

En lo principal: Evacúa Traslado.

Primer Otrosí: Acompaña documentos.

Segundo Otrosí: Señala correo electrónico.

SUPERINTENDENCIA DE MEDIO AMBIENTE.

Sociedad Inmobiliaria Pérez e Hijo Limitada. RUT 76212741-5, legalmente representada por don ELISEO CELESTINO PÉREZ GALLARDO, empresario, RUT 9.332.609-1, domiciliado en Valdivia, Fundo Los Aromos, Ruta T-340, en relación con expediente sobre procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA, REQ-033-2022, vengo en evacuar traslado conferido por Resolución Exenta N° 2190, fechada el 13 de diciembre de 2022, y notificada por correo electrónico de fecha 14 de diciembre de 2022.

I.- Antecedentes de la denuncia.

La Sociedad Inmobiliaria Pérez e Hijo Limitada adquirió en dominio un predio denominado "Hijuela Número Dos", del sector Piedra Blanca, Valdivia, de aproximadamente 62,8 hectáreas, inscrito a nombre de la Sociedad Inmobiliaria en el año 2020, a fojas 2.377 número 2112, del Registro de Propiedad del mismo año, del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia. Sobre este predio, el Servicio Agrícola y Ganadero aprobó un plano de subdivisión, que contempla 77 lotes, de los cuales 76 tienen extensión de media hectárea en promedio; mientras que el Lote 71 se conformó con 10,10,42 hectáreas. Este último lote se encuentra a nombre de la Sociedad Inmobiliaria, y abarca la zona riberana con estero Piedra Blanca, de planicies y pastizal. El plano de subdivisión respectivo se encuentra agregado con el número 01 al Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, año 2020. Certificado por el Servicio Agrícola y Ganadero con número 155-2020. Es del caso, que, con fecha 29 de agosto del año 2021, don Roberto Eduardo Wagemann Horn, quien detenta derecho de usufructo sobre un predio vecino, procedió unilateralmente a cerrar el camino vecinal de acceso, exigiendo pago en dinero para abrir el paso. Ello obligó a mi parte a interponer un recurso de protección, tanto a nombre de la Sociedad Inmobiliaria, como en

el de 19 propietarios de lotes resultantes de la subdivisión de la "Hijuela Número Dos"; y posteriormente se hizo también parte del recurso don Miguel Quil Aburto, propietario de otro inmueble que también utiliza el camino vecinal, sin ser de aquellos comprendidos en el loteo de la Hijuela Número Dos.

La Ima. Corte de Apelaciones de Valdivia acogió nuestro recurso, y se ordenó a don Roberto Wagemann abrir el camino; sentencia que fue confirmada por la Excma. Corte Suprema en fecha 05 de enero de 2.022.

A partir de este resultado negativo, el señor Wagemann, por sí y asistido por sus familiares directos, ha interpuesto diversas acciones, incluso de carácter penal, para presionar por prestaciones económicas sin causa legal.

Es en este contexto, que ahora tomamos conocimiento de una denuncia ante la S.M.A., en que se alegan riesgos y eventuales daños al medio ambiente.

II.- Respecto de Hechos constatados por la entidad fiscalizadora.

En el punto II de la Resolución Exenta N° 2190, que se nos ha notificado, se detallan los hechos que la fiscalización ha tenido por constatados.

Llama la atención que, en el punto (v), se consigne que el proyecto *"se ejecuta a 280 metros del Humedal Urbano Angachilla, declarado como tal, de oficio, mediante la Resolución Exenta N° 1337, de fecha 30 de noviembre de 2.021, del Ministerio de Medio Ambiente. Cabe hacer presente que, a su vez, mediante Decreto Supremo N° 28, de fecha 02 de julio de 2.021, del Ministerio de Medio Ambiente, se declara Santuario de la Naturaleza al sistema de humedales de Angachilla, formado por los esteros Miraflores, Angachilla, Pardo Verde, Las Parras, Las Gaviotas, y las lagunas de Santo Domingo"*.

En la misma Resolución que se nos ha notificado, se consigna que la subdivisión predial autorizada debidamente por el Servicio Agrícola y Ganadero, data del año 2.020. Un año antes de emitirse la resolución que declara humedal urbano, y meses antes de dictarse el Decreto Supremo N° 28.

De tal modo, entendemos que de ninguna manera podría considerarse una “hipótesis de elusión”, el haber presentado un proyecto de subdivisión rural, un año antes de haberse dictado aquellas normas que sirven de base para deducir la hipótesis de eventual elusión.

Por otra parte, entre los “hechos constatados”, advertimos que, en algunos de ellos, en realidad se formulan apreciaciones subjetivas sin respaldo normativo.

En concreto, en el acápite (xii), se lee como hecho constatado, que *“El proyecto tiene destino habitacional...a partir de la verificación de casas construidas y de obras de urbanización que sirven a estas y al resto de los lotes. Así también se comprueba a partir del Reglamento de Orden, Convivencia y Copropiedad, que entre otras cosas, indica que el loteo tiene fin exclusivamente residencial.”*

Sobre este punto, cabe formular las siguientes observaciones:

a).- Debemos tener presente que, de acuerdo a las regulaciones que imparte el Decreto Ley 3.516, las subdivisiones de predios rurales están autorizadas con una cabida mínima de media hectárea; requisito que obviamente se cumple en cada una de los lotes que han sido objeto de la presente fiscalización. Por otra parte, el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, estipula en lo pertinente que: *“Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores...”*

En consecuencia, de ninguna manera puede servir para presumir “destino habitacional”, el hecho de que se aprecie una o hasta dos construcciones en cada lote, si estos cumplen con la cabida mínima legal, y si la cantidad de viviendas no exceden a lo permitido expresamente en el citado artículo 55 de la L.G.U.C.

b).- En cuanto a las estipulaciones que se contienen en el denominado “Reglamento de Orden, Convivencia y Copropiedad”, elaborado por la Sociedad Inmobiliaria Pérez e Hijo Limitada, al que se alude en la Resolución, cabe hacer presente que dicho instrumento no resulta vinculante, dado que no se trata de inmuebles acogidos a la Ley de Copropiedad. En consecuencia, este instrumento solo constituye una expresión de buenas intenciones, cuyo propósito principal es regular el uso de caminos de acceso a los lotes, y eventualmente aquellos servicios que requieran de coordinación entre los propietarios.

A nuestro entender, se hace una interpretación errada a textos contenidos en el Reglamento de Orden, Convivencia y Copropiedad: *"siendo la intención de los propietarios actuales que el loteo sea un lugar de agrado destinado a fines exclusivamente residenciales, se deberá dar a los lotes o parcelas un uso compatible con tales fines generales. Que, los sitios o lotes deberán ser destinados sólo a uso habitacional particular y que se prohíbe la explotación de toda actividad comercial, extractiva o industrial. Que, dentro de cada lote o parcela, se podrá construir hasta dos casas principales y sus obras complementarias, como bodegas, estacionamientos, habitaciones de servicio u otras similares."*

En efecto, estas frases deben conciliarse con la prohibición legal de cambio de destino, que se entiende incorporada en cada escritura de compraventa de lotes, aun cuando no se consigne expresamente. Pero además, en las escrituras de compraventa suscritas con los adquirentes de lotes, la Sociedad Inmobiliaria Pérez e Hijos Limitada se ha preocupado de consignar la siguientes cláusula *"SEXTO: El inmueble que se transfiere es producto de una subdivisión practicada de conformidad a las normas del Decreto Ley tres mil quinientos dieciséis de mil novecientos ochenta quedando en consecuencia sujeto a la prohibición de cambiar su destino según lo establecen los artículos cincuenta y cinco y cincuenta y seis de la Ley General de Urbanismo y Construcción."* (sic)

En conclusión, examinando el Reglamento y las escrituras de compraventa de los lotes, en su contexto, se comprueba que la idea de sus redactores fue el de prohibir justamente el desarrollo de actividades incompatibles con el destino agrícola de tales lotes, al prohibir actividad *"comercial, extractiva o industrial"*.

Finalmente, y siempre respecto de los hechos que se señalan constatados, debemos destacar que se reconocen: autorización para subdividir, legalmente tramitada y debidamente acreditada por el organismo competente; así como el uso de caminos preexistentes, sin tala de especies nativas, y con corta debidamente autorizada de especies eucaliptus.

II.- Conclusiones consignadas en la Resolución N° 2.190.

Esta parte disiente de lo expresado en el punto 6° de las conclusiones, en cuanto señala que *"...a partir de los hechos verificados, se tiene que el proyecto, emplazado en una zona no comprendida en alguno de los planes evaluados estratégicamente...correspondería a uno de*

desarrollo urbano, al contemplar obras de edificación y urbanización de destino habitacional, que considera más de 80 viviendas...”

En efecto, ya hemos señalado que cada lote resultante de la subdivisión cumple con la cabida mínima establecida en el D.L. 3.516, y en cada lote está autorizada la construcción de vivienda de propietario, y eventualmente, dependencias para trabajadores, según artículo 55 de la L.G.U.C. Considerar que se está proyectando un asentamiento urbano, al respetar las cabidas mínimas de lotes, así como las construcciones que la propia ley expresamente permite, constituye una interpretación extensiva y vulneratoria de normas vigentes.

No existe norma legal que limite la cantidad de lotes en que pueda subdividirse un predio rural, en tanto se cumpla con la cabida mínima expresada por DL. 3.516.

Las interpretaciones o instrucciones administrativas que se hayan podido emitir en contravención a los parámetros legales que hemos enunciado, están siendo objeto de cuestionamiento en sede judicial, e incluso existe resolución cautelar emitida por tribunal competente, que ordena suspender la aplicación de exigencias adicionales, impuestas mediante circulares de la Autoridad administrativa. Esto consta en causa rol C-11.409-2.022, del Séptimo Juzgado Civil de Santiago, en la cual se dictó medida cautelar de suspensión de aplicación del Oficio Ordinario N° 637, de 12 de julio de 2.022, del Ministerio de Agricultura y la Circular N° 475, de 18 de julio de 2.022, del Servicio Agrícola y Ganadero.

