

C.A. de Valdivia

Valdivia, siete de marzo de dos mil veinticinco.

**VISTO:**

Comparece el abogado Sr. Matías Foitzick Oyarzún, con domicilio en calle Los Carreras N°312, Paillaco, en representación de doña Gladys Nora Martínez Arriagada, domiciliada en calle Lautaro N° 671, de la comuna de Paillaco, quien deduce recurso de protección en contra de doña Rosa Ester Vohs Garrido, domiciliada en callejón San Francisco sin número, de Llifén, comuna de Futrono, en atención a que el actuar arbitrario e ilegal de la recurrida, afecta su garantía constitucional consagrada en el artículo 19 N° 24 de la Constitución Política de la República.

Funda su recurso, en que su representada es dueña de un retazo de terreno denominado Lote C, ubicado en el sector de Huenquecura, comuna de Futrono, de una superficie aproximada de 1.01333 hectáreas, inscrito a fojas 207, número 272 del Registro de Propiedad del año 2020, del Conservador de Bienes Raíces de Los Lagos, el que deslinda al nororiente con el Lote D, de propiedad de la recurrida. Que, respecto a dicho inmueble, tiene una servidumbre de tránsito que se incluye en el plano de subdivisión.

Señala que con fecha 12 de enero del presente año, la recurrida construyó un portón cerrado con cadenas y candado, sin previo aviso, impidiendo el acceso a la propiedad. Indica que uno de los hijos de la recurrente conversó con la recurrida para buscar una solución, pero ante ello, refiere que el hijo recibió amenazas e improperios.

Sostiene que dicho acto es arbitrario e ilegal, y que perturba el legítimo ejercicio del derecho de propiedad garantizado constitucionalmente y amparado por la acción de protección que se intenta, razón por la cual se solicita se ordene la inmediata y oportuna apertura del portón o tranca en la parte frontal de acceso al camino de servidumbre que conecta con la propiedad de su representada, ordenando la eliminación de obstáculos, cadenas y candados que impidan el libre tránsito, con costas.

La recurrente acompañó los siguientes documentos:

1.- Copia autorizada de la inscripción de dominio, junto a su certificado de dominio vigente, de fojas 207, número 272 año 2020, del Conservador de



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

Código: ENWFXTJMMXE

Bienes Raíces de Los Lagos, a nombre de la recurrente doña Gladys Nora Martínez Arriagada.

2.- Copia de la inscripción de dominio a nombre de la recurrida doña Rosa Ester Vohs Garrido, inscrita a fs. 169, N° 238, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Lagos, del año 2021.-

3.- Set de 4 fotografías del inicio del camino de servidumbre, las cuales dan cuenta de la tranca cerrada con candado y llaves, que impiden el acceso a la propiedad de mi representada.

4.- Copia del plano de la subdivisión que crea el Lote C y Lote D, y donde consta la servidumbre de tránsito a favor del Lote C, agregado bajo el número 30 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Lagos.

5.- Sentencia dictada en autos ROL 2491-2024 de la Corte de Apelaciones de Valdivia

6.- Sentencia dictada en autos ROL 1449-2024 de la Corte de Apelaciones de La Serena.

7.- Sentencia dictada en autos ROL 45898-2024 de la Corte Suprema.

8.- Escritura pública de mandato judicial.

Informando el recurso, don Álvaro Arteaga Riquelme con domicilio en Independencia 521, oficina 209, comuna de Valdivia, en representación de doña Rosa Ester Vohs Garrido, propietaria del Lote C, inscrito a fojas 169, N° 238, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Lagos, del año 2021, indica que en ninguna de las dos escrituras públicas, esto es, la de adquisición de la propiedad por Compraventa en el año 2020 por parte de la recurrida, como el título anterior a éste, hacen mención o establecen la existencia de la servidumbre reclamada, y que en el referido caso, no se cumplen con las condiciones esenciales establecidos en los artículo 820 y 847 del Código Civil.

Argumenta que la única referencia a dicha servidumbre se encuentra en el plano de subdivisión, pero que dicha carece de respaldo registral y no se corresponde con la realidad fáctica. Lo anterior, lo sostiene debido a que la franja señalada como servidumbre tiene en su parte Norte diversas construcciones, y en su parte Sur, un humedal, lo cual impiden que dicha franja pueda funcionar como servidumbre de tránsito.



