

EN LO PRINCIPAL: RECURSO DE REPOSICIÓN; **EN EL PRIMER OTROSÍ:** EN SUBSIDIO, SOLICITA ACLARACIÓN; **EN EL SEGUNDO OTROSÍ:** TÉNGASE PRESENTE.

SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE

MATÍAS MONTOYA TAPIA, abogado, por mi representada **INMOBILIARIA E INVERSIONES AYELEN LIMITADA** (actual razón social de Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada, como se señalará; en adelante, la “**Inmobiliaria**”), en este procedimiento administrativo sancionador Rol D-091-2017, a Ud. respetuosamente digo:

Que, encontrándome dentro de plazo, y en conformidad a lo establecido en el artículo 59 de la Ley N°19.880 y artículo 55 de la Ley N°20.417, Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, la “**LO-SMA**”), vengo en reponer fundadamente en contra de la Resolución Exenta N°135 de esta Superintendencia del Medio Ambiente, de fecha 24 de enero de 2023 (en adelante, la “**Resolución Recurrída**”) notificada a mi representada con fecha 1 de febrero de 2023, por las razones que se señalan a continuación:

Desde ya corresponde señalar que la Resolución Recurrída debe ser enmendada toda vez que esta fue más allá de lo establecido en la sentencia dictada por la Excelentísima Corte Suprema, incurriendo en los siguientes vicios:

- i. Establece la obligación solidaria de ingreso del proyecto al SEIA, bajo apercibimiento de sanción, respecto de la Administradora Punta Puertecillo SpA, que no es la titular del Proyecto, ni su desarrollador y que no fue condenada por la sentencia a responder de dicha obligación.
- ii. Hace extensiva a terceros ajenos al juicio una prohibición de ejecución de obras, que no fue establecida en la sentencia, no ha sido autorizada por Tribunal alguno y va en contra del efecto relativo de las sentencias y el respeto de las situaciones jurídicas consolidadas.

I. ANTECEDENTES.

1. Con fecha 25 de noviembre del año 2022, la Excelentísima Corte Suprema (en adelante, “**Corte Suprema**”) resolvió los recursos de casación en la forma y en el fondo interpuestos por Ezio Costa Fardella en representación de los reclamantes en la causa Rol R-202-2019 seguida ante el Segundo Tribunal Ambiental, estos son, Fundación Rompientes, Comunitaria Territorial Vecinos de Puertecillo, Juan Pedro Sabbagh Botinelli y Carlos Leyton Frauenberg.
2. Al respecto, la E. Corte Suprema en su sentencia de remplazo dictada con fecha 25 de noviembre del año 2022 en la Causa Rol 14568-2021, resolvió lo siguiente:

*“I.- Que **se condena** a Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada y a Administradora Punta Puertecillo SpA al pago solidario de una multa ascendente a 5.001 Unidades Tributarias Anuales, por haber infringido el artículo 35 letra b) de la Ley N°20.417.*

*II.- Que, sin perjuicio de las medidas ya decretadas en los resolutivos N°2 y 3 del fallo anulado, las cuales esta Corte mantiene, **se dispone**, como medida cautelar, la prohibición de realizar ventas de terreno que formen parte del proyecto Punta Puertecillo, a partir de la fecha de la presente sentencia y hasta la obtención de la correspondiente Resolución de Calificación Ambiental; como asimismo, que la Superintendencia del Medio Ambiente deberá fiscalizar las construcciones de las parcelas ya vendidas, al tenor de lo indicado en el motivo duodécimo.*

III.- Que cada parte pagará sus costas.

El Segundo Tribunal Ambiental arbitrará las medidas destinadas a la inscripción conservatoria de la presente sentencia” (el destacado en el original).

3. Que, con fecha 5 de diciembre del año 2022, el Segundo Tribunal Ambiental en el expediente de la Causa Rol R-202-2019, dictó la resolución de cumplimiento de la sentencia de la Corte Suprema ordenando se oficiara “*al Conservador de Bienes Raíces de Litueche a fin de que inscriba la medida precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos sobre los 307 predios que conforman la “Hijuela*

Puertecillo”, ubicados en la comuna de Litueche, Provincia Cardenal Caro, Región del Libertador General Bernardo O’ Higgins, que se encuentran inscritos en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Litueche del año 2013, a fojas 1.034, número 1035, extendida el 14 de marzo de 2017”.

Dicha resolución fue objeto de una solicitud de aclaración por parte del Conservador de Bienes Raíces de Litueche, por medio del Oficio N°135/2022, de fecha 13 de diciembre de 2022. En particular, el Conservador de Bienes Raíces de Litueche solicitó *“aclarar si la inscripción de medidas precautorias requerida, se refiere solo a los lotes que conforman el resto o parte no transferida de la inscripción de Fs. 1034 N°1035 del Registro de Propiedad de este Conservador, del año 2013, o bien a éstos y además a todos los lotes ya transferidos, en relación con las inscripciones individuales de cada uno de ellos”.*

Frente a lo anterior, con fecha 19 de diciembre del año 2022, el Segundo Tribunal Ambiental dictó una resolución aclarando el contenido de su resolución de cumplimiento, en particular respecto de la medida precautoria de celebrar actos y contratos, señalando que *“la referida medida se refiere solo a los lotes que conforman el resto o parte no transferida de la inscripción de Fojas 1034 N° 1035 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Litueche, del año 2013”* (el destacado es nuestro).

