**MODIFICA EL CÓDIGO CIVIL Y EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL, PARA ESTABLECER LA SERVIDUMBRE DE PASO BÁSICA Y REGULAR SU IMPLEMENTACIÓN**

**Boletín N°12466-07**

Fundamentos y antecedentes

Las relaciones de vecindad y colindancia constituyen siempre un problema álgido entre las personas. En dicho contexto, desde su elaboración, el Código Civil ha contemplado la institución de las servidumbres como un mecanismo de solución de tales dificultades, puesto que viene a resolver requerimientos tan básicos como la necesidad de tránsito, acceso y/o salida desde o hacia una propiedad, la necesidad de crear un alcantarillado o acueducto y/o la necesidad de acceso a la luz, todas ellas suscitadas entre predios que son colindantes. Así, tal como lo señala el artículo 820 del Código Civil, la figura de las servidumbres impone ciertas obligaciones para un determinado bien en beneficio de otro, develando la intención de resolver estas problemáticas mediante la cooperación recíproca.

En el caso específico de las servidumbres de tránsito, estas se verifican según lo señalado en el artículo 847 del Código Civil, esto es, cuando un predio queda incomunicado o alejado respecto del camino público, debiendo él o los predios que se interponen, soportar la posibilidad de tránsito en beneficio del primero. Este último, por su parte, debe indemnizar a él o a los predios sirvientes, así como ejecutar las obras necesarias para posibilitar el tránsito o paso.

En tal orden de ideas -y pese a que la legislación civil contempla las medidas de solución y prevención de los hechos conflictivos- lo cierto es que la dificultad en acceder a estas figuras y lo costoso de su implementación, significa que en muchas situaciones los particulares prefieran regular de manera más arbitraria y poco detallada las relaciones de vecindad o derechamente dejarlas sin regulación o avenimiento alguno. Todo lo anterior es patente en aquellas regiones del país con gran extensión territorial y baja densidad de población.

Aysén, por ejemplo, es una de las regiones más extensas del país en cuanto a su extensión territorial, abarcando 108.494,4 kilómetros cuadrados. A la par de su gran extensión, es una de las menos pobladas, contemplando un promedio de sólo 0,8 habitantes por kilómetro cuadrado[1]. Como resulta obvio pensar, muchos de los habitantes de la región viven en predios de gran extensión y de ubicación rural, al menos si se compara con otras zonas del país en donde predomina la vida urbana.

Otras regiones en donde ocurre una situación similar son las de Antofagasta y Atacama, con considerables extensiones territoriales cada una: 126.049,1 y 75.176,2 kilómetros cuadrados, respectivamente[2] Por su parte, ambas regiones presentan también

[1] Estadísticas oficiales del Gobierno Regional de Aysén, disponibles en: https://www.goreaysen.cl/controls/neochannels/neo_ch28/neochn28.aspx?appinstanceid=146&pubid=98

[2] Estadísticas del "Registro Nacional", disponibles en: https://registronacional.com/chile/region/region-chile.htm

una baja densidad poblacional: 4,8 habitantes por kilómetro cuadrado en el caso de Antofagasta y 3,8 en el caso de Atacama[3].

Es del caso que, junto a la Región de Magallanes y de la Antártica Chilena (incluyendo al territorio antártico), las regiones anteriormente mencionadas son las más grandes del país. En ellas, la convivencia rural y la habitabilidad del terreno, que requiere de considerables esfuerzos para el transporte y la comunicación, hacen que el problema del tránsito y paso entre predios sea fuente de conflictos entre las personas, ya que la concesión judicial y la implementación efectiva de una servidumbre son dificultosas.

Entre otras, la dificultad para el acceso a la determinación e implementación de una servidumbre viene dada por:

(1) La determinación del derecho de servidumbre debe hacerse judicialmente, ante tribunales, lo cual desde ya representa una dificultad para una región de enormes distancias y trayectos.

(2) El tiempo que puede durar un juicio es considerablemente largo. Pese a que el procedimiento aplicable para la determinación judicial de una servidumbre es uno de los más rápidos (Juicio Sumario), la común realidad de nuestros tribunales civiles es la duración de varios años por cada juicio, independiente de su cuantía o complejidad.

    En tal contexto, la posibilidad de acceder provisionalmente al derecho solicitado es limitada, ya que exige la situación de rebeldía del demandado, esto es, que deliberadamente no haya contestado la demanda, ni concurrido a la audiencia de conciliación y contestación, por lo que la circunstancia de comunicación entre predios y camino público puede quedar sin regulación durante mucho tiempo.

(3) La implementación efectiva de un derecho de servidumbre requiere de una inversión pecuniaria no menor. Como señala la ley, quien obtiene a su favor tal servicio, debe indemnizar al propietario del predio sirviente y, al mismo tiempo, costear los gastos que significan las obras necesarias para dar implementación práctica a la posibilidad de tránsito. En grandes regiones, las obras para ejecutar una servidumbre pueden ser muy costosas, ya que podrían involucrar la construcción de puentes, cruce de ríos, pavimentación, entre otros.

Según lo dicho, las dificultades para establecer e implementar una servidumbre de tránsito parecen ser ineludibles. Sin embargo, nuestra legislación civil y patrimonial presenta algunos espacios de mejora y posible modernización que permitirían solventar este problema.