III.- Loteo de Inmobiliaria Pérez e Hijo Limitada no se encuentra en ninguna de las hipótesis de Artículo 10 de Ley 19.300.

La Resolución a la que se refiere el presente traslado, acusa eventual transgresión de algunas de las hipótesis de obligatoriedad para someter proyectos a evaluación ambiental. En concreto, aquellas contempladas en letras g, h, p y s del Artículo 10.

Sostenemos que el loteo, debidamente autorizado y ejecutado por nuestra parte en el sector Piedra Blanca, no cumple con los supuestos que se invocan en la Resolución N° 2.190 que nos ha sido notificada.

1.- Supuestos de letra g), del Artículo 10 de Ley 19.300.

Específicamente, estimamos que no se ha implementado un "conjunto habitacional", al tenor de la letra g).1.1. Nuestra parte realizó un loteo regularmente tramitado y autorizado; ofreciendo "Lotes" de terreno, sin ningún tipo de construcción en ellos. Solo una vez enajenados, sus adquirentes podrán optar por construir, plantar o simplemente mantener su propiedad como inversión a futuro, dentro de las facultades propias del derecho de dominio (uso, goce y disposición) que nuestra legislación reconoce a todo propietario legítimo.

2.- Supuesto de letra h) 1.1.

Esta hipótesis queda igualmente circunscrita a los "proyectos inmobiliarios", por lo que aplica en éste acápite la misma argumentación base: no estamos en presencia de un proyecto inmobiliario, sino de un loteo de predio rural, oportunamente sometido para aprobación del Servicio Agrícola y Ganadero. El Decreto Ley 3.516 impone una cabida mínima para subdivisión de inmuebles rurales, no siendo exigible en estos casos implementación de sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas. Entenderlo de otra forma, implicaría que se está introduciendo una exigencia impropia para predios rurales. En efecto, la urbanización y conexión a servicios básicos domiciliarios, es una de las diferencias entre predios urbanos y rurales. No tendría sentido establecer una cabida mínima de media hectárea en predios rurales, si éstos tuviesen que ser conectados a servicios de agua potable, luz eléctrica o alcantarillado.

3.- Supuesto de letra h).1.3.

En este acápite, queda de manifiesto la inaplicabilidad de las hipótesis de letra h) para la subdivisión realizada en nuestro proyecto de loteo. En efecto, la norma señala: *"Que se emplacen en una superficie igual o superior a siete hectáreas (7 ha) o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas."*

Nuevamente, debemos recordar que todas estas hipótesis tratan sobre una idea en común: la ejecución de un "proyecto inmobiliario". Cuyo no es el caso en el loteo practicado por nuestra parte. Pero cuando se indica que se incurre en obligación de someter a evaluación de impacto ambiental un loteo en predio de cabida igual o superior a siete hectáreas, claramente no se puede estar refiriendo a las facultades y requisitos que impone el D.L. 3.516, tantas veces ya

citado. Pero se cierra la idea cuando se habla de trescientas o más viviendas: se trata de proyectos de conjuntos habitacionales; "poblaciones" en que se asientan grupos familiares diversos en un espacio menor a media hectárea. No es el caso que se examina en este expediente administrativo.

4.- Supuesto de letra p) de artículo 10 de Ley 19.300.

Esta hipótesis alude a proyectos que se pretenda ejecutar en áreas protegidas. Sin embargo, y como ya hemos alegado precedentemente, la declaración de humedal Angachilla data de una fecha posterior a la de aprobación del loteo que fue autorizado a mi parte. No puede sostenerse hipótesis de "elusión", cuando la causal que supuestamente impone la obligación de someter a evaluación de impacto ambiental surge con posterioridad a la ejecución del proyecto que se acusa como "elusivo".

A mayor abundamiento, la misma Resolución que se nos ha notificado, reconoce que el loteo de Hijuela Dos, en Piedra Blanca, no está en el área del Humedal Angachilla, sino a unos "280 metros" de él. Cuestión que por lo demás controvertimos, atendida la confrontación entre las coordenadas que se indican y los deslindes que constan en inscripción de dominio del predio original.

5.- Supuesto de Letra s) del artículo 10 de Ley 19.300.

Al igual que en el caso precedente, esta hipótesis discurre sobre proyectos a ejecutarse dentro de una zona protegida, cuyo no es el caso analizado en éste expediente. Pero a mayor abundamiento, podemos observar que la misma Resolución que informamos reconoce que, las únicas intervenciones que se aprecian en el loteo Piedra Blanca, han sido sobre caminos vecinales ya existentes, y la única flora intervenida ha sido la especie eucaliptus, y siempre acorde a plan de manejo autorizado por la autoridad competente.

IV.- Facultades ejercidas por la autoridad competente, en relación con la autorización de subdivisión.

Ya hemos indicado que el proyecto de loteo ejecutado por nuestra parte, cumple con la autorización del Servicio Agrícola y Ganadero. Cuestión que no es objetada por US.

Pero no deja de ser sintomático que la autorización del S.A.G. no haya dictaminado la "obligación" informes que deban evacuarse por otros organismos, tales como SERVIU, o la Dirección de Obras Municipales competente territorialmente.

Menciono esto, porque es de público conocimiento que, por instructivos ministeriales, en varias oportunidades el Servicio Agrícola y Ganadero condicionó la aprobación a proyectos de loteos rurales, a la evacuación de informes de otros organismos y servicios públicos. Incluso, pudiendo negar la autorización, si no se sometía a una evaluación de impacto ambiental.

Esta práctica fue controvertida, al punto de ventilar su legalidad ante la justicia, según se indicó, en causa sobre nulidad de derecho público, seguida ante el Séptimo Juzgado Civil de Santiago, y en cuyo contexto se ha dictado medida cautelar que suspende la aplicación de instrucciones ministeriales que fueran impartidas al S.A.G.

En el caso de la autorización de nuestro loteo, el S.A.G. se limitó a "recomendar" evaluaciones, sin carácter obligatorio, y por ende reconociendo al particular una mera opción.

El pronunciamiento de la Autoridad Competente (S.A.G.), que señala como meramente facultativo el someter o no a evaluación ambiental nuestro proyecto, entendemos nos exime de cualquier hipótesis de "elusión".

En efecto, todas las hipótesis del Artículo 10 de la Ley 19.300, se encabezan con el enunciado imperativo que obliga a someter a evaluación: *"Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes..."*

En nuestro caso, no solo entendemos que el loteo de Piedra Blanca cumple con toda la normativa exigible para subdivisión de predios rurales, sino que, además, contamos con el pronunciamiento escrito de una autoridad competente, que señala como meramente facultativo, y no obligatorio, el someter a evaluación nuestro loteo.

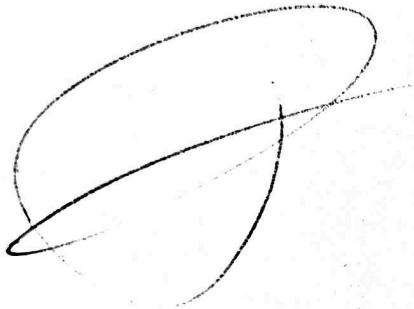
PRIMER OTROSI: Documentación que acompañamos a esta presentación:

1.- Cinco copias de escrituras de compraventa, referidas a lotes resultantes de nuestro proyecto, constatando que, en cada una, se expresó la prohibición de cambio de destino, acorde con Decreto Ley 3.516;

2.- Certificado de autorización de subdivisión de predio, emitido por el Servicio Agrícola y Ganadero competente.

3.- Copia de sentencia recaída en Recurso de Protección Rol 2224-2.021, dictada por la Ima. Corte de Apelaciones de Valdivia, en el cual consta la real motivación del denunciante para imputar irregularidad en nuestro actuar.

SEGUNDO OTROSÍ: designo para efectos de notificaciones a mi parte, el correo electrónico eliseoperesgallardo@gmail.com

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a horizontal stroke, positioned below the text.

lote 13



LUIS GONZALO NAVARRETE VILLEGAS
ABOGADO
NOTARIO PUBLICO
Independencia N°548 – Fono 632249717
notaria@notarianavarrete.cl
VALDIVIA



3133

1 **REPERTORIO N° 1273-2021.-**

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

COMPRAVENTA
(lote 13)

Rep: 4123
06 JUL 2021

ejm.-

SOCIEDAD INMOBILIARIA PEREZ E HIJO LIMITADA

A

GONZALEZ ORTEGA, LUIS ARMANDO Y OTRO

EN VALDIVIA, REPUBLICA DE CHILE, a catorce de Mayo del
año dos mil veintiuno, ante mí, **LUIS GONZALO NAVARRETE**
VILLEGAS, Abogado, Notario Público Titular de la Tercera Notaría
de Valdivia, con Oficio en calle Independencia número quinientos
cuarenta y ocho, de esta ciudad de Valdivia, comparecen: por una
parte como vendedor, don **ELISEO CELESTINO PEREZ**
GALLARDO, chileno, cédula de identidad número nueve millones
trescientos treinta y dos mil seiscientos nueve guión uno, quien



1 declara ser divorciado, empresario, en representación de
2 **SOCIEDAD INMOBILIARIA PEREZ E HIJO LIMITADA**, rol único
3 tributario número setenta y seis millones doscientos doce mil
4 setecientos cuarenta y uno guión cinco, ambos domiciliados en
5 Fundo Los Aromos, Ruta T-trescientos cuarenta, Valdivia; y por la
6 otra como compradores, don **LUIS ARMANDO GONZALEZ**
7 **ORTEGA**, chilena, cédula de identidad número nueve millones
8 doscientos veintiún mil ciento setenta y ocho guión nueve, quien
9 declara ser casado, contratista, domiciliado en calle Hernando de
10 Rivera, número mil novecientos sesenta y uno de la ciudad de
11 Valdivia y don **LUIS CRISTIAN PARDO CARO**, chileno, cédula de
12 identidad número once millones setecientos cuatro mil quinientos
13 sesenta y cuatro guión uno, quien declara ser casado, trabajador
14 independiente, domiciliado en pasaje Panguí, número dos mil
15 quinientos veintiséis de la ciudad de Valdivia; mayores de edad,
16 quienes acreditaron su identidad con la cédula indicada y exponen:
17 **PRIMERO:** La **SOCIEDAD INMOBILIARIA PÉREZ E HIJO**
18 **LIMITADA** es dueña el "Lote Dos", resultante de la subdivisión de la
19 hijuela número seis, en el plano archivado con el número trescientos
20 uno al Registro de Propiedad del año mil novecientos noventa y uno,
21 ubicado en el Fundo Santo Domingo, de esta comuna, de una
22 cabida de sesenta y dos hectáreas y ocho áreas, y los siguientes
23 deslindes especiales: **Norte**, Lote uno resultante de la misma
24 subdivisión y río Piedra Blanca; **Sur**, Parcela número cinco,
25 separada por arroyo sin nombre y Lote Tres resultante de la misma
26 subdivisión, con ruta T guión quinientos siete de por medio; **Oriente**,
27 con Parcela número ocho, arroyo Buenos Aires de por medio y **Poniente**,
28 con río Piedra Blanca. Rol de Avalúo número dos mil cuatrocientos quince
29 guión cinco de la comuna de Valdivia. La inscripción de dominio rola
30 inscrita a fojas dos mil trescientos setenta y siete, bajo el número