4. Posteriormente, con fecha 24 de enero del año 2023, la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, la **“SMA”**) dictó la Resolución Recurrída. Dicha resolución fue notificada el 1 de febrero de 2023.
5. En la Resolución Recurrída la SMA resolvió lo siguiente:

*“**PRIMERO:** Atendido lo expuesto en los considerandos anteriores, en los antecedentes que constan en el expediente rol D-091-2017, y en lo resuelto en la sentencia de casación y de remplazo de la CS de fecha 25 de noviembre de 2022 en causa rol 14.568-2021, enmiéndese la Res. Ex. N°102/2019 en el siguiente sentido:*

Respecto del hecho infraccional consistente en la ejecución, sin contar con una Resolución de Calificación Ambiental, de un proyecto de desarrollo urbano, que contempla obras de urbanización con destino habitacional, obras de urbanización con destino permanente a esparcimiento, deporte, comercio y servicios, y de desarrollo turístico, que contempla obras de urbanización y de equipamiento para fines turísticos, absuelta en la Res. Ex.

N°102/2019, en atención a lo desarrollado en el cuerpo de esta Resolución, aplíquese a Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada y a Administradora Punta Puertecillo SpA una multa de cinco mil una unidades tributarias anuales (5001 UTA).

(...)

TERCERO: *Requírase, bajo apercibimiento de sanción, a Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada y a Administradora Punta Puertecillo SpA, someter al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental el proyecto verificado en el presente procedimiento, por configurarse la tipología de ingreso establecida en el artículo 10, literal g) de la Ley N°19399. Para cumplir con esta orden, deberá estarse a lo señalado en el siguiente resuelvo.*

(...)

SEXTO: *Hacer presente que ni los titulares, ni ningún tercero, lo cual incluye a los compradores de terrenos que forman parte del proyecto “Punta Puertecillo”, puede ejecutar obra alguna en tanto el proyecto no se someta previamente al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental” (el destacado en el original).*

6. Como puede leerse del Resuelvo Tercero citado, la Resolución Recurrída de la SMA va más allá de lo resuelto por la E. Corte Suprema, ya que impone una obligación conjunta tanto a Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada (actualmente, Inmobiliaria e Inversiones Ayelen Limitada) como a Administradora Punta Puertecillo SpA, para que ingresen el proyecto “Punta Puertecillo” (en adelante, el “**Proyecto**”) al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, el “**SEIA**”). Lo anterior, como lo desarrollaremos, va en contra de la obligación de que sea un titular, en este caso el desarrollador y responsable de ejecutar el Proyecto, el que deba estar a cargo de la obligación de someter el proyecto al SEIA, y no dos titulares como lo pretende la Resolución Recurrída.
7. Por otro lado, siguiendo la misma tónica, en el Resuelvo Sexto de la Resolución Recurrída se impone una prohibición conjunta tanto al titular del Proyecto como a terceros ajenos al juicio, en el sentido de no poder ejecutar obras en terrenos que formen parte del Proyecto, mientras el Proyecto no cuente con su Resolución de Calificación Ambiental.
8. Esto último, siguiendo la lógica de la sentencia de la Corte Suprema y teniendo presente una discusión de más de 6 años de una potencial “elusión” al SEIA, puede entenderse que afecte al desarrollador del Proyecto, esto es la Inmobiliaria, pero no puede afectar a terceros ajenos a la

discusión de autos que, además, pueden tener una situación jurídica absolutamente consolidada y ya totalmente ajena a mi representada. Es decir, **un caso de “elusión” al SEIA no puede afectar a una persona natural o jurídica distinta del titular o responsable de obtener el correspondiente permiso ambiental**, sobre todo cuando esos terceros compraron terrenos en un proyecto respecto del cual la propia Superintendencia del Medio Ambiente había resuelto que no debía ingresar al SEIA, lo cual había sido ratificado por el Ilustre Segundo Tribunal Ambiental de Santiago.

9. Por lo expuesto, respecto de ambos Resueltos presentamos el presente recurso de reposición, por los argumentos que se expondrán a continuación.

II. EL RESUELVO TERCERO DE LA RESOLUCIÓN RECURRIDA HACE EXTENSIVA A ADMINISTRADORA PUNTA PUERTECILLO SPA UNA OBLIGACIÓN QUE LE CORRESPONDE SOLAMENTE A LA INMOBILIARIA COMO DESARROLLADOR, TITULAR O RESPONSABLE DE EJECUTAR EL PROYECTO.

10. Como se citó anteriormente, el Resuelto Tercero de la Resolución Recurrída señala lo siguiente:

*“**TERCERO: Requiérase, bajo apercibimiento de sanción, a Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada y a Administradora Punta Puertecillo SpA, someter al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental el proyecto verificado en el presente procedimiento, por configurarse la tipología de ingreso establecida en el artículo 10, literal g) de la Ley N°19399. Para cumplir con esta orden, deberá estarse a lo señalado en el siguiente resuelto**”.*

11. Como se ve, dicho resuelto señala que la obligación de ingresar el Proyecto al SEIA es de responsabilidad tanto de Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada (hoy Inmobiliaria e Inversiones Ayelen Limitada) como de Administradora Punta Puertecillo SpA (en adelante, la “**Administradora**”). Lo anterior constituye un error de hecho que afecta especialmente a Administradora Punta Puertecillo SpA, toda vez que sobre ella, como lo desarrollaremos, no puede recaer la obligación de ingreso del Proyecto al SEIA.

12. En efecto, señalar como obligados a ingresar al Proyecto al SEIA tanto a la Inmobiliaria como a la Administradora resulta errado, ya que **dicha obligación debe recaer solamente sobre la Inmobiliaria, toda vez que fue esta sociedad la que ejecutó o desarrolló el Proyecto, siendo el sujeto o titular sobre el cual deben recaer los efectos de un caso de elusión como lo es el de ejecutar un proyecto al margen del SEIA.**
13. En efecto, **la Administradora no ejecutó ninguna de las obras o actividades que, de acuerdo a la E. Corte Suprema, requerían ingresar al SEIA, ya que como se justificó en su momento en el presente procedimiento administrativo, ésta no tiene como objeto o giro desarrollar un proyecto inmobiliario como el Proyecto cuya elusión se le imputa.**

Lo anterior, fue puesto en conocimiento de esta Superintendencia por la Administradora, al evacuar su escrito de descargos en este procedimiento administrativo sancionador con fecha 23 de enero del año 2018¹ (es decir, **hace más de 5 años**).