---

[3] Estadísticas oficiales del Instituto Nacional de Estadísticas, disponibles en: http://www.ineantofagasta.cl/contenido.aspx?id_contenido=13

Las comúnmente llamadas servidumbres "*de paso*" son aquellas que permiten el tránsito de las personas para acceder o salir de su propiedad o bien comunicarse con el camino público. El Código Civil no las contempla de manera expresa bajo dicha rúbrica, pero son así normalmente denominadas cuando la servidumbre de tránsito se constituye por el simple paso peatonal. Estas pueden ser necesarias en aquellos casos en que un predio posee una característica de "mediterraneidad": cuando se encuentra rodeado de otros predios que impiden a las personas acceder a la vía pública (supuesto en que se coloca el artículo 847 del Código Civil para definir la servidumbre de tránsito) o bien pueden ser necesarias también en aquellos casos en que, por la extensión de un predio, el acceso a la vía pública debe hacerse insalvablemente atravesando un predio ajeno desde una casa o habitación, por ejemplo, ya que haciéndolo por el predio propio el trayecto es considerablemente mayor. Esto último es muy recurrente en regiones de extensas propiedades como lo son Antofagasta, Atacama y Aysén.

En la actualidad, la dificultad en constituir una servidumbre de tránsito que corresponda sólo al paso a pie de personas es innecesaria.

En primer lugar, porque dicha servidumbre "de paso" puede no requerir mayores obras para su implementación y sólo se basta con la venia del dueño para el acceso y tránsito de otros propietarios. Esta situación podría ser también satisfactoria de manera permanente. Asimismo, su autorización puede ser provisoriamente estimada por un juez civil, mientras se tramita y establece su carácter definitivo, ya que no produce costo ni perjuicio alguno para el bien sirviente. En dicho caso, su posible rechazo o modificación en la sentencia definitiva que se pronuncia sobre la determinación de este derecho no generaría un daño a aquél que se opone a la misma.

Por lo dicho, se propone la creación de una figura de tránsito básica a denominar como "*servidumbre de paso básica"*, la que se ubicaría a continuación de la definición que el artículo 847 del Código Civil hace de la servidumbre de tránsito y que se concretaría en dos situaciones: (1) aquellos casos en que la comunicación con la vía pública puede realizarse simplemente de a pie y (2) aquellos casos en que la comunicación con la vía pública se realiza mediante el tránsito por predio ajeno, ya que al realizarlo por el propio la distancia y tiempo invertidos son exageradamente mayores, independiente de si se transita de a pie o por un medio alternativo.

Asimismo, recordando que la tramitación judicial de toda servidumbre se ventila según las reglas del Juicio Sumario (breve) y que, en él, encontrándose el demandado en rebeldía, podrá siempre el juez acceder provisionalmente a la demanda en mérito de su presentación, se establece la posibilidad de que la servidumbre de paso básica, cuando comprenda sólo el tránsito peatonal, pueda ser establecida siempre provisionalmente como medida precautoria sin exigir la situación de rebeldía del demandado.

<u>Idea Matriz</u>

El presente proyecto de ley busca modificar el Código Civil, creando la figura de "*Servidumbre de Tránsito Básica*" Asimismo, busca modificar el Código de Procedimiento Civil, con el objeto de facilitar el acceso a la determinación judicial e implementación del derecho de servidumbre.

Ley vigente afectada por el proyecto

Código Civil y Código de Procedimiento Civil

Proyecto de Ley

**ARTÍCULO PRIMERO:** Introdúzcanse un nuevo inciso segundo y un nuevo inciso tercero al artículo 847 del Código Civil, del siguiente tenor:

"*En aquellos casos en que la comunicación con el camino público pueda ser transitada exclusivamente de a pie, la servidumbre de tránsito recibirá el nombre de servidumbre de paso básica*.

*Será también servidumbre de paso básica aquella que se establece debido a que la comunicación con la vía pública resulta considerablemente más breve transitando por predio ajeno en comparación que transitar por el propio, ya sea que se transite exclusivamente de a pie o de una manera alternativa*."

**ARTÍCULO SEGUNDO**: Introdúzcase un nuevo inciso tercero y un nuevo inciso cuarto al artículo 684 del Código de Procedimiento Civil, pasando el actual inciso segundo a ser el cuarto, del siguiente tenor:

"*En el caso del inciso segundo del artículo 847 del Código Civil y en el caso del inciso tercero de la misma norma, sólo cuando el tránsito pueda ser realizado exclusivamente de a pie, encontrándose o no en rebeldía el demandado, con el mérito de los antecedentes presentados en la demanda y tras realizarse la audiencia señalada en el artículo anterior, el juez podrá acceder provisionalmente al establecimiento de la servidumbre de paso básica, siempre y cuando con ello no se cause un menoscabo considerable al dueño del predio demandado y que obrará como sirviente*. *Con todo, podrá el juez siempre exigir una caución para acceder a esta medida.*

*En todo aquello que no pugne con lo señalado en este artículo, la solicitud, acceso y establecimiento provisional de la servidumbre de paso básica se sujetará a las reglas del Título V del Libro II del Código de Procedimiento Civil*."