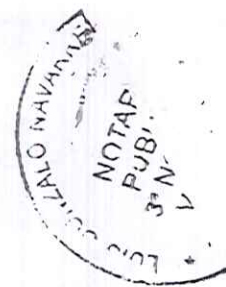


LUIS GONZALO NAVARRETE VILLEGAS
ABOGADO
NOTARIO PUBLICO
Independencia N°548 – Fono 632249717
notaria@notarianavarrete.cl
VALDIVIA



3134

1 dos mil ciento doce, en el Registro de Propiedad del Conservador de
2 Bienes Raíces de Valdivia, correspondiente al año dos mil veinte.
3 **SEGUNDO:** La **SOCIEDAD INMOBILIARIA PÉREZ E HIJO**
4 **LIMITADA** procedió a subdividir el inmueble individualizado, en
5 **setenta y siete lotes**, de acuerdo al plano autorizado por el Servicio
6 Agrícola y Ganadero, mediante Certificado ciento cincuenta y cinco
7 - V, número mil seiscientos treinta y cinco / dos mil veinte con fecha
8 veintiuno de Diciembre del año dos mil dos mil veinte, documento
9 que junto al Plano de Subdivisión, archivado con el número uno
10 guión dos mil veintiuno, en el Registro de Propiedad del
11 Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, del año dos mil
12 veintiuno y que se protocolizan en fotocopia autorizada al final del
13 presente Registro bajo el mismo número de Repertorio de esta
14 escritura. Asimismo y cumpliendo con las actuales disposiciones del
15 enrolamiento, consta que el Servicio de Impuestos Internos, oficina
16 Valdivia, mediante certificado número **ocho cuatro seis cuatro**
17 **cinco cero**, expedido con fecha veinticuatro de Diciembre del año
18 dos mil veinte, ha procedido a asignar el rol de avalúo en trámite al
19 lote **LOTE TRECE SANTO DOMINGO PC SEIS LT DOS**, el
20 número de Rol dos mil cuatrocientos quince guión ciento
21 diecinueve. **TERCERO:** Por el presente instrumento don **ELISEO**
22 **CELESTINO PÉREZ GALLARDO**, en representación de la
23 **SOCIEDAD INMOBILIARIA PÉREZ E HIJO LIMITADA**, vende,
24 cede y transfiere a don **LUIS ARMANDO GONZALEZ ORTEGA** y a
25 don **LUIS CRISTIAN PARDO CARO**, quienes compran, aceptan y
26 adquieren para sí, el **LOTE TRECE SANTO DOMINGO PC SEIS**
27 **LT DOS**, del plano de subdivisión antes referido, de una superficie
28 aproximada de cero coma cincuenta y seis hectáreas, y los
29 siguientes deslindes especiales: Norte, en cuarenta y tres coma
30 siete metros, con lote número veinte del plano de subdivisión; Sur,



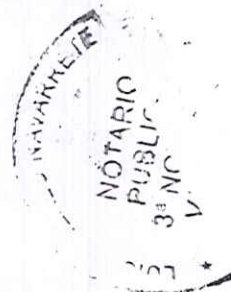
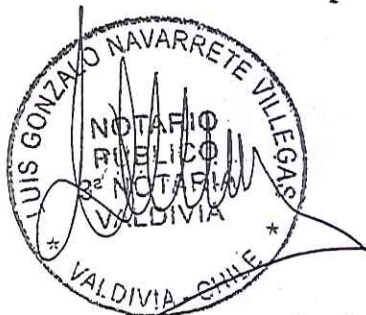
1 en cuarenta y cinco coma cuatro metros, con servidumbre de
2 tránsito que lo separa del lote sesenta y dos y del lote sesenta y uno,
3 ambos del plano de subdivisión; Este, en cuarenta y ocho coma
4 ocho metros con lote número dieciséis y en ochenta y seis coma
5 cero metros con lote número catorce, ambos del plano de
6 subdivisión; Oeste, en ciento veintitrés coma nueve metros con lote
7 número doce del plano de subdivisión. **CUARTO:** El precio de la
8 presente compraventa es la suma de **diez millones quinientos mil**
9 **pesos**, suma que los compradores pagan a la parte vendedora en
10 este acto, en dinero efectivo, de contado, declarando el vendedor
11 recibirlo a su total y entera satisfacción; dando en consecuencia, por
12 íntegramente pagado. **QUINTO:** La venta se hace ad corpus, en el
13 estado en que actualmente se encuentra el inmueble, con todo lo
14 edificado y plantado, con sus derechos, usos, costumbres y
15 servidumbres activas y pasivas, libre de todo gravamen, hipoteca,
16 litigios, prohibición o embargo; a excepción de un **Reglamento**
17 **Interno de Orden y Convivencia**, inscrito a fojas ciento cuarenta y
18 tres, número noventa y tres, del Registro de Hipotecas,
19 correspondiente al año dos mil veintiuno, y **tres Servidumbres**
20 inscritas a fojas ciento treinta y siete, bajo el número noventa del
21 Registro de Hipotecas del año dos mil veintiuno, a fojas ciento treinta
22 y nueve vuelta, bajo el número noventa y uno, del Registro de
23 Hipotecas del año dos mil veintiuno, y a fojas ciento cuarenta y uno,
24 bajo el número noventa y dos, del Registro de Hipotecas del año
25 dos mil veintiuno, todas del Conservador de Bienes Raíces de
26 Valdivia; gravámenes que son conocidos por la parte compradora,
27 respondiendo la parte vendedora del saneamiento en conformidad a
28 la ley. En la venta se incluyen todos los derechos de uso y goce que
29 corresponden al inmueble materia del presente contrato conforme al
30 Reglamento de Copropiedad anteriormente citado. **SEXTO:** Declara

LUIS GONZALO NAVARRETE VILLEGAS
ABOGADO
NOTARIO PUBLICO
Independencia N°548 – Fono 632249717
notaria@notarianavarrete.cl
VALDIVIA



3135

1 la parte vendedora que tributa en base a renta efectiva según lo
2 establece el artículo séptimo de la Ley dieciocho mil novecientos
3 ochenta y cinco. **SEPTIMO:** El inmueble que se transfiere es
4 producto de una subdivisión practicada de conformidad a las
5 normas del Decreto Ley tres mil quinientos dieciséis de mil
6 novecientos ochenta quedando en consecuencia sujeto a la
7 prohibición de cambiar su destino según lo establecen los artículos
8 cincuenta y cinco y cincuenta y seis de la Ley General de Urbanismo
9 y Construcción. **OCTAVO:** Para los efectos tributarios, se deja
10 constancia que en la propiedad la vendedora no ha efectuado
11 construcciones ni ampliaciones, por lo que esta venta está exenta
12 del Impuesto al Valor Agregado. **NOVENO:** Por el presente
13 instrumento don **ELISEO CELESTINO PEREZ GALLARDO** en
14 representación de **SOCIEDAD INMOBILIARIA PEREZ E HIJO**
15 **LIMITADA**, don **LUIS ARMANDO GONZALEZ ORTEGA** y don
16 **LUIS CRISTIAN PARDO CARO**, otorgan poder al abogado don
17 **RAÚL ALEXIS JELDRES MUÑOZ**, para rectificar, complementar,
18 aclarar o enmendar errores formales o de cita, sólo en sus cláusulas
19 enunciativas, sin que le sea permitido alterar las cláusulas
20 dispositivas, destinados a perfeccionar el documento y radicar
21 definitivamente el dominio de la propiedad transferida a nombre de
22 los compradores, quedando el mandatario liberado de la obligación
23 de rendir cuenta de su mandato. **DECIMO:** En la forma señalada, la
24 parte vendedora cede y transfiere el dominio y posesión del
25 inmueble referido, en favor de la parte compradora, como también
26 realiza la entrega material del inmueble, y los comparecientes
27 facultan al portador de copia autorizada de la presente escritura para
28 requerir y firmar la inscripción traslativa de dominio, las
29 subinscripciones y anotaciones a que haya lugar, en los registros
30 respectivos del Conservador de Bienes Raíces que corresponda. La



