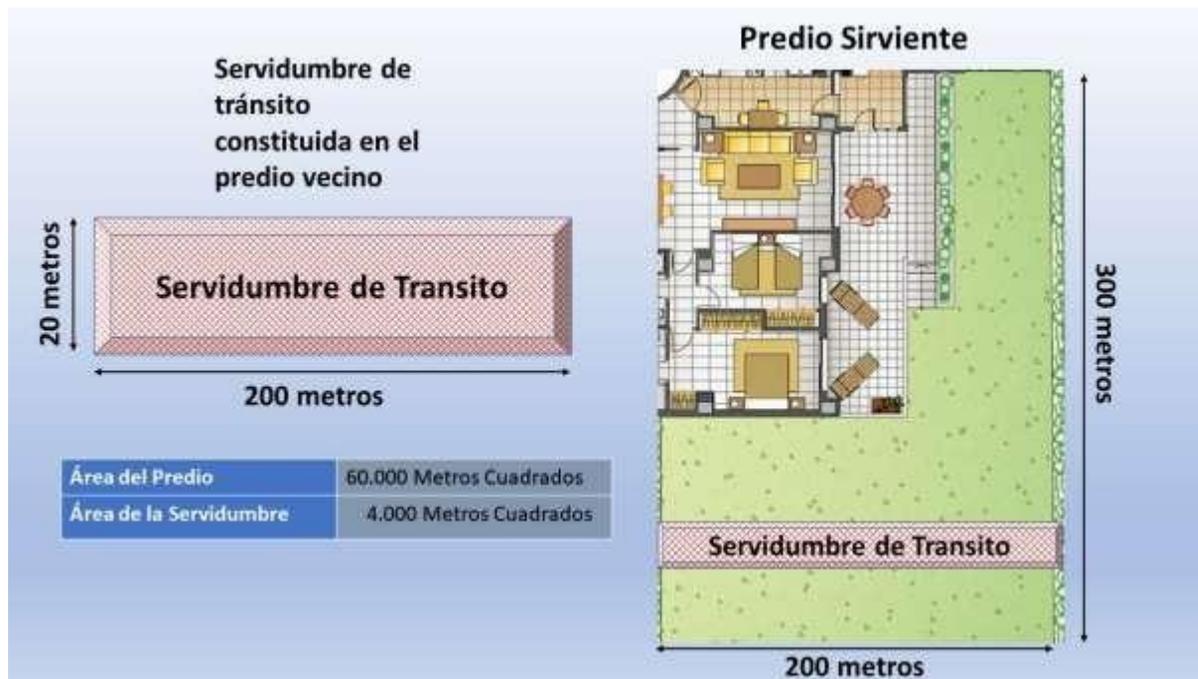
Fuente: Elaboración propia.

⁶ La Superintendencia de Servicios Sanitarios (SISS) es una entidad, regulada por el Ministerio de Obras Públicas, la cual se encarga de velar porque las empresas de servicios de agua potable y saneamiento de zonas urbanas, otorgue el servicio con la continuidad y calidad establecido en la normativa

La imagen número cinco, muestra una situación, en la cual el predio de la izquierda tiene el derecho sobre una servidumbre de tránsito, con el fin de obtener acceso a la carretera, cabe destacar que el predio no posee ninguna otra vía para ingresar a dicha carretera. Además, la imagen muestra al predio de la derecha en condición de predio sirviente, del cual se ha utilizado una parte de su predio para la constitución de la servidumbre.

Dicha la situación anterior, se puede calcular la valorización de la servidumbre de tránsito. Para esto debemos conocer las medidas que poseen tanto el espacio que ocupa la servidumbre en el predio sirviente como las medidas totales del mismo predio. Todo esto, se ve representado en la siguiente imagen:

Ilustración 6, Ejemplo Valorización Servidumbre.



Fuente: Elaboración propia.

Tabla 1, Ejemplo Valorización Servidumbre

Información del Predio		
Área del predio	60.000	Metro Cuadrados
Área de la servidumbre	4.000	Metro Cuadrados
Valor Comercial del predio	150.000.000	Pesos Chilenos

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 2, Ejemplo Valorización Servidumbre.

Calculo Valor Servidumbre		
Valor del metro cuadrado	2.500	Pesos Chilenos
Valor de la Servidumbre	10.000.000	Pesos Chilenos

Fuente: Elaboración propia.

Aplicando el método de valoración explicado anteriormente se puede concluir que el valor del metro cuadrado del predio sirviente asciende a \$2.500. Por lo que se determina que el valor final de la servidumbre es \$10.000.000.

Con respecto a esta segunda forma de valorizar la servidumbre, la otra forma de obtener el valor comercial del predio es utilizando criterios de valoración, es decir distintos tipos de conceptos, los cuales afectan en el valor de un predio, como se muestra en la “Ilustración N°4”.

Cabe destacar que las construcciones dentro del terreno no se valorizan si no influye para el uso normal de la servidumbre.

Haciendo énfasis en el terreno, este también puede valorarse con un análisis comparativo de los precios del mercado, es decir, tomar valores referenciales a predios cercanos o de similares características.

El valor del terreno, donde se construye la Servidumbre, se verá deteriorado en su valor en la mayoría de los casos, ya que, esta quedará con un gravamen permanentemente por la Servidumbre. El abogado indica que el dueño del predio verá afectado su dominio, ya que este quedará siempre sujeto a la Servidumbre.

2. CASO APLICADO

A continuación, se presenta un caso que fue expuesto por el Servicio de Impuestos, en el cual, una empresa minera busca resolver la manera de tratar una servidumbre.

Por tal razón, este caso es vital ejemplificar el concepto de servidumbre y además conocer el tratamiento que tiene para las personas jurídicas.

Un contribuyente, mediante la cual expone que una empresa minera, que goza en su favor de una servidumbre de tránsito, construyó a sus expensas un camino sobre un predio sirviente, con el objeto de permitir el desarrollo de la explotación económica de un yacimiento minero, consultando al respecto, si es factible considerar que dicho camino forme parte del activo fijo de la empresa minera, titular de la servidumbre, y aplicarle el régimen de depreciación establecido en el N°5 del Artículo 31 de la Ley de la Renta. (Oficio Número 3.274, Servicio Impuestos Internos).