En dicha defensa escrita la Administradora señaló en detalle cómo lo indicado en la Formulación de Cargos no le era imputable, incluso por limitaciones asociadas a su propio objeto social. En este sentido, señaló en dicha defensa lo siguiente:

- *“3. Basta revisar el objeto social de constitución de la Administradora, para concluir que ésta no se encuentra en condiciones de ejecutar ninguna de las actuaciones jurídicas o materiales necesarias para configurar la infracción por la que la SMA pretende sancionar a mi representada (...).*
- *4. En efecto, el sólo hecho de administrar y mantener las instalaciones de un sistema de provisión de derechos de agua a parcelas; mantener los caminos privados que permiten el acceso y tránsito al conjunto de parcelas del coloquialmente conocido como “Loteo Punta Puertecillo” (“Parcelación Punta Puertecillo”); hacer cumplir el régimen de auto regulación contractual que reglamenta la construcción de las parcelas que componen la Parcelación Punta Puertecillo, en el evento que los compradores decidan efectuar edificaciones en ellas, contenido en el Reglamento de Construcción de la Parcelación Punta Puertecillo (“Actos de Administración I”), no son suficiente ni menos pueden ser considerados como actos que incumplan o, mejor*

¹ Dichos descargos fueron tenidos por presentados por la SMA en el expediente administrativo por medio de la Res. Ex. N°4/Rol D-091-2017, de fecha 31 de enero del año 2018.

dicho, puedan ser encuadrados dentro de los Tipos Infraccionales conforme a los cuales se pretende sancionar impropriadamente a mi representada.

- *5. Tampoco pueden ser encasillados en los Tipos Infraccionales, otras actuaciones que puede desarrollar la Administradora de conformidad con su objeto social, entre las que se encuentran, la suscripción de contratos a fin de permitir que otros propietarios hagan uso de las Parcelas de que es dueña mi representada; contratar servicios de seguridad para la parcelación; administrar y mantener sus inmuebles; administrar estacionamientos ubicados en las parcelas; prestar o contratar servicios de recolección de basura; mantener y administrar las instalaciones de iluminación, como también el sistema de evacuación de aguas lluvias; y prestar a los propietarios de parcelas otros servicios asociados (“Actos de Administración II”).*
14. La defensa anterior provocó que esta misma Superintendencia absolviera a la Administradora en el procedimiento sancionatorio², no siendo parte³ incluso de la correspondiente etapa judicial recursiva posterior ante el Segundo Tribunal Ambiental y la Corte Suprema.
15. Por lo demás, **la ejecución material del Proyecto que de acuerdo a la Resolución Recurrida debe ingresar al SEIA fue de completa y total responsabilidad de la Inmobiliaria**; esta es la única obligada a ingresar el Proyecto al SEIA, dando cumplimiento a lo ordenado por la Corte Suprema.
16. A mayor abundamiento, **en el SEIA no es la regla general que un proyecto o actividad sean de titularidad de dos o más sociedades ya que no solo desnaturaliza su tramitación, sino que también genera distorsiones desde el punto de vista del cumplimiento del permiso ambiental que se emita.** En efecto, en su texto, el Decreto 40/2013, Reglamento del SEIA, solo se refiere al “titular” del proyecto o actividad sometido a dicho sistema; y la regla casi absoluta es que no existan proyectos sometidos al SEIA que cuentan con más de un titular. Además, no se puede obligar a evaluar un proyecto o actividad a una persona natural o jurídica cuyo objeto o giro no guarda relación con una tipología que por ley deba ingresar al SEIA, en

² La SMA absolvió tanto a la Inmobiliaria como a la Administradora en el procedimiento sancionatorio Rol D-092-2017, por medio de la Resolución Exenta N°102 de fecha 22 de enero del año 2019.

³ En efecto, la Administradora no fue parte del procedimiento judicial ante el Segundo Tribunal Ambiental, Causa Rol R-202-2019.

este caso, el desarrollo de un proyecto de parcelación o inmobiliario, como es el de mi representada.

17. El no considerar lo señalado podría llevar al absurdo de que se obligara a evaluar un edificio (o cualquier construcción) a la empresa que administra dicho edificio y no al constructor del mismo, siendo que es claro que quién ejecutó la obra es este último y no quién lo administra una vez construido.
18. Lo anterior, tiene como fundamento que el propio SEIA descansa en que la obligación de someter un proyecto o actividad al SEIA, y la responsabilidad de su ejecución o cumplimiento, le corresponde al titular de proyectos o actividades descritos en el artículo 10 de la Ley N°19.300.

Los criterios de determinación de quién es el titular de un proyecto o actividad (en este caso, el Proyecto) no se encuentran establecidos normativamente, pero sí puede deducirse de las disposiciones legales de la propia Ley N°19.300 y el Reglamento del SEIA: **es titular quien tiene en sus manos el diseño global del proyecto y/o el control de la actividad sometida a evaluación ambiental.** Así, por ejemplo, se desprende de la lectura de los artículos 9° ter inciso primero, 12 bis, 13 bis, 18, 18 ter, 18 quáter y muchas otras disposiciones de la Ley N°19.300.