1 personería de don **ELISEO CELESTINO PÉREZ GALLARDO**, para
2 actuar en representación de Sociedad Inmobiliaria Pérez e Hijo
3 Limitada, consta en escritura pública de fecha nueve de Abril de dos
4 mil doce, otorgada en la Notaría de Valdivia de doña María Inés
5 Morales Guarda; y en Certificado de Representación, otorgado por
6 el Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, con fecha once de
7 Mayo del año dos mil veinte, personería que no se insertan a
8 petición expresa de las partes, por ser de éstas conocidas.
9 Asignación de Roles de Avalúo: "Servicio de Impuestos Internos.
10 Certificado número ocho cuatro seis cuatro cinco cero. Fecha de
11 Emisión: veinticuatro de Diciembre de dos mil veinte. Nombre de la
12 comuna: Valdivia. Código de la Comuna: uno cero uno cero uno.
13 Cantidad de Unidades: setenta y siete. Nombre del propietario:
14 **SOCIEDAD INMOBILIARIA PEREZ E HIJO**. El Servicio de
15 Impuestos Internos certifica que el siguiente Rol matriz dos mil
16 cuatrocientos quince guión cinco, con acceso principal ubicado en
17 **PC SEIS SANTO DOMINGO LT DOS** darán origen al número de rol
18 de avalúo que a continuación se detalla: **SANTO DOMINGO PC**
19 **SEIS LT DOS LOTE TRECE**. Número Rol de Avalúo Asignado:
20 **DOS MIL CUATROCIENTOS QUINCE GUIÓN CIENTO**
21 **DIECINUEVE**. Conforme.- Certificado de Deuda: **NOMBRE**
22 **SOCIEDAD INMOBILIARIA PEREZ E HIJO LIMIT PC SEIS SANTO**
23 **DOMINGO LT DOS VALDIVIA. ROL DOS MIL CUATROCIENTOS**
24 **QUINCE GUIÓN CINCO. ESTE ROL NO REGISTRA DEUDA.**
25 Conforme con los documentos tenidos a la vista.-
26 **PROTOCOLIZACION:** Se deja como documento agregado al final
27 del protocolo del presente bimestre, bajo el mismo número de
28 Repertorio de esta escritura, minuta, Declaración Jurada artículo
29 setenta y cinco del Código Tributario, y fotocopia de la cédula de
30 identidad de los comparecientes.- La presente escritura pública se



LUIS GONZALO NAVARRETE VILLEGAS
ABOGADO
NOTARIO PUBLICO
Independencia N°548 – Fono 632249717
notaria@notarianavarrete.cl
VALDIVIA



3136

1 extiende en conformidad a minuta redactada por el abogado de la
2 ciudad de Valdivia don Raul Jeldres Muñoz y recibida desde la
3 dirección de correo electrónico abogadtojeldres@gmail.com. Así lo
4 otorgan, en comprobante y previa lectura, firman los comparecientes
5 conjuntamente con el Notario que autoriza.- SE DA COPIA.-
6 REPERTORIO N° 1273---2021.- DOY FE.-

7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30



P33209-1

ELISEO CELESTINO PEREZ GALLARDO

pp. SOCIEDAD INMOBILIARIA PEREZ E HIJO LIMITADA



LUIS ARMANDO GONZALEZ ORTEGA

8.22.178-9



LUIS CRISTIAN PARDO CARO

11204564-1

4pp



CERTIFICO QUE ESTA COPIA ES TESTIMONIO FIEL DEL ORIGINAL, VALDIVIA 01 JUN 2021

EDDORO CROQUEV.
3
Consr

UTILIZADO
ART. 41001

LUIS GONZALO NAVARRETE VILLEGAS
NOTARIO PUBLICO
31 NOTARIA
VALDIVIA
VALDIVIA - CHILE

A large, stylized handwritten signature in black ink, starting with a large loop on the left and ending with a long, sweeping flourish that extends across the bottom of the page.



TEODORO CROQUEVIELLE BRAND
Conservador – Archivero
Valdivia

cbr@cbrvaldivia.cl
Fono: 632 213723-632 213219
Arauco 440, Valdivia

CERTIFICACIÓN

Anotada en el Repertorio con el número 4423 e inscrita a fojas 2696 vta. número 2454 del Registro de **Propiedad** del año 2021.-
Valdivia, a 28 de Julio del año 2021.-

TEODORO CROQUEVIELLE BRAND
3
Conservador
y
Archivero
VALDIVIA

*Conservador de Bienes Raíces
Valdivia*

1901

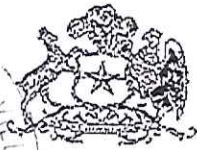
01

01



LUIS GONZALO NAVARRETE VILLEGAS
ABOGADO
NOTARIO PUBLICO
Independencia N°548 – Fono 632249717
notaria@notarianavarrete.cl
VALDIVIA

Cote 10



0820

1 REPERTORIO N°302--- -2021.-

2

3

4

COMPRAVENTA

5

6

7

8

9

10

SOCIEDAD INMOBILIARIA PEREZ E HIJO LIMITADA

11

12

13

A

14

15

TORRES VARELA, MARCELO ANDRES

16

17

18

19

20

21

22

23 EN VALDIVIA, REPUBLICA DE CHILE, a cinco de Febrero del
24 año dos mil veintiuno, ante mí, **LUIS GONZALO NAVARRETE**
25 **VILLEGAS**, Abogado, Notario Público Titular de la Tercera Notaría
26 de Valdivia, con Oficio en calle Independencia número quinientos
27 cuarenta y ocho, de esta ciudad de Valdivia, comparecen: por una
28 parte como vendedor, don **ELISEO CELESTINO PEREZ**
29 **GALLARDO**, chileno, cédula de identidad número nueve millones
30 trescientos treinta y dos mil seiscientos nueve guión uno, quien



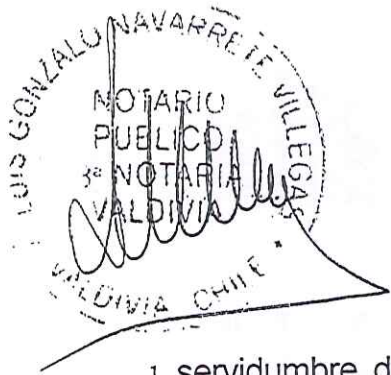
1 declara ser divorciado, empresario, en representación de
2 **SOCIEDAD INMOBILIARIA PEREZ E HIJO LIMITADA**, rol único
3 tributario número setenta y seis millones doscientos doce mil
4 setecientos cuarenta y uno guión cinco, ambos domiciliados en
5 Fundo Los Aromos, Ruta T-trescientos cuarenta, Valdivia; y por la
6 otra como comprador, don **MARCELO ANDRES TORRES**
7 **VARELA**, chileno, cédula de identidad número diecisiete millones
8 ochocientos veintidós mil sesenta y nueve guión uno, quien declara
9 ser casado, constructor civil, domiciliado en Sector Las Gaviotas,
10 poste cincuenta y dos de la ciudad de Valdivia; mayores de edad,
11 quienes acreditaron su identidad con la cédula indicada y exponen:
12 **PRIMERO:** La **SOCIEDAD INMOBILIARIA PÉREZ E HIJO**
13 **LIMITADA** es dueña el "Lote Dos", resultante de la subdivisión de la
14 hijuela número seis, en el plano archivado con el número trescientos
15 uno al Registro de Propiedad del año mil novecientos noventa y uno,
16 ubicado en el Fundo Santo Domingo, de esta comuna, de una
17 cabida de sesenta y dos hectáreas y ocho áreas, y los siguientes
18 deslindes especiales: **Norte**, Lote uno resultante de la misma
19 subdivisión y río Piedra Blanca; **Sur**, Parcela número cinco,
20 separada por arroyo sin nombre y Lote Tres resultante de la misma
21 subdivisión, con ruta T guión quinientos siete de por medio; **Oriente**,
22 con Parcela número ocho, arroyo Buenos Aires de por medio y
23 **Poniente**, con río Piedra Blanca. Rol de Avalúo número dos mil
24 cuatrocientos quince guión cinco de la comuna de Valdivia. La
25 inscripción de dominio rola inscrita a fojas dos mil trescientos setenta
26 y siete, bajo el número dos mil ciento doce, en el Registro de
27 Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia,
28 correspondiente al año dos mil veinte. **SEGUNDO:** La **SOCIEDAD**
29 **INMOBILIARIA PÉREZ E HIJO LIMITADA** procedió a subdividir el
30 inmueble individualizado, en **setenta y siete lotes**, de acuerdo al

LUIS GONZALO NAVARRETE VILLEGAS
ABOGADO
NOTARIO PUBLICO
Independencia N°548 – Fono 632249717
notaria@notarianavarrete.cl
VALDIVIA



0821

1 plano autorizado por el Servicio Agrícola y Ganadero, mediante
2 Certificado ciento cincuenta y cinco - V, número mil seiscientos
3 treinta y cinco / dos mil veinte con fecha veintiuno de Diciembre del
4 año dos mil diecinueve, documento que junto al Plano de
5 Subdivisión, archivado con el número uno guión dos mil veintiuno,
6 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de
7 Valdivia, del año dos mil veintiuno y que se protocolizan en fotocopia
8 autorizada al final del presente Registro bajo el mismo número de
9 Repertorio de esta escritura. Asimismo y cumpliendo con las
10 actuales disposiciones del enrolamiento, consta que el Servicio de
11 Impuestos Internos, oficina Valdivia, mediante certificado número
12 **ocho cuatro seis cuatro cinco cero**, expedido con fecha
13 veinticuatro de Diciembre del año dos mil veinte, ha procedido a
14 asignar el rol de avalúo en trámite al lote **LOTE DIEZ SANTO**
15 **DOMINGO PC SEIS LT DOS**, el número de Rol dos mil
16 cuatrocientos quince guión ciento dieciséis. **TERCERO:** Por el
17 presente instrumento don **ELISEO CELESTINO PÉREZ**
18 **GALLARDO**, en representación de la **SOCIEDAD INMOBILIARIA**
19 **PÉREZ E HIJO LIMITADA**, vende, cede y transfiere a don
20 **MARCELO ANDRES TORRES VARELA**, quien compra, acepta y
21 adquiere para sí, el **LOTE DIEZ SANTO DOMINGO PC SEIS LT**
22 **DOS**, del plano de subdivisión antes referido, de una superficie
23 aproximada de cero coma cincuenta y una hectáreas, y los
24 siguientes deslindes especiales: Noroeste, en ciento dos coma cero
25 metros, con lote número nueve del plano de subdivisión; Noreste, en
26 cinco coma dos metros, con lote número setenta y cuatro de la
27 presente subdivisión; Sureste, en ciento ocho coma siete metros,
28 con lote número once, del plano de subdivisión; Suroeste; en línea
29 quebrada de tres parcialidades de treinta y cinco coma ocho metros,
30 dieciséis coma cinco metros y treinta y tres coma cuatro metros, con