En primera instancia, según lo visto en el Capítulo I de la presente investigación, la servidumbre de tránsito es aquella que permite el paso desde el predio dominante hasta el lugar a favor del cual fue constituida la servidumbre. Además, en el caso se menciona que la empresa minera, la cual es dueña del predio dominante, construyó a sus expensas un camino con el objeto de desarrollar su actividad y consulta al servicio si puede considerar dicho camino como activo fijo. Para resolver el caso, se debe considerar que una servidumbre es un derecho real sobre el predio, por lo tanto, no es un bien físico. Por el contrario, una servidumbre se considera como un activo intangible, pero con la limitación que no se puede aplicar amortización alguna sobre éste, debido a que no existe norma alguna que lo establezca.

En consecuencia, como resolución al caso, se establece que la servidumbre no puede ser rebajada por el concepto de depreciación, ni amortización. Por otra parte, los gastos incurridos en la construcción del camino pueden ser amortizados dentro de los seis ejercicios consecutivos desde que se origina el gasto o desde que la empresa comience a generar ingresos, todo esto según lo establecido en el artículo 31, N°5, de la Ley de la Renta.

CAPÍTULO III: CONCEPTOS RELEVANTES PARA EL CONOCIMIENTO DE LAS SERVIDUMBRES

1.- ESPACIO COMÚN.

En el presente capítulo, se desarrollará un análisis sobre los factores de servidumbre, espacio común y espacio público. Esto se realizará, ya que, tanto el espacio común, como el espacio público, pueden dar origen a la constitución de una servidumbre, como ocurre con la servidumbre de tránsito constituida para concurrir al espacio común o público en el caso que no exista otro método de acceso para dicho espacio. Igualmente, existe la confusión a simple vista entre servidumbre, espacio común y público, puesto que solo se logran identificar entre ellos por medios de planos, acuerdos, reglamentos u otras formas de conocer la presencia de estos conceptos.

Para hacer dicho análisis, se debe conocer el origen del espacio común, como también, espacio público, puesto que, la servidumbre ya fue desarrollada en los capítulos anteriores.

Referido a lo anterior sobre espacio común, la investigación se basará en la Ley N°19.537, Título I, de Copropiedad Inmobiliaria, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

La presente Ley es un régimen especial de propiedad inmobiliaria, donde norma a los condominios integrados por inmuebles divididos en unidades, estas se refieren a los inmuebles que forman parte de un condominio y sobre los cuales es posible constituir un dominio exclusivo, a favor de distintos propietarios, manteniendo uno o más bienes en el dominio común de todos ellos. Los inmuebles que componen un condominio pueden ser viviendas, bodegas, sitios, entre otros. Por lo tanto, se entiende como dominio exclusivo, el derecho de propiedad absoluta que se tiene sobre el bien inmueble, ya sea este un sitio, vivienda, bodega, entre otros. Por otra parte, el dominio común consiste en poseer derecho sobre un bien, pero además compartir dicho derecho con uno o más propietarios.

Además, “podrán acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria que consagra esta ley, las construcciones o los terrenos con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, emplazados en áreas normadas por planes reguladores o que cuenten con límite urbano, o que correspondan a proyectos autorizados conforme al artículo 55 del decreto con fuerza de ley N°458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, y que cumplan con los requisitos establecidos en esta ley”. (Art. 1, Párrafo 3, Régimen de Copropiedad Inmobiliaria).

Para efectos de esta ley, existen dos tipos de condominios, tipo A, que son las construcciones divididas en unidades ubicadas en un terreno de dominio común, y los de tipo B, estos son predios con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, donde en su interior existan a la misma vez sitios que pertenezcan a dominio exclusivo y terrenos de dominio común.

Dentro de los condominios, existen los bienes de dominio común, estos son los que pertenecen a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, por ejemplo, muros, ascensores, escaleras, rampas, instalaciones generales, energía eléctrica, calefacción, gas, agua potable o sistemas de comunicación, entre otras. Un condominio cuenta con todo lo mencionado para su funcionamiento.

Asimismo, bien de dominio común, son aquellos que permite a cada uno de los copropietarios el uso y goce de la o las unidades a su dominio exclusivo, tales como terrazas comunes y aquellas que en todo o parte sirvan como techo a la unidad del piso inferior, dependencias comunes como oficinas, servicios comunes. Como también, los bienes muebles y/o inmuebles destinados al servicio de recreación, terrenos y espacios comunes. Además, aquellos que se les otorgue tal carácter en el reglamento de copropiedad o que los mismos propietarios determinen, siempre que haya sido nombrado anteriormente.

Para entender de mejor manera, se puede observar la siguiente ilustración, donde muestra de forma concisa, las definiciones y algunos ejemplos de los conceptos de espacio común y espacio público.

Ilustración 7, Definiciones:

Espacio Común

- Todo terreno o espacio, que son considerados como un bien común, es decir, que su dominio pertenece a todos los copropietarios de la comunidad y su uso está regulado por la ley de copropiedad.
- Ejemplo: Escaleras, muros, terrazas, salas de multiuso.

Espacio Público

- Todo lugar, en el cual, una o más personas tienen el derecho de circular libremente, sin perjuicio de alguna limitación gubernamental.
- Ejemplo: Plazas, calles, carreteras.

Fuente: Elaboración propia.

Cabe destacar, que todo terreno que estuviese ubicado dentro de un condominio está obligado a tener acceso directo a un espacio público o a través de servidumbres de tránsito.

De la misma manera, los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario deberán tener acceso directo un espacio público o por medio de espacio de dominio común destinado a la circulación.

Además, es importante saber que el responsable de velar por la seguridad de estas vías de acceso es el administrador. Asimismo, prohibiendo la construcción o colocación de algún tipo de objeto que entorpezca el paso de las personas o vehículos de emergencia.

Por lo mencionado a principios del presente capítulo, y una vez explicado lo necesario, como de donde proviene o cómo se origina el espacio común, se efectuará un cuadro comparativo entre una servidumbre y el espacio común. A continuación, en el cuadro se muestran algunas similitudes y diferencias que poseen los conceptos desarrollados anteriormente.