19. **En este caso, es claro que el titular del Proyecto es la Inmobiliaria: esta fue quién diseñó de manera global el Proyecto y quién debe someterlo, por tanto, a evaluación ambiental.**
20. Por último, debemos ser enfáticos en señalar que la Resolución Recurrída fue dictada como consecuencia directa de la sentencia pronunciada por la Corte Suprema en la Causa Rol 14568-2021. Pues bien, en dicha sentencia **la Corte Suprema realizó claramente la distinción entre la obligación solidaria del pago de la multa para ambas sociedades de la obligación de ingreso al SEIA, sin que hiciera extensiva dicha solidaridad a la obligación de ingresar el Proyecto al SEIA.**

En efecto, en su sentencia la Corte Suprema resuelve condenar tanto a la Inmobiliaria como a la Administradora “*al pago solidario de una multa ascendente a 5.001 Unidades Tributarias Anuales*” (el destacado es nuestro).

Luego, al referirse a la obligación de que el Proyecto ingresara al SEIA, la Corte Suprema dispuso como medida cautelar “*la prohibición de realizar ventas de terrenos que formen parte del proyecto Punta Puertecillo, a partir de la fecha de la presente sentencia y hasta la obtención de la correspondiente Resolución de Calificación Ambiental*”.

Nótese como **la Corte Suprema no señala la existencia de una obligación solidaria de ingreso al SEIA** (lo cual, como señalamos, no es posible por las características propias del SEIA), sino que solo señala una obligación genérica de ingreso al SEIA para poder seguir ejecutando el Proyecto.

De esta manera, **si respecto a la multa la Corte Suprema explícitamente señaló la existencia de una responsabilidad solidaria**, es claro que respecto del ingreso del Proyecto al SEIA **no existe tal responsabilidad**, especialmente considerando que **no existe fuente legal para ello**.

Debido a lo anterior, también es errado que se requiera bajo apercibimiento de sanción a la Administradora, respecto al cumplimiento de una obligación que no le resulta exigible

21. A mayor abundamiento, todo el procedimiento sancionatorio de autos, así como las instancias judiciales ante el Segundo Tribunal Ambiental y la Corte Suprema, se desarrollaron entendiendo que la ejecución material del Proyecto le correspondió a la Inmobiliaria. **La Administradora como tal nunca ejecutó el Proyecto cuyo ingreso al SEIA es requerido en la Resolución Recurrída.**
22. Por todo lo señalado, **la Resolución Recurrída incurre en un error al señalar que tanto la Inmobiliaria como a la Administradora se encuentran obligadas al ingreso del Proyecto**

al SEIA. Dicha obligación solo recae en la ejecutora material del proyecto, esta es, la Inmobiliaria.

III. EL RESUELVO SEXTO DE LA RESOLUCIÓN RECURRIDA HACE EXTENSIVA A TERCEROS AJENOS AL JUICIO UNA PROHIBICIÓN QUE ES LIMITADA SOLO A LA INMOBILIARIA.

23. Como lo citamos anteriormente, el Resuelve Sexto de la Resolución Recurrída indica que *“ni los titulares, ni ningún tercero, lo cual incluye a los compradores de terrenos que forman parte del proyecto “Punta Puertecillo”, puede ejecutar obra alguna en tanto el proyecto no se someta previamente al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental”* (el destacado es nuestro).
24. De esta manera, la SMA limita que puedan ejecutarse obras en los terrenos del Proyecto **de manera total, haciendo extensivo los efectos de un caso de elusión al SEIA a terceros completamente ajenos al juicio y al titular del Proyecto.**
25. Lo anterior resulta claramente extralimitado a lo resuelto por la Corte Suprema en su sentencia, desde el momento que en ella la Corte Suprema dispuso *“como medida cautelar, la **prohibición de realizar ventas de terrenos** que formen parte del proyecto Punta Puertecillo (...) hasta la obtención de la correspondiente Resolución de Calificación Ambiental”*.

Nótese como **lo resuelto por la Corte Suprema se refiere exclusivamente a la venta de terrenos del Proyecto, no a la ejecución de obras en los terrenos del Proyecto ni menos en terrenos pertenecientes a terceros**, como serían los compradores de terrenos que hubieren realizado su compra de manera previa a la inscripción de la prohibición de celebrar actos y contratos establecida en la sentencia de la Corte Suprema. **Esto es reconocido por la propia SMA en la Resolución Recurrída**, en el Considerando Undécimo, al referirse a la sentencia de la Corte Suprema:

“11. La sentencia en comento resuelve condenar a Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada y a Administradora Punta Puertecillo SpA al pago solidario de una multa ascendente a 5.001 Unidades Tributarias Anuales, por haber infringido el artículo 35 letra b) de la Ley N°20.417. Asimismo, dispone como medida cautelar, la prohibición de realizar ventas de terrenos que formen parte del proyecto Punta Puertecillo, a

partir de la fecha de la presente sentencia y hasta la obtención de la correspondiente Resolución de Calificación Ambiental; como, asimismo, que la Superintendencia del Medio Ambiente deberá fiscalizar las construcciones de las parcelas ya vendidas”.

Se hace presente que en ninguna parte la sentencia de la Corte Suprema alude a una supuesta prohibición de ejecutar obras sobre terrenos de terceros.

26. Lo anterior, se ve reforzado por lo resuelto por el Segundo Tribunal Ambiental al dictar la resolución de cumplimiento de la sentencia de la Corte Suprema.

Tal como lo señalamos, el Segundo Tribunal Ambiental, al ordenar la prohibición de celebrar actos y contratos sobre los terrenos del Proyecto, clarificó (tras la consulta del Conservador de Bienes Raíces de Litueche) que dicha prohibición “*se refiere solo a los lotes que conforman el resto o parte no transferida de la inscripción*” de propiedad del predio del Proyecto.