1 servidumbre de tránsito que lo separa del lote número sesenta y
2 nueve, del lote número sesenta y cinco y del lote sesenta y cuatro,
3 todos del plano de subdivisión. **CUARTO:** El precio de la presente
4 compraventa es la suma de **treinta millones de pesos**, suma que
5 el comprador paga a la parte vendedora en este acto, en dinero
6 efectivo, de contado, declarando el vendedor recibirlo a su total y
7 entera satisfacción; dando en consecuencia, por íntegramente
8 pagado. **QUINTO:** La venta se hace ad corpus, en el estado en que
9 actualmente se encuentra el inmueble, con todo lo edificado y
10 plantado, con sus derechos, usos, costumbres y servidumbres
11 activas y pasivas, libre de todo gravamen, hipoteca, litigios,
12 prohibición o embargo; a excepción de un **Reglamento Interno de**
13 **Orden y Convivencia**, inscrito a fojas ciento cuarenta y tres,
14 número noventa y tres, del Registro de Hipotecas, correspondiente
15 al año dos mil veintiuno, y **tres Servidumbres** inscritas a fojas
16 ciento treinta y siete, bajo el número noventa del Registro de
17 Hipotecas del año dos mil veintiuno, a fojas ciento treinta y nueve
18 vuelta, bajo el número noventa y uno, del Registro de Hipotecas del
19 año dos mil veintiuno, y a fojas ciento cuarenta y uno, bajo el
20 número noventa y dos, del Registro de Hipotecas del año dos mil
21 veintiuno, todas del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia,
22 gravámenes que son conocidos por la parte compradora,
23 respondiendo la parte vendedora del saneamiento en conformidad a
24 la ley. En la venta se incluyen todos los derechos de uso y goce que
25 corresponden al inmueble materia del presente contrato conforme al
26 Reglamento de Copropiedad anteriormente citado. **SEXTO:** Declara
27 la parte vendedora que tributa en base a renta efectiva según lo
28 establece el artículo séptimo de la Ley dieciocho mil novecientos
29 ochenta y cinco. **SEPTIMO:** El inmueble que se transfiere es
30 producto de una subdivisión practicada de conformidad a las



LUIS GONZALO NAVARRETE VILLEGAS
ABOGADO
NOTARIO PUBLICO
Independencia N°548 – Fono 632249717
notaria@notarianavarrete.cl
VALDIVIA



0822

1 normas del Decreto Ley tres mil quinientos dieciséis de mil
2 novecientos ochenta quedando en consecuencia sujeto a la
3 prohibición de cambiar su destino según lo establecen los artículos
4 cincuenta y cinco y cincuenta y seis de la Ley General de Urbanismo
5 y Construcción. **OCTAVO:** Para los efectos tributarios, se deja
6 constancia que en la propiedad la vendedora no ha efectuado
7 construcciones ni ampliaciones, por lo que esta venta está exenta
8 del Impuesto al Valor Agregado. **NOVENO:** Por el presente
9 instrumento don **ELISEO CELESTINO PEREZ GALLARDO** en
10 representación de **SOCIEDAD INMOBILIARIA PEREZ E HIJO**
11 **LIMITADA**, y don **MARCELO ANDRES TORRES VARELA**
12 otorgan poder al abogado don **RAÚL ALEXIS JELDRES MUÑOZ**,
13 para rectificar, complementar, aclarar o enmendar errores formales
14 o de cita, sólo en sus cláusulas enunciativas, sin que le sea
15 permitido alterar las cláusulas dispositivas, destinados a
16 perfeccionar el documento y radicar definitivamente el dominio de la
17 propiedad transferida a nombre del comprador, quedando el
18 mandatario liberado de la obligación de rendir cuenta de su
19 mandato. **DECIMO:** En la forma señalada, la parte vendedora cede
20 y transfiere el dominio y posesión del inmueble referido, en favor de
21 la parte compradora, como también realiza la entrega material del
22 inmueble, y los comparecientes facultan al portador de copia
23 autorizada de la presente escritura para requerir y firmar la
24 inscripción traslativa de dominio, las subinscripciones y anotaciones
25 a que haya lugar, en los registros respectivos del Conservador de
26 Bienes Raíces que corresponda. La personería de don **ELISEO**
27 **CELESTINO PÉREZ GALLARDO**, para actuar en representación
28 de Sociedad Inmobiliaria Pérez e Hijo Limitada, consta en escritura
29 pública de fecha nueve de Abril de dos mil doce, otorgada en la
30 Notaría de Valdivia de doña María Inés Morales Guarda; y en



1 Certificado de Representación, otorgado por el Conservador de
2 Bienes Raíces de Valdivia, con fecha once de Mayo del año dos mil
3 veinte, personería que no se insertan a petición expresa de las
4 partes, por ser de éstas conocidas. Asignación de Roles de Avalúo:
5 "Servicio de Impuestos Internos. Certificado número ocho cuatro
6 seis cuatro cinco cero. Fecha de Emisión: veinticuatro de Diciembre
7 de dos mil veinte. Nombre de la comuna: Valdivia. Código de la
8 Comuna: uno cero uno cero uno. Cantidad de Unidades: setenta y
9 siete. Nombre del propietario: SOCIEDAD INMOBILIARIA PEREZ E
10 HIJO. El Servicio de Impuestos Internos certifica que el siguiente Rol
11 matriz dos mil cuatrocientos quince guión cinco, con acceso
12 principal ubicado en PC SEIS SANTO DOMINGO LT DOS darán
13 origen al número de rol de avalúo que a continuación se detalla:
14 SANTO DOMINGO PC SEIS LT DOS LOTE DIEZ. Número Rol de
15 Avalúo Asignado: DOS MIL CUATROCIENTOS QUINCE GUIÓN
16 CIENTO DIECISEIS. Conforme.- Certificado de Deuda: NOMBRE
17 SOCIEDAD INMOBILIARIA PEREZ E HIJO LIMIT PC SEIS SANTO
18 DOMINGO LT DOS VALDIVIA. ROL DOS MIL CUATROCIENTOS
19 QUINCE GUIÓN CINCO. ESTE ROL NO REGISTRA DEUDA.
20 Conforme con los documentos tenidos a la vista.-
21 **PROTOCOLIZACION:** Se deja como documento agregado al final
22 del protocolo del presente bimestre, bajo el mismo número de
23 Repertorio de esta escritura, minuta, fotocopia de Certificado Sag,
24 fotocopia del Plano de subdivisión, Declaración Jurada artículo
25 setenta y cinco del Código Tributario, y fotocopia de la cédula de
26 identidad de los comparecientes.- La presente escritura pública se
27 extiende en conformidad a minuta redactada por el abogado de la
28 ciudad de Valdivia don Raul Jeldres Muñoz y recibida desde la
29 dirección de correo electrónico abogadójeldres@gmail.com. Así lo
30 otorgan, en comprobante y previa lectura, firman los comparecientes



LUIS GONZALO NAVARRETE VILLEGAS
ABOGADO
NOTARIO PUBLICO
Independencia N°548 – Fono 632249717
notaria@notarianavarrete.cl
VALDIVIA



0823

1 conjuntamente con el Notario que autoriza.- SE DA COPIA.-
2 REPERTORIO N° 302---2021.- DOY FE.-

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25


26

27

28


29

30


9332608-1
ELISEO CELESTINO PEREZ GALLARDO



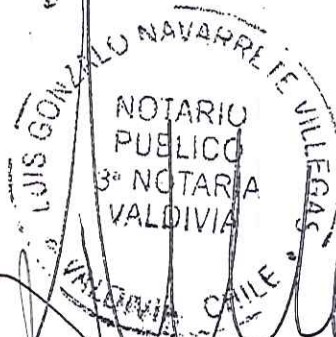
pp. SOCIEDAD INMOBILIARIA PEREZ E HIJO LIMITADA

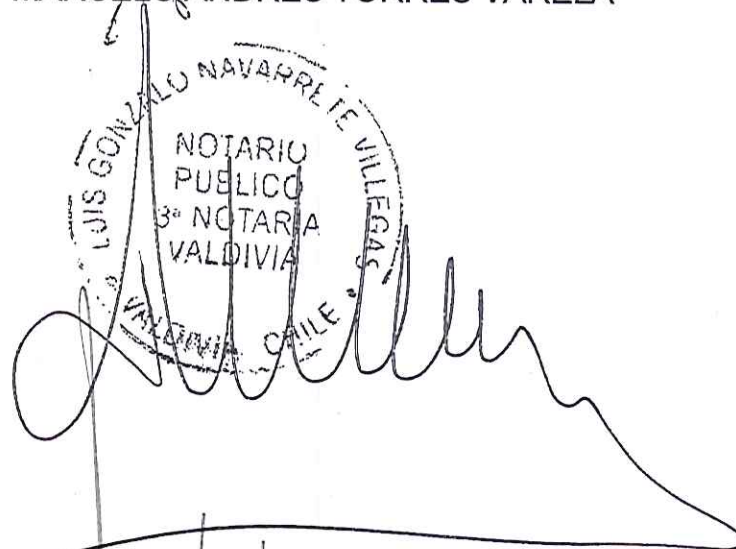




17.822.069-1

MARCELO ANDRES TORRES VARELA





1221

CERTIFICO QUE ESTA COPIA ES TESTIMONIO FIEL DE SU ORIGINAL, VALDIVIA 10 FEB. 2021



GEORGE CROQUEV
Contr.

INUTILIZADO
ART. 404 C.O.T.