Tabla 1, Cuadro Comparativo.

Servidumbre	Espacio Común
o Uso destinado a las personas.	o Uso destinado a las personas.
o Genera derechos y obligaciones.	o Genera derechos y obligaciones.
o El dueño de un predio dominante puede ejercer su derecho mientras siga siendo propietario del terreno.	o El comunero puede ejercer su derecho de uso y goce, mientras siga siendo parte de la comunidad.
o Pagan contribuciones, por lo que, la propiedad sigue considerándose como un todo.	o Pagan contribuciones, ya que, están incluidos dentro de las unidades que conforman la comunidad.
o Tiene la facultad de imponerse sobre un predio.	o Es constituido en favor de las unidades de los copropietarios de la comunidad
o Es un gravamen.	o Es un bien de dominio común.
o La servidumbre como tal, no es controlada ni regulada	o Es supervisado y controlado diariamente por un administrador
o Es regulada por el Código Civil.	o Es regulada por la Ley de Copropiedad N°19.537

Fuente: Elaboración propia.

CAPITULO IV: LA SOCIEDAD Y SU ACOTADO CONOCIMIENTO DE LAS SERVIDUMBRES

En esta instancia, se realizará una encuesta, para dar a conocer y demostrar cuán conocido es el concepto de servidumbre dentro de la sociedad chilena.

Para confeccionar la encuesta, se determinó un tamaño de muestra de 384 personas, considerando como universo, la región metropolitana.

Los objetivos específicos de la encuesta se concretan en los siguientes:

- Comprender y describir sobre el conocimiento que tiene la población al respecto de las Servidumbres aplicadas en el Código Civil.
- Analizar las variables que otorgan el conocimiento del tema a la población.

PERFIL DE LOS ENCUESTADOS:

Edad Media: 43 años

Rango de edad: 20 – 60 años

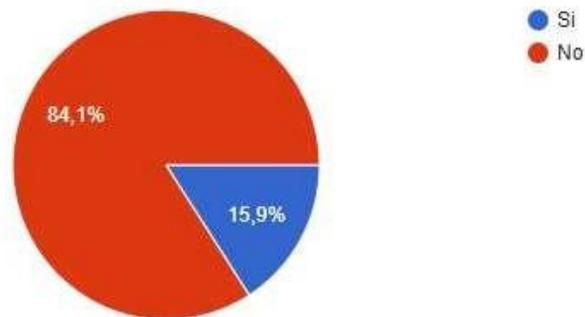
Ciudad: Santiago

Estudios: Universitaria completa o cursando alguna carrera.

Ilustración 8, Gráfico Tamaño Muestra.

¿Conoces el concepto de servidumbre como gravamen? (Si la respuesta es No, continúe a la Sección 2)

384 respuestas

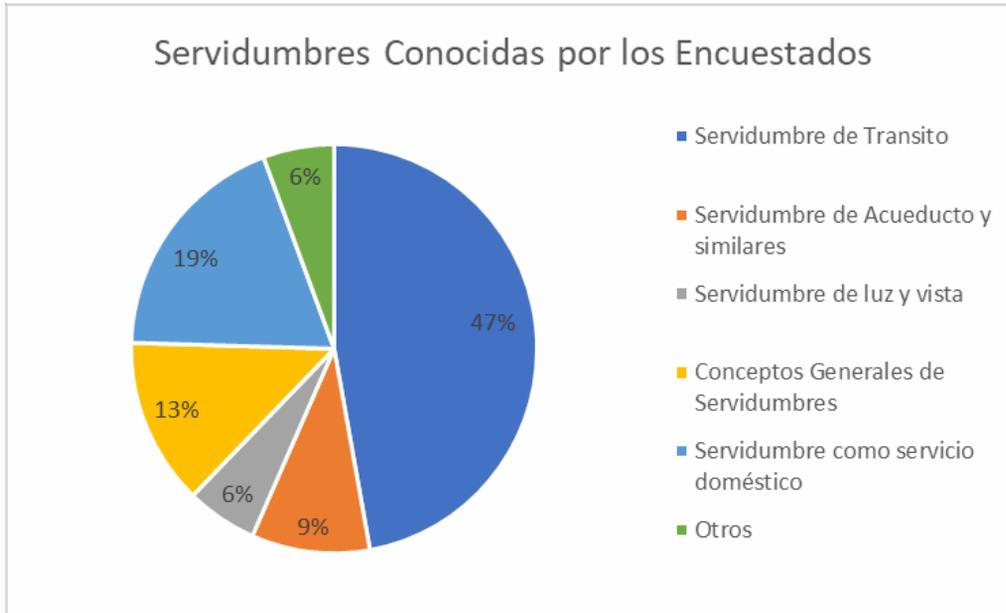


Fuente: Elaboración Propia.

De la muestra total realizada, los resultados arrojaron que un 84,1% correspondiente a 323 personas declara no conocer el concepto de Servidumbre y, al contrario, un 15,9% de los encuestados, respondieron que, si conocen el concepto de Servidumbre como gravamen, este porcentaje equivale a 61 personas quienes respondieron las preguntas abiertas. Lo anterior nos permite resaltar y corroborar el desconocimiento sobre el significado y del concepto en investigación, lo cual se podría asociar directamente con el desconocimiento, falta de información y políticas actuales que lo regulen.

Mencionado lo anterior, se puede desplegar el siguiente gráfico, el cual muestra los tipos de servidumbres más conocidos por las personas de la Región Metropolitana.

Ilustración 9, Gráfico Tamaño Muestra.



Fuente: Elaboración Propia.

