Naturaleza de las servidumbres negativas: comentario de la sentencia Rol N°33421-2024 seguida ante la Excma. Corte Suprema.

Con fecha 4 de septiembre de 2025, la Primera Sala de la Excma. Corte Suprema, en causa Rol N°33421-2024, falla el recurso de casación en el fondo interpuesto en contra de la Sentencia de la Corte de Apelaciones de Temuco, que rechazó a su vez, el recurso de casación en la forma y la apelación deducida en contra del fallo de primera instancia, el cual denegó la existencia de una servidumbre voluntaria negativa, entendida como una obligación de no hacer consistente en la prohibición de uso y construcción de campings, hoteles o moteles en los lotes resultantes de una subdivisión predial.

En lo sustancial, el actor sostenía que el lote A-9 se encontraba expresamente gravado con esta restricción, conforme al Reglamento de Copropiedad de la parcelación, y en consecuencia, solicitaba la anulación y el reemplazo del fallo, por otro que declare la existencia de la servidumbre negativa, evitando de esta manera el destino comercial que el propietario pretendía.

La Corte Suprema rechazó el recurso, confirmando la decisión del tribunal de alzada, al no advertir infracción a las normas que regulan las servidumbres (artículos 820 y siguientes del Código Civil), en concordancia con las reglas de interpretación de los contratos, particularmente lo dispuesto en el artículo 1560 del mismo cuerpo legal.

El fallo reafirma la posición del legislador al establecer las características esenciales de una servidumbre, a propósito del elemento “utilidad objetiva al predio dominante”, la cual, en caso de no poder ser observada, operaría simplemente como una obligación de no hacer, la que, a consecuencia de su carácter personal, obligaría solamente a quien haya consentido expresamente en ella, en virtud del efecto relativo de los contratos.

En este caso, se analiza y discute la naturaleza de una servidumbre negativa, respecto a si la restricción de que se trata reporta un beneficio directo al predio dominante o es más bien un beneficio personal para sus titulares.

El articulo 820 del Código Civil dispone: “Servidumbre predial o simplemente servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño”. Se distingue el predio dominante como beneficiario, respecto al cual se constituye un derecho real, y un predio sirviente para el cual se configura un gravamen. Asi mismo, sus elementos esenciales, según la definición legal son: i) existencia de dos predios de distinto dueño; y ii) el gravamen que pesa sobre uno de los predios.

En cuanto a las características comunes a toda servidumbre, se debe distinguir a su vez, las relacionadas al predio dominante y al sirviente. Para el primero es un derecho real, inmueble, accesorio, indivisible y perpetuo. Para el segundo, solamente la constitución de un gravamen.

Respecto a la forma de constituir la servidumbre, esta puede tener un origen legal, convencional, judicial, por destinación del padre de familia o, en el caso de las servidumbres continuas y aparentes, ser adquiridas por prescripción. Estas formas de constituir no deben ser confundidas con las diversas clasificaciones que entrega el Código Civil según la naturaleza del gravamen.

Asi el artículo 823 del Código Civil, distingue entre positivas y negativas:

"Servidumbre positiva es, en general, la que sólo impone al dueño del predio sirviente la obligación de dejar hacer, como cualquiera de las dos anteriores; y negativa, la que impone al dueño del predio sirviente la prohibición de hacer algo, que sin la servidumbre le sería lícito, como la de no poder elevar sus paredes sino a cierta altura."

En el caso objeto de este comentario, el demandante argumenta la existencia de una servidumbre negativa, consistente, como se ha dicho, en la restricción de destinación comercial a uno de los lotes de la subdivisión, obligación cuyo pacto consta en un reglamento de copropiedad.[1]

La cláusula novena del reglamento aludido expresaba: *"Cada propietario usará de su lote y de la vivienda que en él construya, en forma ordenada y tranquila. No podrá, en consecuencia, ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios o que comprometa su seguridad. Para tal efecto queda estipulado, que ningún dueño de sitio podrá instalar camping, hoteles o moteles y no podrá construir edificios ni casas de más de dos pisos".*

Por lo anterior, es necesario preguntar si, esta restricción presenta una utilidad al resto de los predios resultantes de la subdivisión o, si es que solo reporta un beneficio a los dueños colindantes. En este sentido, seguimos a Alessandri, Somarriva y Vodanovic, en cuanto a la predialidad y comunicación de la utilidad, quienes, en su obra, Tratado de los Derechos Reales sostienen:

"(…) la servidumbre establece una relación para el beneficio de un predio gravado a otro predio, que la ventaja resultante del sacrificio de un fundo debe objetivarse a favor de otro fundo y no ser un beneficio puramente personal para el dueño". (…) "En general, ¿Cuándo puede decirse que la ventaja es para un predio y no para una persona? Cuando el predio

[1] No se discutió en este punto, lo prescrito en el articulo 1° de la Ley N°21.442, Que Aprueba Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, en cuanto a la prohibición de emplazamiento de condominios habitacionales en áreas rurales. Permitidos excepcionalmente cuando haya sido autorizada previamente conforme al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. (Idéntica regla contenía la antigua Ley N°19.537 Sobre Copropiedad Inmobiliaria del año 1997).

obtiene un incremento, que se traduce en un mayor valor o, al menos, en una mayor comodidad"[2]

Como esta comodidad resulta de la comunicación de ventajas entre dos predios de distinto dueño, no necesariamente colindantes, como por ejemplo la de tránsito, acueducto, de vista, postación eléctrica, escurrimiento de aguas, entre otras. Resulta difícil probar la existencia objetiva de la utilidad, al limitar el destino de un inmueble en los términos expuestos por el demandante, ya que, la restricción trascendería en una posible ventaja personal y absolutamente subjetiva de los dueños de los predios eventualmente dominantes, respecto a su tranquilidad o seguridad.

Esta afirmación es de suma relevancia porque permite justificar, en este caso, la imposibilidad de que la supuesta servidumbre negativa obligue a los futuros dueños de un predio, a razón de su característica accesoria, que no debe ser entendida en los términos de las obligaciones del artículo 1442 del Código Civil, sino, en cuanto a que no puede subsistir sin los predios sobre los que recae. De esta forma, aun cuando el reglamento de copropiedad fije el nombre de servidumbre negativa, sería jurídicamente improcedente acoger la pretensión del demandante, esto era, la constitución por sentencia judicial de una servidumbre que no reportaba utilidad objetiva al predio.

En consecuencia, lo que en especie se configura es una obligación de no hacer, de carácter personal y como tal, por efecto relativo de los contratos, según el artículo 1545 del Código Civil, solo obliga a quienes hayan consentido en el acto.

En este orden de ideas, habiendo estudiado la forma en virtud de la cual, se ha ido definiendo la naturaleza de una servidumbre negativa, en cuanto a la imperiosa necesidad de que la utilidad objetiva recaiga sobre los mismos predios, en términos que, reporte una ventaja para su goce o explotación, y no sobre los intereses subjetivos que se pretendan, (más allá de que, se requiera la intervención del hombre para sus distintas manifestaciones), es posible sostener que, la sentencia busca evitar el reconocimiento en favor de los dueños del predio dominante, de la existencia de un derecho tan amplio como para impedir el desarrollo de una actividad determinada en el predio sirviente de manera perpetua, aun sin su consentimiento expreso. De este modo, si lo que se busca es impedir la destinación de un inmueble a una determinada actividad, lo licito, en atención al principio de autonomía de la voluntad, sería convenir entre cada titular, en una obligación de no hacer cuyo incumplimiento sería sancionado según lo estipula el artículo 1555 del Código Civil.

---

[2] Arturo Alessandri R., Manuel Somarriva U. y Antonio Vodanovic H., Tratado de los Derechos Reales. Bienes, Tomo II, 7.ª ed., Santiago, Ediciones Jurídicas de Santiago, 2016, p. 180.

Por último, la construcción que hace la Corte Suprema, sobre la naturaleza jurídica de una servidumbre negativa, permite, por aislado que sea, ir definiendo sus alcances y su forma de aplicación, haciéndola eventualmente extensible a otros casos, como por ejemplo las servidumbres mineras negativas, en las que el concesionario minero se grava en favor del predio superficial, absteniéndose de realizar labores mineras, ya sean de explotación o exploración, en un área determinada de la superficie, para que así, el predio dominante pueda ejercer libremente su dominio, volviéndose controversial la utilidad objetiva que tendría el concesionario minero de obligarse a no hacer aquellas actividades que el Estado a su merced y beneficio le ha otorgado con la finalidad de fomentar el desarrollo económico.

Hernán Gómez