De esta forma, los tribunales de justicia explicitaron que la prohibición de celebrar actos y contratos recaía solamente sobre los terrenos no transferidos, esto es, los terrenos que aún pertenecen a la Inmobiliaria y no a terceros compradores. Lo anterior es obvio, considerando que previo a la sentencia de la Corte Suprema no existía ninguna prohibición de celebrar actos y contratos sobre el terreno del Proyecto.

27. Dicha decisión del Segundo Tribunal Ambiental es correcta y da pleno cumplimiento al **principio del efecto relativo de las sentencias**, pues hacer extensivo los efectos de una sentencia a terceros que no formaron parte del juicio (en este caso, los compradores de terrenos del Proyecto) es **contrario a la garantía del debido proceso**, establecida en el artículo 19 N°3⁴ de la Constitución Política de la República.

⁴ El artículo 19 N°3 de la Constitución Política de la República señala lo siguiente: “*La Constitución asegura a todas las personas: 3°.- La igual protección de la ley en el ejercicio de sus derechos. Toda persona tiene derecho a defensa jurídica en la forma que la ley señale y ninguna autoridad o individuo podrá impedir, restringir o perturbar la debida intervención del letrado si hubiere sido requerida. Tratándose de los integrantes de las Fuerzas Armadas y de Orden y Seguridad Pública, este derecho se regirá, en lo concerniente a lo administrativo y disciplinario, por las normas pertinentes de sus respectivos estatutos. La ley arbitrará los medios para otorgar asesoramiento y defensa jurídica a quienes no puedan procurárselos por sí mismos. La ley señalará los casos y establecerá la forma en que las personas naturales víctimas de delitos dispondrán de asesoría y defensa jurídica gratuitas, a efecto de ejercer la acción penal reconocida por esta Constitución y las leyes.*”

28. **Lo anterior no obsta a que la SMA ejerza todas sus facultades de fiscalización sobre las construcciones realizadas en los terrenos ya vendidos, para determinar la existencia de potenciales infracciones y la concurrencia de daño ambiental producido por construcciones existentes, tal como lo ordena la Corte Suprema, pero prohibir que terceros ejecuten obras en terrenos de su propiedad es una extralimitación de la SMA que no tiene fundamento legal alguno ni es ordenado por la Corte Suprema.** En efecto, estamos frente a terceros que tienen una situación jurídica consolidada y distinta al proyecto de mi representada.
29. **Es decir, la sentencia, respecto de terceros, impone a la SMA un deber de ejercer su potestad fiscalizadora respecto a la construcción de parcelas ya vendidas, pero en ningún caso la autoriza para imponer restricciones o prohibiciones directas como lo hace la Resolución Recurrída.**
30. A mayor abundamiento, una medida como la señalada por la SMA en el Resuelvo Sexto de la Resolución Recurrída correspondería a una medida provisional establecida en el artículo 48 de la Ley N°20.417, Orgánica de la SMA. Una medida de tal gravedad requiere de la autorización previa del tribunal ambiental competente, como se señala en el inciso cuarto de dicha norma:

*“En el caso de las medidas provisionales señaladas en las letras c) [clausura temporal, parcial o total, de las instalaciones], d) [detención del funcionamiento de las instalaciones] y e) [suspensión temporal de la resolución de calificación ambiental], la Superintendencia deberá obtener la **autorización previa** del Tribunal Ambiental. La autorización deberá obtenerse por la vía más expedita posible, incluida la telefónica,*

Toda persona imputada de delito tiene derecho irrenunciable a ser asistida por un abogado defensor proporcionado por el Estado si no nombrare uno en la oportunidad establecida por la ley.

Nadie podrá ser juzgado por comisiones especiales, sino por el tribunal que señale la ley y que se hallare establecido por ésta con anterioridad a la perpetración del hecho.

Toda sentencia de un órgano que ejerza jurisdicción debe fundarse en un proceso previo legalmente tramitado. Corresponderá al legislador establecer siempre las garantías de un procedimiento y una investigación racionales y justos.

La ley no podrá presumir de derecho la responsabilidad penal.

Ningún delito se castigará con otra pena que la que señale una ley promulgada con anterioridad a su perpetración, a menos que una nueva ley favorezca al afectado.

Ninguna ley podrá establecer penas sin que la conducta que se sanciona esté expresamente descrita en ella”.

de alguno de sus ministros, según la regla de turno que se determine mediante auto acordado, que deberá contemplar a un titular y un suplente. En tal caso, se entregará al propietario o encargado un certificado que indique la medida adoptada, la individualización del instructor del procedimiento y de aquel juez que lo hubiere ordenado, dejando copia de dicho certificado en el expediente sancionatorio”.

31. De esta manera, **la SMA no puede ordenar la prohibición de ejecución de obras en terrenos de terceros ajenos al juicio sin un procedimiento de fiscalización y una autorización previa del tribunal ambiental**, lo que no ha ocurrido en el presente caso.

Como ya se señaló, respecto de las construcciones en las parcelas ya vendidas a terceros, la Corte Suprema ordena a la Superintendencia disponer los correspondientes procedimientos de fiscalización para justamente evaluar “*la pertinencia de ejercer las facultades cautelares conferidas por el artículo 48 de su Ley Orgánica, en relación a los efectos de los contratos ya celebrados, dando cuenta de su resultado al Tribunal Ambiental*” (considerando N°13 de la sentencia de remplazo de la Corte Suprema) pero en ningún caso establecer prohibiciones directas como lo plantea la Resolución Recurrida.

Es decir, **la propia Corte Suprema ordena a la SMA fiscalizar** para recién, en su caso, evaluar la pertinencia de paralizar las construcciones en las parcelas de terceros en caso de constatare que estuvieran causando daño ambiental, pero no establecer prohibiciones sin procedimientos previos (en los que, además, terceros pueden hacer su respectiva defensa y exposición de argumentos). Lo anterior, además, haciendo una expresa referencia al **control del Tribunal Ambiental** respecto a la posibilidad de establecer medidas tan gravosas como la señalada.

