



Cámara de Diputados

**Modifica el decreto ley N° 3.516, de 1980, que Establece Normas sobre División de Predios Rústicos, para garantizar la constitución de servidumbres de tránsito de pleno derecho en el caso que indica**

**Boletín N°12268-01**

**I. CONSIDERANDOS.**

1.- Que, el Libro Segundo de nuestro Código Civil, titulado “De los bienes, y de su dominio, posesión y goce”, específicamente su Título XI, regula el Derecho real de servidumbres. De esta forma el artículo 820 lo define como *“servidumbre predial, o simplemente servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño”*.

Dentro de esta definición podemos distinguir dos figuras: la primera el predio sirviente, correspondiendo a aquel que sufre el gravamen, mientras que el segundo, denominado predio dominante, corresponde a aquel que reporta utilidad<sup>1</sup>.

Luego, el artículo 830 inciso primero, del mismo cuerpo legal citado establece la norma prohibitiva consistente en que *“El dueño del predio sirviente no puede alterar, disminuir, ni hacer más incómoda para el predio dominante la servidumbre con que está gravado el suyo”*.

2.- Que, dentro de las clasificaciones de servidumbres encontramos aquellas que se distinguen entre voluntarias, naturales y legales, siendo estas últimas aquellas que guardan relación al uso público, o a la utilidad de los particulares. Respecto de ellas, están las servidumbres de tránsito, donde se otorga este derecho, en virtud de la ley, al dueño de un predio, que no tiene comunicación alguna respecto del camino público, debido a la interposición de otros predios, donde mediante ella se exige el paso, en la medida que sea

---

<sup>1</sup> Artículo 821 inciso 1°, Código Civil.

indispensable para el uso y beneficio de éste, previa indemnización. Así, el gravamen en este caso consiste en dejar que el dueño del predio dominante transite por aquel que es sirviente.

Dentro de sus características propias se encuentra el ser discontinua, por cuanto se ejerce en intervalos de tiempo, que pueden ser más o menos largos, suponiendo un hecho actual de la persona que requiere pasar por él. Además, puede ser aparente o inaparente, dependiendo de si se encuentra de forma permanente a la vista, o en el segundo caso, si no se conoce por una señal exterior, como por una puerta o senda destinada a él.

Es el propio Código Civil, que, al regular el derecho real de servidumbre se refiere a aquella que es de tránsito en su artículo 847, disponiendo que *“Si un predio se halla destituido de toda comunicación con el camino público por la interposición de otros predios, el dueño del primero tendrá derecho para imponer a los otros la servidumbre de tránsito, en cuanto fuere indispensable para el uso y beneficio de su predio, pagando el valor del terreno necesario para la servidumbre y resarciendo todo perjuicio”*.

3.- Que, de lo anterior, se colige lo necesario que es la constitución de la servidumbre de tránsito de pleno derecho, cuando sea la única manera que tiene el predio dominante para conectarse con el camino público, ya que de lo contrario su salida es impracticable por diversos factores, como lo son: las características topográficas del terreno en la que se encuentra, como asimismo la excesiva onerosidad que implicaría el ser habilitado, donde se terminaría incurriendo en cuantiosos gastos pecuniarios, o desproporcionados en relación con el valor del terreno necesario para la servidumbre<sup>2</sup>.

4.- Que, dadas las circunstancias en la práctica, en múltiples oportunidades ocurre que el dueño de un terreno se encuentra sin acceso a su propiedad, ya que el propietario del predio colindante o cercano ha cerrado sin causa justificada la única vía de acceso más expedita que tiene hacia el camino público correspondiente, situación compleja, que se puede ver prolongada en el tiempo, restringiendo el libre tránsito de las personas, o aun más, cuando se dan los supuestos que por necesidad imperiosa se necesita llegar al camino público disponible para la vida cotidiana, viéndose ello alterado por el aislamiento que produce esta situación, siendo muchas veces

---

<sup>2</sup> Fallo dictado por la Corte de Apelaciones de Concepción, con fecha 27 de Abril de 2012, respecto de sentencia de 1ra Instancia, de Causa Rol C-10230-2010, de 18 de noviembre de 2010, seguida ante el Juzgado de Letras de Chanco.

perjudicial para la vida de las personas, afectando el derecho de dominio absoluto por cuanto el dueño no puede ejercer su derecho de goce en forma plena, como tampoco la realización de labores de trabajo para poder mantenerse, como aquellas de carácter agrícolas y ganaderas, o incluso el poder transitar libremente en caso de problemas de salud, requiriendo conectarse al camino público, como forma de conexión con el resto del territorio.

5.- Que, en muchas oportunidades, la constitución de la servidumbre de tránsito es materia de litigios en sede civil, siendo juicios que pueden demorar años en resolverse, siendo necesaria la protección adecuada y oportuna de aquellos propietarios de terrenos que de forma urgente necesitan tener el libre tránsito por motivos de necesidad, mediante una regulación que asegure tal derecho.

## **II. IDEA MATRIZ**

Establecer la servidumbre de tránsito para los propietarios de un predio, sin necesidad de llegar a instancias de litigio entre el dueño del predio sirviente y dominante, sino que sea un derecho garantizado *ipso iure*, a aquel que por necesidad inmediata requiera el libre acceso hacia el camino público, siendo una obligación real el tener que soportarlo, permitiendo con ello el paso a quién requiera su tránsito.

Por estos motivos, tengo el honor de someter al conocimiento de la Honorable Cámara de Diputados el siguiente:

## **PROYECTO DE LEY**

Artículo único: Incorpórese al artículo 1° del Decreto Ley 3.516, que establece normas sobre división de predios rústicos, un nuevo inciso 7°, pasando el actual a ser inciso 8° y así sucesivamente, en el siguiente tenor:

"En la subdivisión de los terrenos prediales, que no cuenten con vías de acceso directo, se entenderá constituida de pleno derecho la servidumbre de tránsito a favor de los caminos públicos colindantes. El referido derecho se ejercerá en los términos y condiciones que surja del acuerdo entre el propietario del predio sirviente con la autoridad correspondiente, o bien, en el modo que determine el tribunal competente, a solicitud de quien tenga interés en ello".

**René Alinco Bustos**  
**H. Diputado de la República**