Explica que la recurrida ha permitido el tránsito por una vía alternativa de personas a través de su propiedad por mera tolerancia, y que no obstante ello, no es la única vía de acceso con el camino público, toda vez que existe un camino a través de la propiedad de un vecino.

Que, respecto de las fotografías acompañadas, el candado que se observa corresponde al acceso de un vecino ubicado al Suroeste del terreno de la recurrente, y que dicho vecino hizo entrega de copia de la llave a ambas partes.

Concluye, indicando que este recurso cautelar no es la vía idónea para dirimir la presente controversia.

Solicita el rechazo del presente recurso con condena en costas.

La informante acompañó los siguientes documentos:

1. Informe Topográfico.
2. Copia de escritura pública de fecha 13/02/2020, Repertorio 108, otorgada en la Notaría de Los Lagos de don Roberto Enrique Silva Ruiz.
3. Copia instrumento privado protocolizado bajo número de repertorio 1.729 de la Notaria de La Unión de Alejandra Angulo Sandoval.
4. Sentencia de ROL ICA 1061-2023 de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Valdivia.

Se trajeron los autos en relación.

#### **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Que, el recurso de protección de garantías constitucionales establecido en el artículo 20 de la Constitución Política de la República, constituye jurídicamente una acción de naturaleza cautelar destinada a amparar el legítimo ejercicio de las garantías y derechos que en esa misma disposición se enumeran, mediante la adopción de medidas de resguardo que se deben decretar ante una acción u omisión arbitraria o ilegal que impida, amenace o perturbe ese ejercicio.

**SEGUNDO:** Que el acto que se califica de arbitrario e ilegal, consiste en que la propietaria del Lote D ha obstaculizado el acceso al Lote C, cuya servidumbre se encuentra registrada en el plano de Subdivisión agregado bajo el número 30 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Lagos.



**TERCERO:** En cuanto a la alegación de la recurrida, ésta sostiene en primer lugar, que no hay registro de la Servidumbre en ningún título; en segundo lugar, que en la práctica, por mera tolerancia ha permitido el tránsito de personas por una vía alternativa; en tercer lugar, que la franja de servidumbre indicada en el plano es inoperable; en cuarto lugar, que los hechos que constituyen el obstáculo, esto es, el candado en un portón, fue efectuado por otro vecino.

**CUARTO:** Que, corresponde establecer si en la práctica la propietaria del Lote C se ha visto impedida o no del acceso a dicha propiedad, sin perjuicio de la existencia registral de la servidumbre. Respecto de este punto, y como se indica en el Informe Topográfico acompañado por la recurrida, el portón que aparece señalado se encuentra en el Lote D, por lo cual, es evidente que es la propietaria del Lote D la que ha generado el obstáculo de ingreso al Lote C.

En mérito de ello, aparece establecido que se ha privado unilateralmente a través de un acto de autotutela a la recurrente del acceso a su propiedad, afectando la garantía que establece el artículo 19 N° 24 de la Constitución Política de la República en grado de privación. De tal suerte, la medida a adoptar corresponde a reponer el estado de cosas a la situación anterior al cierre del acceso referido.

Por estas consideraciones y visto, además, lo establecido en el artículo 19 número 24 en relación con el artículo 20 de la Constitución Política de la República y Auto Acordado de la Excma. Corte Suprema sobre Tramitación del Recurso de Protección de Garantías Constitucionales, se **ACOGE**, sin costas, la acción de protección interpuesta por la recurrente en contra de doña Rosa Ester Vohs Garrido, ordenándose retirar el candado u otro seguro o sistema de clausura que obstaculice el libre acceso de la recurrente.

Regístrese digitalmente y archívese, en su oportunidad.

N°Protección-70-2025.





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

Código: ENWFXTJMMXE

Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de Valdivia integrada por los Ministros (as) Samuel David Muñoz W., Maria Soledad Piñeiro F., Rodrigo Ignacio Schnettler C. Valdivia, siete de marzo de dos mil veinticinco.

En Valdivia, a siete de marzo de dos mil veinticinco, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



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

Código: ENWFXTJMMXE