13030110 NAVARRETE VILLOPES
NOTARIO PUBLICO
NOTARIA ALDIA

[Handwritten signature]



TEODORO CROQUEVIELLE BRAND
Conservador – Archivero
Valdivia

cbr@cbrvaldivia.cl
Fono: 632 213723-632 213219
Arauco 440, Valdivia

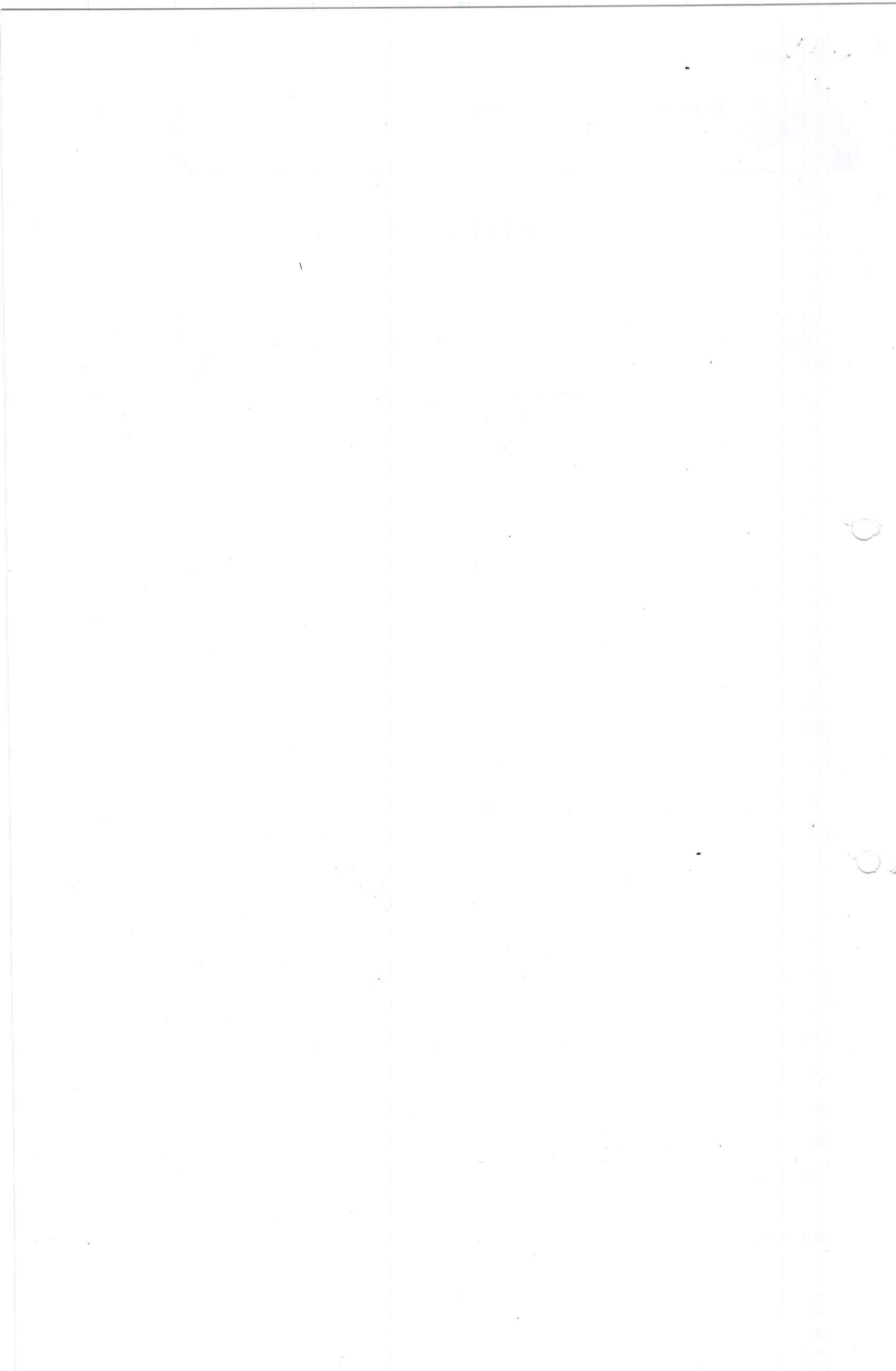
CERTIFICACIÓN

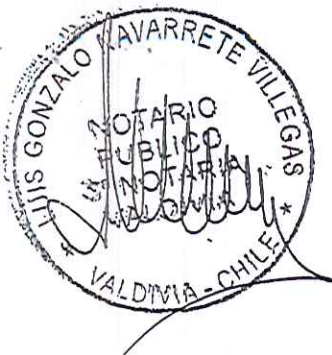
Anotada en el Repertorio con el número 880 e inscrita a fojas 774 vta. número 738 del Registro de **Propiedad** del año 2021.- Valdivia, a 10 de Marzo del año 2021.-




Conservador de Bienes Raíces

Valdivia





LUIS GONZALO NAVARRETE VILLEGAS
ABOGADO
NOTARIO PUBLICO
Independencia N°548 – Fono 632249717
notaria@notarianavarrete.cl
VALDIVIA



lote 9

4134

1 REPERTORIO N° 1692--2021.-

2

3

4

COMPRAVENTA

5

6

7

8

9

10 **SOCIEDAD INMOBILIARIA PEREZ E HIJO LIMITADA**

11

12

13

A

14

15

16

CARO MUÑOZ, XIMENA CAROLINA Y OTRA

17

18

19

20

21

22

23 **EN VALDIVIA, REPUBLICA DE CHILE,** a treinta de Junio del
24 año dos mil veintiuno, ante mí, **LUIS GONZALO NAVARRETE**
25 **VILLEGAS**, Abogado, Notario Público Titular de la Tercera Notaría
26 de Valdivia, con Oficio en calle Independencia número quinientos
27 cuarenta y ocho, de esta ciudad de Valdivia, comparecen: por una
28 parte como vendedor, don **ELISEO CELESTINO PEREZ**
29 **GALLARDO**, chileno, cédula de identidad número nueve millones
30 trescientos treinta y dos mil seiscientos nueve guión uno, quien



1 declara ser divorciado, empresario, en representación de
2 **SOCIEDAD INMOBILIARIA PEREZ E HIJO LIMITADA**, rol único
3 tributario número setenta y seis millones doscientos doce mil
4 setecientos cuarenta y uno guión cinco, ambos domiciliados en
5 Fundo Los Aromos, Ruta T-trescientos cuarenta, Valdivia; y por la
6 otra como compradores, doña **XIMENA CAROLINA CARO**
7 **MUÑOZ**, chilena, cédula de identidad número nueve millones
8 trescientos dieciséis mil setecientos ochenta y nueve guión nueve,
9 quien declara ser divorciada, ingeniero comercial, domiciliada en
10 Sector Las Gaviotas, poste número cincuenta y dos de la ciudad
11 de Valdivia y don **RODRIGO ANDRES CARO MUÑOZ**, chileno,
12 cédula de identidad número dieciséis millones ciento sesenta mil
13 cuarenta y ocho guión dos, quien declara ser divorciado, ingeniero
14 en administración marítima, domiciliado en Sector Las Gaviotas,
15 poste número cincuenta y dos de la ciudad de valdivia; mayores de
16 edad, quienes acreditaron su identidad con la cédula indicada y
17 exponen: **PRIMERO:** La **SOCIEDAD INMOBILIARIA PÉREZ E**
18 **HIJO LIMITADA** es dueña el "Lote Dos", resultante de la
19 subdivisión de la hijuela número seis, en el plano archivado con el
20 número trescientos uno al Registro de Propiedad del año mil
21 novecientos noventa y uno, ubicado en el Fundo Santo Domingo,
22 de esta comuna, de una cabida de sesenta y dos hectáreas y ocho
23 áreas, y los siguientes deslindes especiales: **Norte**, Lote uno
24 resultante de la misma subdivisión y río Piedra Blanca; **Sur**,
25 Parcela número cinco, separada por arroyo sin nombre y Lote Tres
26 resultante de la misma subdivisión, con ruta T guión quinientos
27 siete de por medio; **Oriente**, con Parcela número ocho, arroyo
28 Buenos Aires de por medio y **Poniente**, con río Piedra Blanca. Rol
29 de Avalúo número dos mil cuatrocientos quince guión cinco de la
30 comuna de Valdivia. La inscripción de dominio rola inscrita a fojas



LUIS GONZALO NAVARRETE VILLEGAS
ABOGADO
NOTARIO PUBLICO
Independencia N°548 - Fono 632249717
notaria@notarianavarrete.cl
VALDIVIA



4135

1 dos mil trescientos setenta y siete, bajo el número dos mil ciento
2 doce, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes
3 Raíces de Valdivia, correspondiente al año dos mil veinte.
4 **SEGUNDO:** La **SOCIEDAD INMOBILIARIA PÉREZ E HIJO**
5 **LIMITADA** procedió a subdividir el inmueble individualizado, en
6 **setenta y siete lotes**, de acuerdo al plano autorizado por el
7 Servicio Agrícola y Ganadero, mediante Certificado ciento
8 cincuenta y cinco - V, número mil seiscientos treinta y cinco / dos
9 mil veinte con fecha veintiuno de Diciembre del año dos mil dos
10 mil veinte, documento que junto al Plano de Subdivisión, se
11 encuentra archivado con el número uno guión dos mil veintiuno,
12 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de
13 Valdivia, del año dos mil veintiuno. Asimismo y cumpliendo con las
14 actuales disposiciones del enrolamiento, consta que el Servicio de
15 Impuestos Internos, oficina Valdivia, mediante certificado número
16 **ocho cuatro seis cuatro cinco cero**, expedido con fecha
17 veinticuatro de Diciembre del año dos mil veinte, ha procedido a
18 asignar el rol de avalúo en trámite al lote **LOTE NUEVE SANTO**
19 **DOMINGO PC SEIS**, el número de Rol dos mil cuatrocientos
20 quince guión ciento quince. **TERCERO:** Por el presente
21 instrumento don **ELISEO CELESTINO PÉREZ GALLARDO**, en
22 representación de la **SOCIEDAD INMOBILIARIA PÉREZ E HIJO**
23 **LIMITADA**, vende, cede y transfiere a doña **XIMENA CAROLINA**
24 **CARO MUÑOZ** y a don **RODRIGO ANDRES CARO MUÑOZ**
25 quienes compran, aceptan y adquieren para sí, el **LOTE NUEVE**
26 **SANTO DOMINGO**, del plano de subdivisión antes referido, de
27 una superficie aproximada de cero coma cincuenta y una
28 hectáreas, y los siguientes deslindes especiales: NORTE, en
29 noventa y ocho coma cero metros, con lote número dieciocho del
30 plano de subdivisión; ESTE, en cuarenta y ocho coma un metros