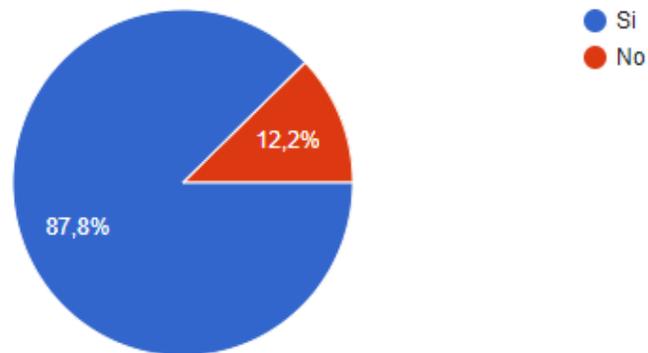
De las 61 personas que respondieron la pregunta anterior, sólo 53 completaron esta sección, reafirmando que la servidumbre frecuentemente mencionada por los encuestados es la de paso o tránsito, correspondiente a un 47%. En segundo lugar, se encuentran las personas que respondieron conceptos generales. Cabe destacar, que el criterio de “Conceptos Generales de Servidumbres” se incluyen respuestas tales como servidumbre pasiva, activa, continua, discontinua, etc. Las que equivalen al 13% de la muestra.

La servidumbre más conocida después de la mencionada anteriormente, son las servidumbres de acueducto, las cuales respondieron 5 personas, equivalente a un 9% de la muestra.

Ilustración 10, Gráfico Interés Sobre el Tema.

¿Cree que es necesario saber sobre este concepto?

221 respuestas



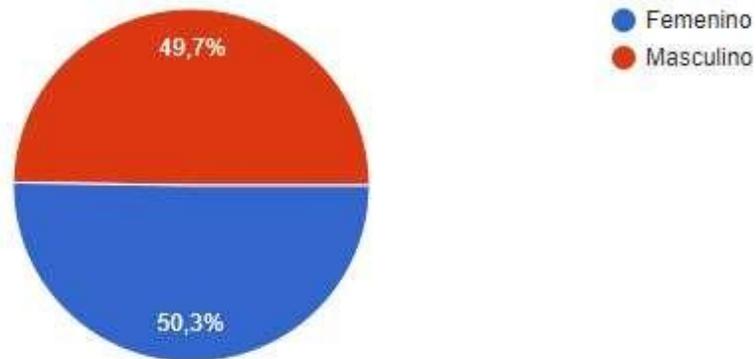
Fuente: Elaboración Propia.

Con respecto a la ilustración 10, esta fue respondida por 221 personas de las cuales el 87,8% de las personas encuestadas, encuentra necesario saber el concepto de Servidumbre, con una diferencia notoria sobre las 27 personas que respondieron que no es necesario saber sobre este concepto. Si analizamos las cifras se puede evidenciar que pese al desconocimiento y supuestos sobre el significado de la servidumbres, hay un interés por el saber, lo cual se podría ver potenciado por algún plan de acción que tenga como finalidad instruir en el buen uso y promoción de esta ley, la cual tiene como última modificación en el año 2000, a fin de generar un entendimiento no solo de leyes vigente a nivel país, sino que también generar una conciencia a nivel global sobre las acciones y pasos a seguir con los terrenos y propiedades que tengan espacios de usos colectivos, como cañerías, puentes, cableados, etc.

Ilustración 11, Gráfico de Género.

Sexo

372 respuestas



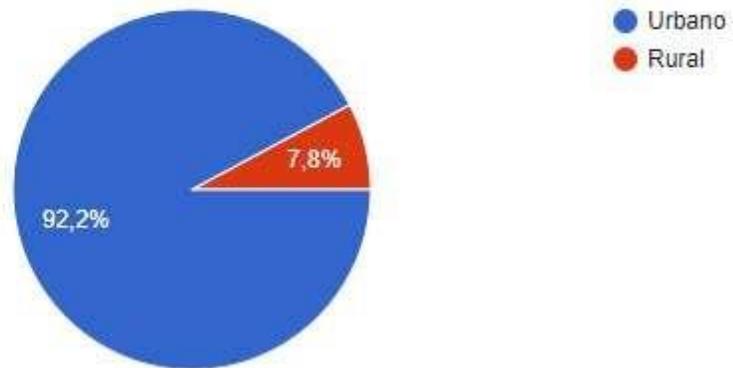
Fuente: Elaboración Propia.

El resultado de la encuesta en cuanto al género arrojó que un 50,3% de las personas encuestadas son mujeres, contra un 49,7% que indicó ser de sexo Masculino.

Ilustración 12, Gráfico Sector de Residencia.

Sector donde reside

372 respuestas



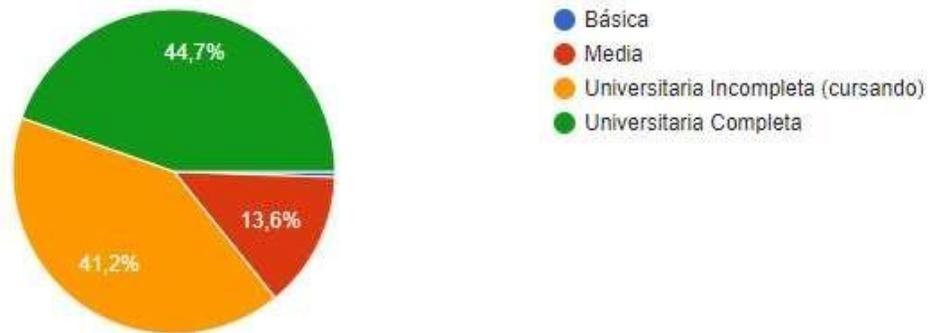
Fuente: Elaboración Propia.

Con respecto al sector en el que viven las personas encuestadas, estas se inclinan con un 92,2% a que residen en un territorio urbano, contra solo un 7,8% correspondiente a 29 personas que indican vivir en sectores rurales.

Ilustración 13, Gráfico Nivel Educativa.

Nivel educativo

374 respuestas



Fuente: Elaboración Propia.

De las 374 personas que respondieron esta pregunta, los resultados obtenidos, indican parcialidad, entre un 44,7% de personas que ya terminaron la universidad contra un 41,2% que corresponde a 154 personas que declararon no estar cursando una carrera Universitaria, por lo cual podemos inferir que la situación y nivel educativo de los encuestados es una variable independiente al conocimiento del tema en investigación.

La realización de esta encuesta tenía como finalidad comprobar el nivel de conocimiento de las personas de esta área en el aspecto legal, a fin de dar a conocer en datos porcentuales, los supuestos que existen en torno a este tema, tanto en la práctica como en la cotidianidad de las personas, como también, medir su nivel de interés, y las variables que pueden existir en la brecha de la información y el conocimiento del tema en cuestión.