32. Finalmente, el efecto relativo de la sentencia de la Corte Suprema, reafirmado por el Segundo Tribunal Ambiental al ordenar la inscripción de la prohibición de celebrar actos y contratos sobre la parte no transferida del predio del Proyecto, **no se ajusta a lo resuelto por la SMA en el Resuelvo Sexto de la Resolución Recurrida**. Por lo anterior, esta resolución debe ser corregida para efectos de que ésta cumpla con lo ordenado por la Corte Suprema, dejando sin efecto la prohibición respecto **de terceros de ejecutar obras en los terrenos de su propiedad, pertenecientes al Proyecto**.

33. Al respecto, debemos enfatizar que hacer extensivos los efectos de la sentencia de la Corte Suprema a terceros, además de **desconocer el principio del efecto relativo de las sentencias**, implicaría la vulneración de las siguientes garantías fundamentales:
- a. Derecho de propiedad, protegida en el artículo 19 N°24 de la Constitución Política de la República, al restringirle los atributos del dominio sobre el predio, esto es, su facultad de disposición; y
 - b. Derecho a defensa y debido proceso, protegida en el artículo 19 N°3 de la Constitución Política de la República, al hacerles aplicable un procedimiento judicial en el cual no fueron emplazados, lo que los despojaría, de pleno derecho, de su derecho a defensa y debido proceso.
34. Adicionalmente, la propia jurisprudencia de la Corte Suprema ha afirmado que una resolución no puede afectar a terceros que no formaron parte de un juicio sin incurrir en un vicio de legitimación procesal.

En efecto, la Tercera Sala de la Corte Suprema ha señalado:

“Tratándose de una acción (...) cuyo objeto es la anulación de un acto que constituyó derechos a favor de terceros, resulta claro que la demanda debe ser dirigida tanto contra la autoridad que emitió el acto como contra las personas cuyos derechos o intereses pudieran quedar afectados por la pretensiones del demandante. Si falta alguno de ellos, la relación procesal será defectuosa y el juez no podrá entrar a pronunciarse sobre el fondo del asunto.

Interesa destacar que la legitimación no es un requisito para el ejercicio de la acción, sino para su admisión en la sentencia, cuestión que debe ser establecida por el juez aún cuando las partes del pleito no hayan enarbolado entre sus defensas la falta de legitimación activa o pasiva o lo hicieren extemporáneamente.

En efecto, si de la prueba rendida no resulta la legitimación activa o pasiva, la sentencia rechazará la demanda, toda vez que, en estas condiciones, la acción no corresponde al actor o contra el demandado o la relación

procesal ha sido defectuosa porque no han concurrido al pleito todos aquellos que tienen derechos involucrados directamente con la cuestión controvertida”⁵.

Lo anterior es justamente el caso de la sentencia de la Corte Suprema en la que se basó la dictación de la Resolución Recurrída, toda vez que en dicha controversia judicial no formaron parte los terceros adquirentes de parcelas del Proyecto.

Adicionalmente, **la Resolución Recurrída no puede afectar a terceros de buena fe que adquirieron sus predios sobre la base de actos consumados**, ya que, como se indicó previamente, **antes de la dictación de la sentencia de la Corte Suprema no existía prohibición alguna de celebrar actos y contratos sobre el Proyecto**; y dicha prohibición solo existe desde la inscripción formal de dicha prohibición en el Conservador de Bienes Raíces de Litueche, afectando únicamente a los lotes que no fueron objeto de transferencia.

35. Por último, debemos señalar que **de la revisión de casos similares al del Proyecto con sanciones aplicadas por la SMA no se han encontrado determinaciones en contra de los propietarios del tenor al de la Resolución Recurrída**. A continuación nos referimos a algunos casos:

a. Proyecto Loteo Ribera de La Dehesa, expediente sancionatorio D-004-2014⁶: en este caso, por medio de la Resolución Exenta N°692, de fecha 26 de julio del año 2016, la SMA resolvió el procedimiento sancionatorio, aplicando al titular del proyecto, Carlos Montoya Villaroel, una multa de 1 Unidad Tributaria Anual; y requiriendo el ingreso del proyecto al SEIA.

Al igual que el caso anterior, **en este caso no existió una medida de prohibición de edificación sobre los terrenos del proyecto pertenecientes a terceros como la establecida en la Resolución Recurrída**.

⁵ “Herman con Municipalidad de Recoleta”, Corte Suprema, Rol N°29.002-2019, 15 de abril de 2020.

⁶ El expediente de este procedimiento sancionatorio puede ser revisado en el siguiente enlace: <https://snifa.sma.gob.cl/Sancionatorio/Ficha/1088>

- b. Proyecto Inmobiliario Bahía Panguipulli, expediente sancionatorio D-110-2018⁷: en este caso, por medio de la Resolución Exenta N°1310, de fecha 31 de julio del año 2020, la SMA resolvió el procedimiento sancionatorio, aplicando al titular del proyecto, Inversiones Panguipulli SpA, una multa de 351 Unidades Tributarias Anuales; y requiriendo el ingreso del proyecto al SEIA.

En este caso no existió una medida de prohibición de edificación sobre los terrenos del proyecto pertenecientes a terceros como la establecida en la Resolución Recurrída.

- c. Proyecto Inmobiliario Altos del Trancura, expediente sancionatorio D-077-2018⁸: en este caso, por medio de la Resolución Exenta N°274, de fecha 10 de febrero del año 2021, la SMA resolvió el procedimiento sancionatorio, aplicando al titular del proyecto, Inversiones Santa Amalia S.A., una multa de 594,3 Unidades Tributarias Anuales; y requiriendo el ingreso del proyecto al SEIA.