1 con lote número setenta y cuatro del plano de subdivisión, SUR, en
2 ciento dos coma cero metros con lote número diez del plano de
3 subdivisión; y, OESTE, en cincuenta y tres coma dos metros, con
4 servidumbre de tránsito que lo separa del lote número sesenta y
5 nueve del plano de subdivisión.- **CUARTO:** El precio de la
6 presente compraventa es la suma de **quince millones de pesos,**
7 suma que la parte compradora paga a la parte vendedora en este
8 acto, en dinero efectivo, de contado, declarando el vendedor
9 recibirlo a su total y entera satisfacción; dándose en consecuencia,
10 por íntegramente pagado. A mayor abundamiento, las partes
11 renuncian en forma expresa a las acciones resolutorias que
12 pudieran emanar del presente contrato. **QUINTO:** La venta se
13 hace ad corpus, en el estado en que actualmente se encuentra el
14 inmueble, con todo lo edificado y plantado, con sus derechos,
15 usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas, libre de todo
16 gravamen, hipoteca, litigios, prohibición o embargo; a excepción
17 de un **Reglamento Interno de Orden y Convivencia,** inscrito a
18 fojas ciento cuarenta y tres, número noventa y tres, del Registro de
19 Hipotecas, correspondiente al año dos mil veintiuno, y tres
20 **Servidumbres** inscritas a fojas ciento treinta y siete, bajo el
21 número noventa del Registro de Hipotecas del año dos mil
22 veintiuno, a fojas ciento treinta y nueve vuelta, bajo el número
23 noventa y uno, del Registro de Hipotecas del año dos mil veintiuno,
24 y a fojas ciento cuarenta y uno, bajo el número noventa y dos, del
25 Registro de Hipotecas del año dos mil veintiuno, todas del
26 Conservador de Bienes Raíces de Valdivia; gravámenes que son
27 conocidos por la parte compradora, respondiendo la parte
28 vendedora del saneamiento en conformidad a la ley. **SEXTO:**
29 Declara la parte vendedora que tributa en base a renta efectiva
30 según lo establece el artículo séptimo de la Ley dieciocho mil

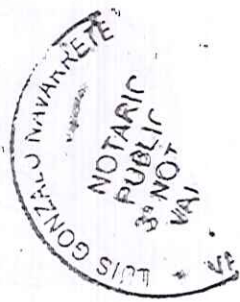


LUIS GONZALO NAVARRETE VILLEGAS
ABOGADO
NOTARIO PUBLICO
Independencia N°548 – Fono 632249717
notaria@notarianavarrete.cl
VALDIVIA



4136

1 novecientos ochenta y cinco. **SEPTIMO:** El inmueble que se
2 transfiere es producto de una subdivisión practicada de
3 conformidad a las normas del Decreto Ley tres mil quinientos
4 dieciséis de mil novecientos ochenta quedando en consecuencia
5 sujeto a la prohibición de cambiar su destino según lo establecen
6 los artículos cincuenta y cinco y cincuenta y seis de la Ley General
7 de Urbanismo y Construcción. **OCTAVO:** Para los efectos
8 tributarios, se deja constancia que en la propiedad la vendedora no
9 ha efectuado construcciones ni ampliaciones, por lo que esta venta
10 está exenta del Impuesto al Valor Agregado. **NOVENO:** Por el
11 presente instrumento don **ELISEO CELESTINO PEREZ**
12 **GALLARDO** en representación de **SOCIEDAD INMOBILIARIA**
13 **PEREZ E HIJO LIMITADA**, doña **XIMENA CAROLINA CARO**
14 **MUÑOZ** y don **RODRIGO ANDRES CARO MUÑOZ** otorgan poder
15 al abogado don **RAÚL ALEXIS JELDRES MUÑOZ**, para rectificar,
16 complementar, aclarar o enmendar errores formales o de cita, sólo
17 en sus cláusulas enunciativas, sin que le sea permitido alterar las
18 cláusulas dispositivas, destinados a perfeccionar el documento y
19 radicar definitivamente el dominio de la propiedad transferida a
20 nombre de la parte compradora, quedando el mandatario liberado
21 de la obligación de rendir cuenta de su mandato. **DECIMO:** En la
22 forma señalada, la parte vendedora cede y transfiere el dominio y
23 posesión del inmueble referido, en favor de la parte compradora,
24 como también realiza la entrega material del inmueble, y los
25 comparecientes facultan al portador de copia autorizada de la
26 presente escritura para requerir y firmar la inscripción traslativa de
27 dominio, las subinscripciones y anotaciones a que haya lugar, en
28 los registros respectivos del Conservador de Bienes Raíces que
29 corresponda. La personería de don **ELISEO CELESTINO PÉREZ**
30 **GALLARDO**, para actuar en representación de Sociedad



1 Inmobiliaria Pérez e Hijo Limitada, consta en escritura pública de
2 fecha nueve de Abril de dos mil doce, otorgada en la Notaría de
3 Valdivia de doña María Inés Morales Guarda; y en Certificado de
4 Representación, otorgado por el Conservador de Bienes Raíces de
5 Valdivia; con fecha once de Mayo del año dos mil veinte,
6 personería que no se insertan a petición expresa de las partes, por
7 ser de éstas conocidas. Asignación de Roles de Avalúo: "Servicio
8 de Impuestos Internos. Certificado número ocho cuatro seis cuatro
9 cinco cero. Fecha de Emisión: veinticuatro de Diciembre de dos mil
10 veinte. Nombre de la comuna: Valdivia. Código de la Comuna: uno
11 cero uno cero uno. Cantidad de Unidades: setenta y siete. Nombre
12 del propietario: SOCIEDAD INMOBILIARIA PEREZ E HIJO. El
13 Servicio de Impuestos Internos certifica que el siguiente Rol matriz
14 dos mil cuatrocientos quince guión cinco, con acceso principal
15 ubicado en PC SEIS SANTO DOMINGO LT DOS darán origen al
16 número de rol de avalúo que a continuación se detalla: SANTO
17 DOMINGO PC SEIS LT DOS LOTE NUEVE. Número Rol de
18 Avalúo Asignado: DOS MIL CUATROCIENTOS QUINCE GUIÓN
19 CIENTO QUINCE. Conforme.- Certificado de Deuda: NOMBRE
20 SOCIEDAD INMOBILIARIA PEREZ E HIJO LIMIT PC SEIS
21 SANTO DOMINGO LT DOS VALDIVIA. ROL DOS MIL
22 CUATROCIENTOS QUINCE GUIÓN CINCO. ESTE ROL NO
23 REGISTRA DEUDA. Conforme con los documentos tenidos a la
24 vista.- **PROTOCOLIZACION:** Se deja como documento agregado
25 al final del protocolo del presente bimestre, bajo el mismo número
26 de Repertorio de esta escritura, minuta, Declaración Jurada
27 artículo setenta y cinco del Código Tributario, y fotocopia de la
28 cédula de identidad de los comparecientes.- La presente escritura
29 pública se extiende en conformidad a minuta redactada por el
30 abogado de la ciudad de Valdivia don Raul Jeldres Muñoz y



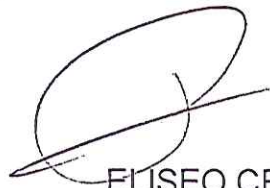

LUIS GONZALO NAVARRETE VILLEGAS
ABOGADO
NOTARIO PUBLICO
Independencia N°548 - Fono 632249717
notaria@notarianavarrete.cl
VALDIVIA



4137

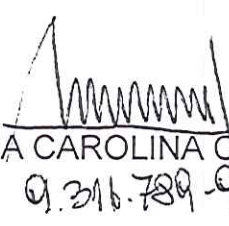

1 recibida desde la dirección de correo electrónico
2 abogadojeldres@gmail.com. Así lo otorgan, en comprobante y
3 previa lectura, firman los comparecientes conjuntamente con el
4 Notario que autoriza.- SE DA COPIA.- REPERTORIO N°1692----
5 2021.- DOY FE.-

6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30



9332609-1

ELISEO CELESTINO PEREZ GALLARDO

pp. SOCIEDAD INMOBILIARIA PEREZ E HIJO LIMITADA



9.316.789-9

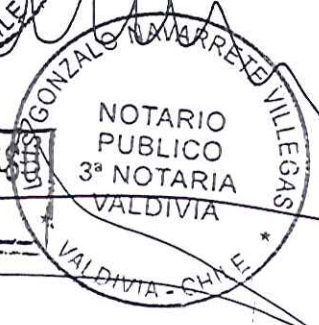
XIMENA CAROLINA CARO MUÑOZ



16160.048-2.

RODRIGO ANDRES CARO MUÑOZ

B116 6495



CERTIFICO QUE ESTA COPIA ES TESTIMONIO FIEL DEL
ORIGINAL, VALDIVIA 12 JUL 2021

EDDORO CROQUEVIL
6
Conserv^o

VALDIVIA
1971

GONZALO NAVARRETE VILLERAS
NOTARIO
PÚBLICO
31 NOTARIA
VALDIVIA
* VALDIVIA - CHILE *

[Handwritten signature]