En base a toda la información antes mencionada, se puede concluir con los gráficos antes explicados, que el concepto de Servidumbre sigue siendo desconocido en la sociedad chilena, sin importar su rango de edad o los estudios que esté realizando. Por lo cual, se deja en evidencia la necesidad de difundir a lo menos el significado del concepto llevado a cuestiones legales que puedan establecer relaciones claras transparentes y llevaderas entre los propietarios, afectados y beneficiados en los acuerdos y/o contratos de servidumbres.

Por otro lado, también se puede dejar en evidencia que las variables de; sexo, edad, nivel de estudio y tipo de territorio (rural- urbano), no son relativas al nivel de conocimiento o información de dominio de los encuestados, por lo cual no hay algún sector que tenga mayor o menor acceso a la información, demostrando que el abundante nivel de desconocimiento de la muestra no es relativo a las características determinadas de diferentes grupos, ya que al ser global, no permite hacer una segmentación que categorice algún grupo específico, sino que por el contrario al ser masiva indica que en la práctica la ley no ha esclarecido su funcionalidad y utilidad al servicio de la comunidad, viéndola como un agente global; o a lo menos en localidades donde el territorio sea más propenso a tener que hacer acuerdos o en su efecto contratos de servidumbres.

CONCLUSIÓN

Se considera que el estudio de las servidumbres es de gran importancia, ya que, son en gran medida, productos de la cotidianidad y de la búsqueda de la armonía social cuyo fin último es del Derecho. Así mismo, considerando que la existencia de las servidumbres se encuentra en gran parte del mundo, incluyendo Chile. Además, se presentan en distintos tipos de transacciones que se efectúan sobre un bien inmueble. Adicionalmente, cabe recalcar que la utilización de las servidumbres, aunque se ejercen ampliamente debido a la propia naturaleza de su constitución, deben realizarse de la forma que resulte lo menos gravosa posible para el predio sirviente. En consecuencia, de acuerdo con la forma en que se ejerzan las servidumbres, éstas se clasifican, según su origen; en naturales, legales, y voluntarias. También, conforme a su permanencia; se separan en continuas y discontinuas, por su permisividad; en positivas y negativas. Por último, según su apariencia; en aparentes y no aparentes.

Hoy en día se ha observado que muchos proyectos inmobiliarios, en sus reglamentos de copropiedad, se están avocando con gran interés en la aplicación de la figura jurídica de las servidumbres para su regulación, lo que despierta la necesidad para el profesional de tener un conocimiento más acabado frente al tema, para que pueda llevar a cabo sus labores de una manera más efectiva desde sus inicios. Lo anterior, se traduce en el hecho de que las servidumbres han ido evolucionando, no en su concepto genérico si no que, en sus aplicaciones, llevándolo a un ámbito más práctico y no solo dándole un uso funcional para evitar posibles contingencias entre propietarios de inmuebles, sino que también se están usando para darle una funcionalidad más armónica y un aspecto más estético a los nuevos proyectos. Reafirmando lo anterior, las servidumbres, no solo son necesarias para el desarrollo de una comunidad, sino que a su

vez permiten una amplia gama de opciones de urbanización, donde estas se relacionan con muchas áreas ajenas al Derecho, como lo son la arquitectura, el diseño, el paisajismo, urbanismo, higiene y como consecuencia la calidad de vida de las personas.

Finalmente, según lo investigado se pueden conocer las diferencias que existen entre el concepto de espacio común, espacio público y servidumbre, por lo que se concluye que la investigación ha cumplido con los objetivos previamente establecidos y se espera que ésta pueda ser leída por muchos residentes del país, tanto chilenos como extranjeros domiciliados en Chile que puedan conocer sobre estos conceptos y de esta manera conocer los derechos u obligaciones que esto conlleva.

BIBLIOGRAFÍA

1. Decreto Fuerza de Ley 1. (MAY-30-2000). *Código Civil; Registro Civil; Cambio de Nombres; Abandono del Hogar; Derecho de Alimentos; Impuesto a la Herencia; Ley no. 4.808; Ley no. 17.344; Ley no. 16.618; Ley no. 14.908; Ley no. 16.271.* FEB-07-2012, de MINISTERIO DE JUSTICIA

Sitioweb: <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=172986&idVersion=2009-09-24>.

2. Decreto Fuerza de Ley 1122. (OCT-29-1981). *CHILE. CÓDIGO DE AGUAS; DERECHO DE APROVECHAMIENTO DE AGUAS; AGUAS / LEGISLACION / CHILE.* ENE-27-2018, de MINISTERIO DE JUSTICIA
Sitio web: <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=5605>.

3. Decreto 47. (JUN-05-1992). *URBANISMO / LEGISLACION / CHILE; PLANIFICACIÓN URBANA; CONSTRUCCIÓN.* NOV-28-2018, de MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Sitio web: <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=8201>.

4. Congreso Nacional. (DIC-16-1997). *Copropiedad; Ley no. 19.537.* MAY- 30-2015, de MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

5. Sitio web: <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=81505>.

6. Palma, P... (JUN-10-2014). *Las Servidumbres, I Parte*, de Derecho - Chile

Sitio web: <http://www.derecho-chile.cl/las-servidumbres-i-parte/>.

7. Palma, P... (JUN-10-2014). *Las Servidumbres, II Parte*, de Derecho - Chile

Sitio web: <http://www.derecho-chile.cl/las-servidumbres-ii-parte/>.

8. Loria, R. (2013). *En Valoración de Servidumbres*,

Sitio web: <http://robertoloriaavaluos.com/wp-content/uploads/2013/08/SERVIDUMBRES-2013.pdf>.

9. *Real Academia Española* (RAE),

Sitio web: <http://www.rae.es/>.

ANEXOS

1. Decreto 47, Ministerio de Viviendas y Urbanismo (Art. 1.1.1).

TITULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO 1.

NORMAS DE COMPETENCIA Y DEFINICIONES

Artículo 1.1.1. La presente Ordenanza reglamenta la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y regula el procedimiento administrativo, el proceso de planificación urbana, el proceso de urbanización, el proceso de construcción, y los estándares técnicos de diseño y de construcción exigibles en los dos últimos.