Al igual que ellos dos casos anteriores, **en este caso no existió una medida de prohibición de edificación sobre los terrenos del proyecto pertenecientes a terceros como la establecida en la Resolución Recurrída.**

De todos los casos citados, en ninguno la SMA aplicó una medida tan gravosa como la establecida en el Resuelvo Sexto de la Resolución Recurrída, a pesar de ser proyectos de la misma naturaleza del Proyecto (proyectos inmobiliarios) y con sanciones similares (multa y obligación de ingreso al SEIA) teniendo presente, además, que mi representada fue absuelta por la SMA.

Lo anterior permite acreditar que **lo ordenado en el Resuelvo Sexto de la Resolución Recurrída carece de todo asidero en las actuaciones previas de esta Superintendencia y de la confianza legítima que guía el actuar de los particulares**, y consistiría en un **cambio de criterio gravoso y vulneratorio del principio de igualdad ante la ley**, principio fundamental integrante de la garantía del debido proceso que debe guiar todo procedimiento administrativo.

⁷ El expediente de este procedimiento sancionatorio puede ser revisado en el siguiente enlace: <https://snifa.sma.gob.cl/Sancionatorio/Ficha/1824>

⁸ El expediente de este procedimiento sancionatorio puede ser revisado en el siguiente enlace: <https://snifa.sma.gob.cl/Sancionatorio/Ficha/1772>

36. Por todo lo señalado, solicitamos a Ud. corregir la Resolución Recurrída, en particular su Resuelvo Sexto, de manera de no incluir a los compradores de terrenos que forman parte del Proyecto en la prohibición de ejecutar obra alguna en sus terrenos.

POR TANTO,

RUEGO A UD.: En conformidad con lo establecido en el artículo 59 de la Ley N°19.880 y 55 de la LO-SMA, tener por interpuesto fundado recurso de reposición en contra de la Resolución Recurrída y, en razón de los argumentos de hecho y Derecho expuestos en lo principal, corregir los Resueltos Tercero y Sexto de la misma, en el sentido de:

- 1) “**Considerando Tercero**”: Establecer que el apercibimiento de evaluar ambientalmente el Proyecto corresponde exclusivamente al titular del Proyecto cuya elusión se imputa, esto es, Inmobiliaria e Inversiones Ayelén Limitada y no a Administradora Punta Puertecillo Spa.
- 2) “**Considerando Sexto**”: Eliminar de la prohibición de ejecutar obras en terrenos del Proyecto toda referencia a terceros, quienes no han sido parte del presente procedimiento, conforme a todos los argumentos expuestos.

PRIMER OTROSÍ: En subsidio de la petición principal, y en caso de que esta no se acogida, solicito a Ud. aclarar la Resolución Recurrída en los mismos términos y por los mismos argumentos expuestos en lo principal.

POR TANTO,

RUEGO A UD.: En subsidio de lo principal, aclarar los Resueltos Tercero y Sexto de la Resolución Recurrída, atendido lo expuesto en lo principal.

SEGUNDO OTROSÍ: Solicito a Ud. tener presente que por escritura pública de fecha 30 de noviembre del año 2017 otorgada ante el Notario Público Raúl Undurraga Lazo, Repertorio N°7.724-17, se

modificó la razón social de Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada, pasando a Inmobiliaria e Inversiones Ayelén Limitada.

POR TANTO,

RUEGO A UD.: Tener presente el cambio de razón social de Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada, y por acompañado copia de la escritura pública en la cual consta dicho cambio.

Matías
José
Montoya
Tapia

Digitally signed
by Matías José
Montoya Tapia
Date:
2023.02.08
08:15:56 -03'00'

RAUL UNDURRAGA LASO
NOTARIO PUBLICO SANTIAGO
MAC - IVER 225 - OF. 302
Fonos: 6382264-6335225
6397980 - 6397920
FAX:6339847

30363

mc. -

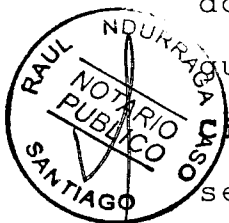
REPERTORIO N° 7.724-117

MODIFICACIÓN ESTUTOS

INMOBILIARIA E INVERSIONES PIRIGUINES LIMITADA

++++++

EN SANTIAGO DE CHILE, a treinta días de Noviembre de Dos mil diecisiete, ante mí, **RAUL UNDURRAGA LASO**, abogado y Notario Público de Santiago, Titular de la Notaría número Veintinueve, de este domicilio, calle Mac Iver número doscientos veinticinco, oficina número trescientos dos, **Comparece:** don **Jorge Enrique Gálmez Puig**, chileno, divorciado, empresario, cédula nacional de identidad número seis millones doscientos cuarenta y dos mil ciento veintinueve guión cero, en representación de **Inversiones Alto Cielo SpA**, Rol Unico Tributario número setenta y seis millones ciento veintiún mil quinientos dieciocho guión tres; de **Inversiones Tres Valles SpA**, Rol Unico Tributario número setenta y seis millones ciento veintiún mil quinientos quince guión nueve; y de **Inversiones Tiare SpA**, antes denominada **Inversiones Antonia GT S.A.**, Rol Unico Tributario número setenta y seis millones setecientos cuarenta