Los plazos de días contenidos en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en esta Ordenanza, en que no se indique expresamente que se trata de plazos de días hábiles, son de días corridos. Con todo, siempre que el último día de un plazo sea inhábil se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente.

Al Ministerio de Vivienda y Urbanismo le corresponde estudiar las modificaciones que la presente Ordenanza requiera. Para este fin podrá consultar a las asociaciones gremiales e instituciones ligadas al ámbito del urbanismo y la construcción, llevando un registro de su participación en esta materia.

2. Reglamento del Conservador de Bienes Raíces, Artículo 53.

Art. 53. Pueden inscribirse:

1°. Toda condición suspensiva o resolutoria del dominio de bienes inmuebles o de otros derechos reales constituidos sobre ellos; 2°. Todo gravamen impuesto en ellos que no sea de los mencionados en los números 1° y 2° del artículo anterior, como las servidumbres. El arrendamiento en el caso del artículo 1962 del Código Civil y cualquiera otro acto o contrato cuya inscripción sea permitida por la ley; 3°. Todo impedimento o prohibición referente a inmuebles, sea convencional, legal o judicial, que embarace o límite de cualquier modo el libre ejercicio del derecho de enajenar. Son de la segunda clase el embargo, cesión de bienes, secuestro, litigio, etc.

3. Código Orgánico de Tribunales, Artículo 440.

Código Orgánico de Tribunales Artículo 440.

El notario que faltare a sus obligaciones podrá ser sancionado disciplinariamente con amonestación, censura o suspensión, según sea la gravedad del hecho.

Sin embargo, podrá aplicarse la sanción de exoneración del cargo al notario que fuere reincidente en el periodo de dos años en los hechos siguientes:

- a) Si se insertare en el protocolo escrituras o instrumentos sin haberse dado fiel cumplimiento a las exigencias de los artículos 405 y 430;
- b) Si por culpa o negligencia deja de tener la calidad de pública o auténtica una escritura en virtud de cualquiera de las circunstancias previstas en el artículo 426;
- c) Si no cumpliera con lo dispuesto en el artículo 421 o no cumpliera la obligación de salvar las palabras interlineadas, enmendadas o sobrepasadas

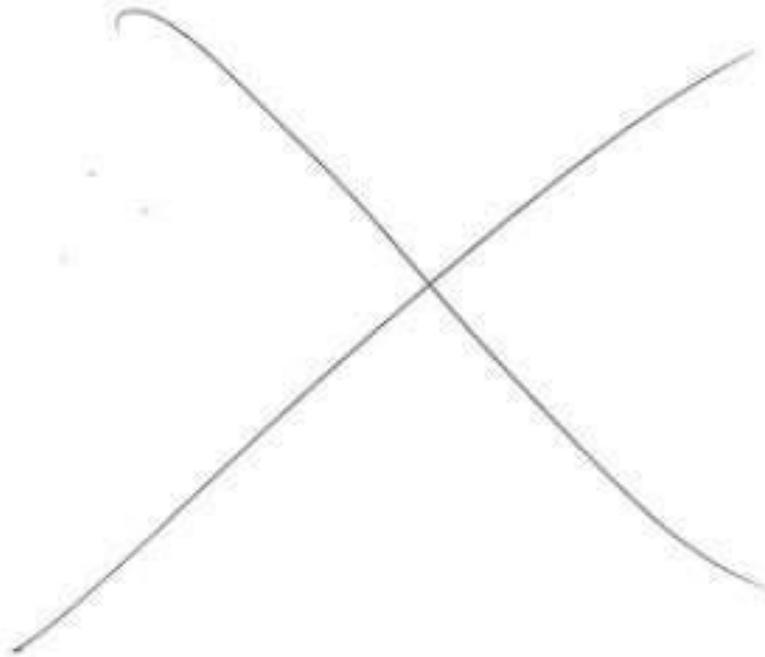
establecidas en el artículo 411;

d) Si se perdiere un protocolo del notario por culpa o negligencia de éste, y

e) Si faltare a las obligaciones señaladas en los N°s 7 y 8 del artículo 401 y en el 423.

Chile Art. 440 Código Orgánico de Tribunales

4. Servidumbre de Alcantarillado.



MI
SERVIDUMBRE
Rep: 96202
C: 1059447
R: 971926
F: 793274



19	Nº 82829
20	INMOBILIARIA LOMAS DE ASIS S.A., RUT:
21	96.763.950-8, representada por los señores
22	Carlos Rivas Garcia-Buidobro, factor de
23	comercio, y Rodrigo Muñoz Frías, ingeniero
24	civil, todos de este domicilio, es dueña del
25	lote Seis - Uno, del plano de subdivisión del
26	lote Seis A uno - A, de la subdivisión del
27	macrolote seis - A uno resultante de la
28	subdivisión del resto de la parcela seis - A de
29	la propiedad formada por el resto de los lotes
30	



dos y tres del plano de subdivisión denominado

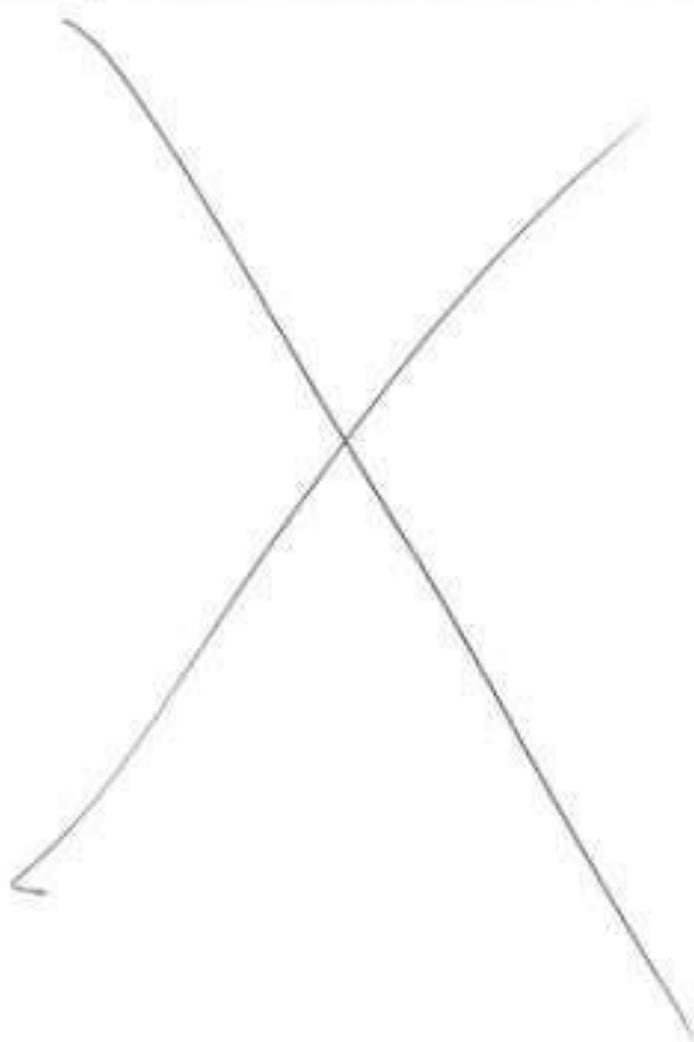
1 "Modificación de Subdivisión y Fusión de
2 Parcelas Loteo San Carlos de Apoquindo", Comuna
3 de Las Condes, Región Metropolitana, sobre el
4 que constituye servidumbre de alcantarillado de
5 colectores públicos de aguas servidas, de
6 carácter voluntaria, gratuita, y provisoria, a
7 favor de la EMPRESA AGUAS CORDILLERA S.A..- El
8 predio sirviente deslinda: NORTE, en dieciséis
9 coma ochenta y seis metros con área afecta a
10 utilidad pública, futura calle Camino San
11 Francisco de Aais; NOR ORIENTE, ORIENTE y SUR
12 ORIENTE, en línea curva de treinta y ocho coma
13 setenta y siete metros con lote Seis - Dos; NOR
14 ORIENTE y ORIENTE, en línea curva de doscientos
15 cincuenta y tres coma sesenta y seis metros con
16 lote Seis - Dos; SUR ORIENTE, en veinte coma
17 treinta y un metros con lote Seis - Dos;
18 ORIENTE, en seis coma ochenta y dos metros con
19 lote Seis - Dos; SUR, en doscientos noventa y
20 siete coma setenta y un metros con Parcela
21 Trece A; PONIENTE, en cuarenta y uno coma
22 ochenta y dos metros con Lote Seis A uno - B;
23 NOR PONIENTE, en doscientos setenta y seis coma
24 ochenta y cuatro metros, en parte con lote Seis
25 A uno - C y en otra con parte del lote Seis A
26 uno - B.- El título de dominio esté a **FOJAS 37**
27 **NUMERO 65 del año 2005.-** Se deja constancia
28 que el plano de la servidumbre queda agregado
29 como Cartel bajo el Número 5, al final del
30

CONSERVADOR
DE BIENES RAICES
DE SANTIAGO

Registro de Hipotecas del mes de octubre del

1 año en curso.- Lo expuesto consta en la
2 escritura pública otorgada ante don Anibal
3 Opazo Callis, Notario Público Interino de la
4 Kovena Notaria de Santiago, el treinta de
5 agosto del año dos mil cinco, Repertorio Número
6 15893.- Requirió: Sergio Celsu J.- Santiago,
7 once de octubre del año dos mil cinco.- 10/10/07

[Handwritten signature]



5. Servidumbre de Tránsito Voluntaria.

CONSERVADOR
DE BIENES RAÍCES
DE SANTIAGO

Fojas : 55483

N°63742

MG
SERVIDUMBRE
Rep: 114280
C: 10197018-1
B: 1412071
F: 0

KNATHP



1 INMOBILIARIA MIRADOR LAS BRISAS S.A.,
2 RUT: 96.777.250-K, representada por los
3 señores Francisco Soublotte De Saint Luc y
4 Roberto Frick Del Villar, ambos ingenieros
5 navales, todos de este domicilio, es dueña
6 del Lote A del Proyecto de Parcelación del
7 Predio Rústico denominado "San Luis y
8 Santa Isabel" o "San Luis de Colina",
9 ubicado en el sector denominado Etapa D-
10 upo de Las Brisas de Chicureo, Comuna de
11 Colina, Región Metropolitana, sobre el que
12 constituye servidumbre de tránsito
13 voluntaria, gratuita, perpetua e
14 irrevocable en favor del personal
15 autorizado de AGUAS SAN PEDRO S.A. RUT:
16 99.593.190-7, al de sus sucesores o
17 continuadores legales a cualquier
18 título.- El predio sirviente enmarcado en
19 el polígono uno - dos - siete - nueve a -
20 nueve b - doce - trece - catorce -
21 veintitrés - uno, deslinda: NORTE, en
22 línea recta de ciento dieciséis coma
23 veinte metros con antigua parcela I. ocho,
24 en línea recta de cincuenta coma ochenta y
25 tres metros con antigua parcela J. seis,
26 en línea recta de quince coma ochenta y
27 seis metros, línea semicircular de
28 cuarenta y dos coma cincuenta y cinco
29 metros y en línea semicurva de ciento
30

Nota N° 17889
Cereola N° 11:
F. 58483 nov
2015
MODIFICADA
MODIFICAC
escritura de F
2016 otorgada
de don Pat
Benavente de
GSG, se debe
la escritura en
cual se p
inscripción de
del tanto
modificación
texto de la
inscripción. Sa
2016 (18)



CONSERVADOR
DE BIENES RAICES
DE SANTIAGO

ochoventa y ocho coma noventa y nueve

1 metros, todas con antigua parcela J.

2 quince, todas las anteriores hoy Lote B;

3 NORORIENTE, en línea recta de siete coma

4 cero dos metros con antigua parcela K.