y nueve mil novecientos guión cero, todos domiciliados para estos efectos en esta ciudad, Avenida Vitacura cinco mil doscientos cincuenta, Oficina mil ciento seis, quienes exponen: **PRIMERO:** Los comparecientes son los actuales y únicos socios de Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada, sociedad constituida, según consta de escritura pública de fecha de fecha veintinueve de enero de dos mil trece, otorgada en la Notaría de Santiago de don Raúl Iván Perry Pefaur y cuyo extracto se encuentra inscrito a fojas catorce mil ochocientas setenta número nueve mil novecientos veinticuatro, del Registro de Comercio de Santiago del año dos mil trece. **SEGUNDO:** Por el presente instrumento, don Jorge Enrique Gálmez Puig, en representación de Inversiones Alto Cielo SpA, Inversiones Tres Valles SpA e Inversiones Tiare SpA en su calidad de únicos y exclusivos socios de Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada, vienen en modificar los estatutos de la sociedad, en el sentido de cambiar su nombre por el de "Inmobiliaria e Inversiones Ayelen Limitada. **TERCERO:** En virtud de la modificación acordada en la cláusula precedente, los comparecientes vienen en sustituir el artículo Primero de los estatutos sociales por el siguiente: **"PRIMERO:** El nombre o razón social de la sociedad será "Inmobiliaria e Inversiones Ayelen Limitada", pudiendo utilizar para todos los efectos legales, incluso tributarios y bancarios, indistintamente la expresión abreviada de "Ayelen Limitada." **CUARTO:** Se

RAUL UNDURRAGA LASO

NOTARIO PUBLICO SANTIAGO

MAC - IVER 225 - OF. 302

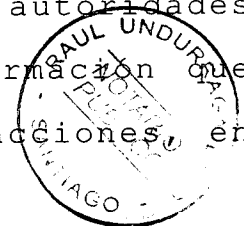
Fonos: 6382264-6335225

6397980 - 6397920

FAX:6339847

30364

deja expresa constancia que según consta de escritura pública de fecha quince de Octubre de dos mil quince, otorgada en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, la socia Inversiones Antonia GT S.A. se transformó en sociedad por acciones y con motivo de la adopción de sus nuevos estatutos, modificó su nombre cambiándolo por el de Inversiones Tiare SpA, manteniendo su mismo rol único tributario. Un extracto de dicha escritura se inscribió a fojas ochenta y tres mil seiscientos noventa y dos número cuarenta y ocho mil ochocientos treinta y cinco del Registro de Comercio de Santiago del año dos mil quince **QUINTO:** En todo lo no modificado, se mantiene plenamente vigente el estatuto social de Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada en adelante Inmobiliaria e Inversiones Ayelen Limitada. **SEXTO:** Se faculta al portador de un extracto de esta escritura para requerir todas las inscripciones, subinscripciones, anotaciones y publicaciones que sean necesarias con motivo del presente instrumento, ante el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago y el Diario Oficial. **SEPTIMO:** Se faculta a doña Maritza Padilla Villarroel, cédula nacional de identidad número ocho millones novecientos sesenta y nueve mil novecientos catorce guión dos, para que pueda llevar a cabo todos los trámites pertinentes ante el Servicio de Impuestos Internos y autoridades administrativas, para actualizar la información que procede con motivo de la compraventa de acciones, en

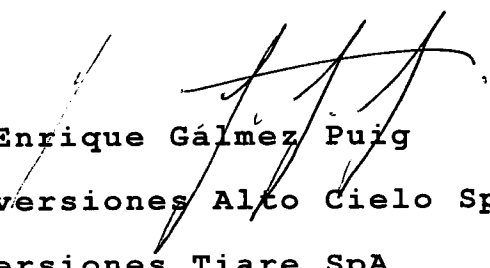


los términos referidos precedentemente. En el ejercicio de este encargo, la mandataria podrán firmar los documentos, recibos o resguardos que se exijan, presentar solicitudes, llenar formularios, recibir notificaciones, delegar sus facultades total o parcialmente y, en general, tendrá todas aquellas facultades que sean procedentes para efectuar todos los trámites necesarios a fin de dar amplio cumplimiento a su cometido. La personería de don Jorge Gálmez Puig para representar a Inversiones Tiare SpA consta de escritura pública de fecha quince de Octubre de dos mil quince, otorgada en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, la que no se inserta por ser conocida de las partes y del Notario que autoriza. La personería de don Jorge Gálmez Puig para representar a Inversiones Tres Valles SpA consta de escritura pública de fecha treinta de Septiembre de dos mil diez otorgada en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, la que no se inserta por ser conocida de las partes y del Notario que autoriza. La personería de don Jorge Gálmez Puig para representar a Inversiones Alto Cielo SpA consta de escritura pública de fecha treinta de Septiembre de dos mil diez, otorgada en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, la que no se inserta por ser conocida de las partes y del Notario que autoriza. **CERTIFICACION NOTARIAL:** El Notario que autoriza certifica que la presente escritura se encuentra extendida y otorgada de acuerdo a las Leyes que se encuentran en vigencia.

RAUL UNDURRAGA LASO
NOTARIO PUBLICO SANTIAGO
MAC - IVER 225 - OF. 302
Fonos: 6382264-6335225
6397980 - 6397920
FAX:6339847

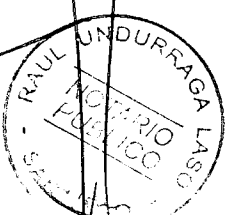
30365

En comprobante y previa lectura firma el
compareciente. Se da copia. Doy Fe.



Jorge Enrique Gálvez Puig
pp. Inversiones Alto Cielo SpA
pp. Inversiones Tiare SpA



Revisado el 27-24-2017



LA PRESENTE COPIA ES TESTIMONIO FIEL DE SU ORIGINAL.-
SANTIAGO, 05 DE DICIEMBRE DE 2017.-



RAUL UNDURRAGA LASO
NOTARIO PUBLICO N° 29
MAC - MER 225 - OF 302
TEL 2133 5225 - 2639 2264
SANTIAGO