5 uno, hoy Lote B; NORPONIENTE, en línea

6 recta de trescientos nueve coma sesenta y

7 ocho metros con Camino San Luis y en línea

8 recta de cuatro coma diecisiete metros con

9 antigua parcela K. uno, hoy Lote B;

10 SUDORIENTE, en línea semicurva de

11 cuatrocientos treinta y dos coma treinta

12 metros con Camino Los Ingleses;

13 SUDPONIENTE, en línea recta de trescientos

14 dos coma setenta y tres metros y en línea

15 recta de seis coma sesenta y seis metros,

16 ambas con Camino San Luis.- El título de

17 dominio está a FOJAS 31711 NUMERO 47784

18 del Registro de Propiedad correspondiente

19 al año 2011.- Lo expuesto consta en la

20 escritura pública otorgada en la 5ª

21 Notaría de Santiago de don Patricio Raby

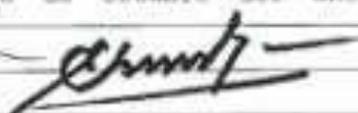
22 Benavente, el cuatro de septiembre del año

23 dos mil quince, Repertorio Número 10.780.-

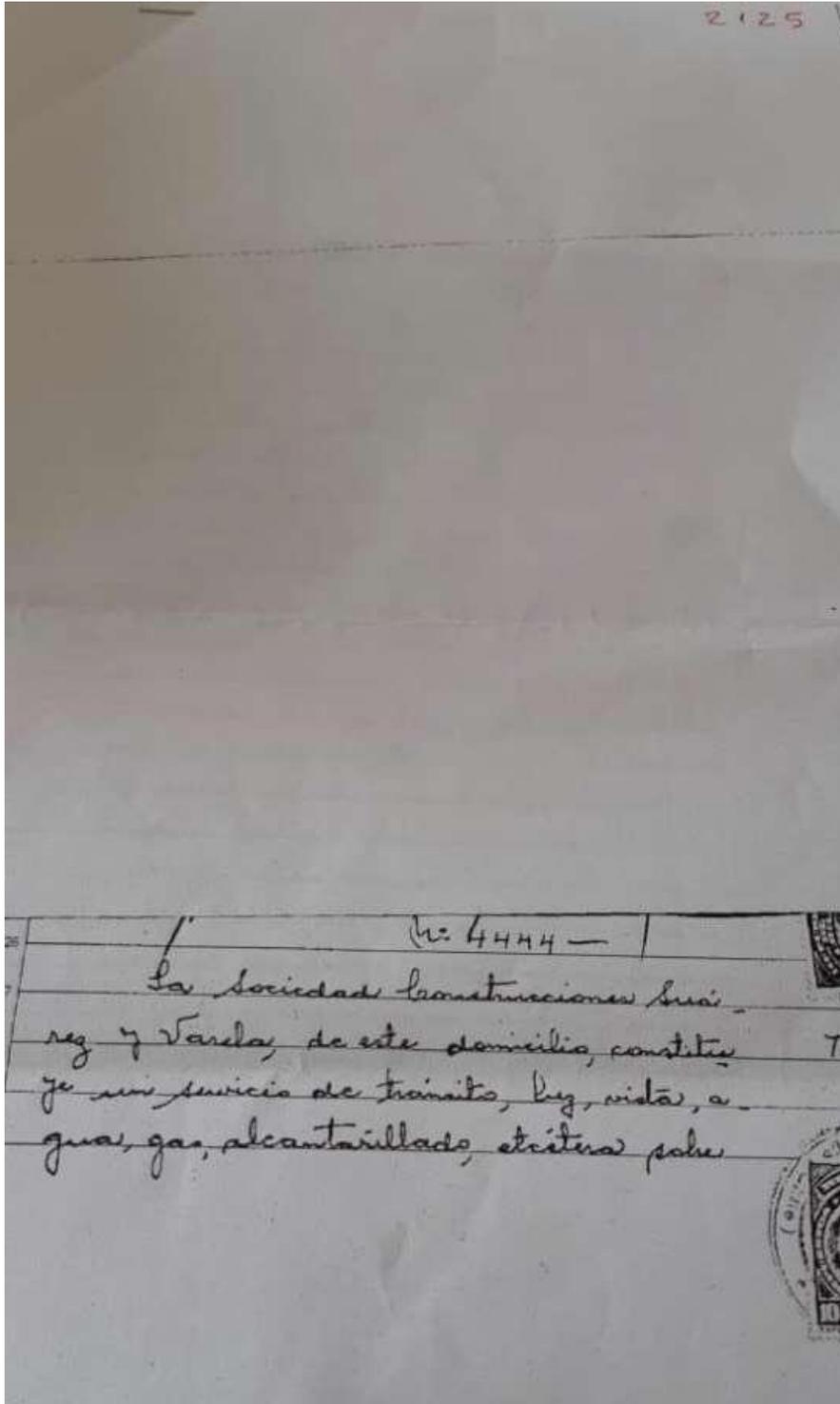
24 Requirió: Mario Pérez Silva.- Santiago,

25 diecinueve de octubre del año dos mil

26 quince.-



6. Servidumbre de Vista.



el paraje central y flaqueado ubicado en la
propiedad con junta por los sitios que se
diz de la mangana y de la Pollicia's Law
Pasual, en las banderías en favor de las diecisiete
siete casas en que se ha dividido la referida
propiedad. El finca siguiente se divide: por
te, sitio trescientos treinta y ocho, trescientos
cuarenta, trescientos cuarenta y dos, trescientos
cuarenta y cuatro, y trescientos cincuenta; sus
sitio trescientos sesenta, trescientos cincuenta y
ocho, trescientos cincuenta y seis, trescientos
cincuenta y cuatro, y trescientos cuarenta y
ocho; luego, sitio cuarenta y seis, trescientos
cuarenta y ocho, trescientos cincuenta, trescien-
tos cincuenta y dos, y trescientos cincuenta y
ocho; y Poniente, sitio trescientos cuarenta y
dos, trescientos treinta, trescientos treinta y
ocho, calle Luis Leguía, sitio trescientos
sesenta, trescientos sesenta y cuatro, y
trescientos cincuenta y seis. El título
está a fs. 44 n. 70 de 1954. Lo expues-
to consta de la escritura otorgada
ante el notario don Hermano Lechad-
puela y el catorce del actual. Requi-
rente, Sociedad Constructora Suroccy,
Varela, Santiago, veintitrés de mayo
de mil novecientos cincuenta y ocho.

7. Plano Servidumbre de Acueducto.