TEODORO CROQUEVIELLE BRAND

Conservador – Archivero

Valdivia

cbr@cbrvaldivia.cl

Fono: 632 213723-632 213219

Arauco 440, Valdivia

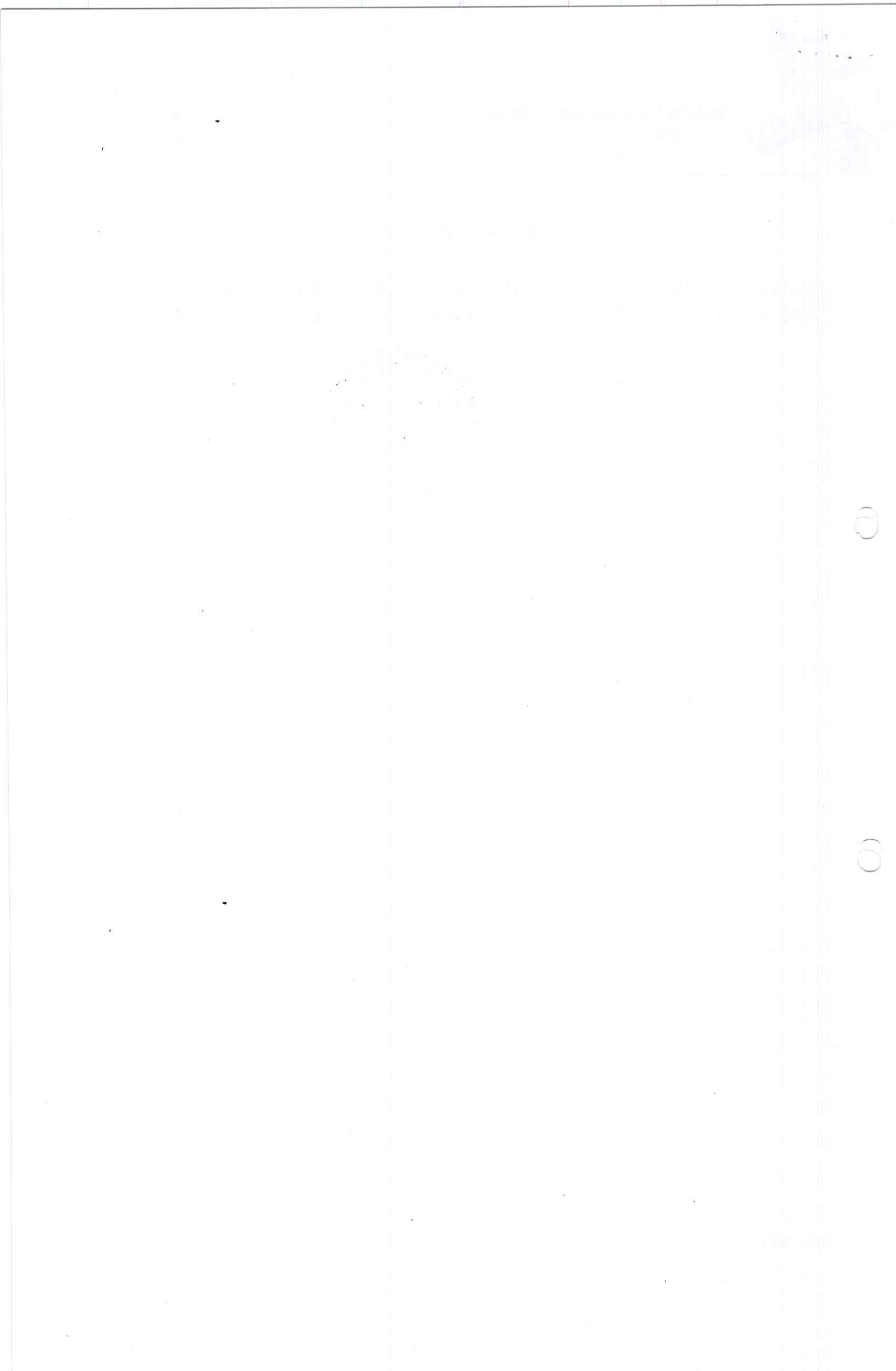
CERTIFICACIÓN

Anotada en el Repertorio con el N° 4776 e Inscrita a Fojas 2937 vuelta con el N° 2650 en el Registro de **Propiedad** del año 2021.- Valdivia, 9 de Agosto de 2021.-



Conservador de Bienes Raíces

Valdivia



Lote 8.

LUIS GONZALO NAVARRETE VILLEGAS
ABOGADO
NOTARIO PUBLICO
Independencia N°548 – Fono 632249717
notaria@notarianavarrete.cl
VALDIVIA



2127



1 REPERTORIO N° 824 - 2021.-

2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21



ejm.-

COMPRAVENTA

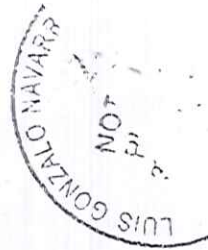
(lote 8)

SOCIEDAD INMOBILIARIA PEREZ E HIJO LIMITADA

A

FRIAS FERNANDEZ, RAFAELA

22 EN VALDIVIA, REPUBLICA DE CHILE, a veintinueve de Marzo
23 del año dos mil veintiuno, ante mí, LUIS GONZALO
24 NAVARRETE VILLEGAS, Abogado, Notario Público Titular de
25 la Tercera Notaría de Valdivia, con Oficio en calle
26 Independencia número quinientos cuarenta y ocho, de esta
27 ciudad de Valdivia, comparecen: por una parte como vendedor,
28 don ELISEO CELESTINO PEREZ GALLARDO, chileno, cédula
29 de identidad número nueve millones trescientos treinta y dos mil
30 seiscientos nueve guión uno, quien declara ser divorciado,



1 empresario, en representación de **SOCIEDAD INMOBILIARIA**
2 **PEREZ E HIJO LIMITADA**, rol único tributario número setenta
3 y seis millones doscientos doce mil setecientos cuarenta y uno
4 guión cinco, ambos domiciliados en Fundo Los Aromos, Ruta T-
5 trescientos cuarenta, de la ciudad de Valdivia; y por la otra como
6 compradora, doña **RAFAELA FRIAS FERNANDEZ**, chilena,
7 cédula de identidad número dieciséis millones seiscientos once
8 mil seiscientos guión siete, quien declara ser soltera, psicóloga,
9 domiciliada en calle Austria número dos mil cincuenta y dos de
10 la ciudad de Valdivia; mayores de edad, quienes acreditaron su
11 identidad con la cédula indicada y exponen: **PRIMERO:** La
12 **SOCIEDAD INMOBILIARIA PÉREZ E HIJO LIMITADA** es
13 dueña el "Lote Dos", resultante de la subdivisión de la hijuela
14 número seis, en el plano archivado con el número trescientos
15 uno al Registro de Propiedad del año mil novecientos noventa y
16 uno, ubicado en el Fundo Santo Domingo, de esta comuna, de
17 una cabida de sesenta y dos hectáreas y ocho áreas, y los
18 siguientes deslindes especiales: **Norte**, Lote uno resultante de
19 la misma subdivisión y río Piedra Blanca; **Sur**, Parcela número
20 cinco, separada por arroyo sin nombre y Lote Tres resultante de
21 la misma subdivisión, con ruta T guión quinientos siete de por
22 medio; **Oriente**, con Parcela número ocho, arroyo Buenos Aires
23 de por medio y **Poniente**, con río Piedra Blanca. Rol de Avalúo
24 número dos mil cuatrocientos quince guión cinco de la comuna
25 de Valdivia. La inscripción de dominio rola inscrita a fojas dos
26 mil trescientos setenta y siete, bajo el número dos mil ciento
27 doce, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes
28 Raíces de Valdivia, correspondiente al año dos mil veinte.
29 **SEGUNDO:** La **SOCIEDAD INMOBILIARIA PÉREZ E HIJO**
30 **LIMITADA** procedió a subdividir el inmueble individualizado, en

LUIS GONZALO NAVARRETE VILLEGAS
ABOGADO
NOTARIO PUBLICO
Independencia N°548 – Fono 632249717
notaria@notarianavarrete.cl
VALDIVIA



2128

1 **setenta y siete lotes**, de acuerdo al plano autorizado por el
2 Servicio Agrícola y Ganadero; mediante Certificado ciento
3 cincuenta y cinco - V, número mil seiscientos treinta y cinco /
4 dos mil veinte con fecha veintiuno de Diciembre del año dos mil
5 veinte, documento que junto al Plano de Subdivisión, archivado
6 con el número uno guión dos mil veintiuno, en el Registro de
7 Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, del
8 año dos mil veintiuno y que se protocolizan en fotocopia
9 autorizada al final del presente Registro bajo el mismo número
10 de Repertorio de esta escritura. Asimismo y cumpliendo con las
11 actuales disposiciones del enrolamiento, consta que el Servicio
12 de Impuestos Internos, oficina Valdivia, mediante certificado
13 número **ocho cuatro seis cuatro cinco cero**, expedido con
14 fecha veinticuatro de Diciembre del año dos mil veinte, ha
15 procedido a asignar el rol de avalúo en trámite al lote **LOTE**
16 **OCHO SANTO DOMINGO PC SEIS LT DOS**, el número de Rol
17 dos mil cuatrocientos quince guión ciento catorce. **TERCERO:**
18 Por el presente instrumento don **ELISEO CELESTINO PÉREZ**
19 **GALLARDO**, en representación de la **SOCIEDAD**
20 **INMOBILIARIA PÉREZ E HIJO LIMITADA**, vende, cede y
21 transfiere a doña **RAFAELA FRIAS FERNANDEZ**, quien
22 compra, acepta y adquiere para sí, el **LOTE OCHO SANTO**
23 **DOMINGO PC SEIS LT DOS**, del plano de subdivisión antes
24 referido, de una superficie aproximada de cero coma cincuenta
25 hectáreas, y los siguientes deslindes especiales: Noroeste, en
26 ciento uno coma un metros, con lote número siete del plano de
27 subdivisión; Suroeste, en cuarenta y nueve coma siete metros,
28 con servidumbre de tránsito que lo separa del lote número
29 setenta y del lote número sesenta y nueve, del plano de
30 subdivisión; Noreste, en cincuenta y uno coma tres metros, con



1 lote número setenta y cuatro, del plano de subdivisión y,
2 Sureste, en noventa y ocho coma cero metros metros, con lote
3 número nueve del plano de subdivisión.- **CUARTO:** El precio
4 de la presente compraventa es la suma de **cuarenta millones**
5 **de pesos**, suma que la compradora paga a la parte vendedora
6 en este acto, en dinero efectivo, de contado, declarando el
7 vendedor recibirlo a su total y entera satisfacción; dando en
8 consecuencia, por íntegramente pagado. **QUINTO:** La venta se
9 hace ad corpus, en el estado en que actualmente se encuentra
10 el inmueble, con todo lo edificado y plantado, con sus derechos,
11 usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas, libre de
12 todo gravamen, hipoteca, litigios, prohibición o embargo; a
13 excepción de un **Reglamento Interno de Orden y**
14 **Convivencia**, inscrito a fojas ciento cuarenta y tres, número
15 noventa y tres, del Registro de Hipotecas, correspondiente al
16 año dos mil veintiuno, y **tres Servidumbres** inscritas a fojas
17 ciento treinta y siete, bajo el número noventa del Registro de
18 Hipotecas del año dos mil veintiuno, a fojas ciento treinta y
19 nueve vuelta, bajo el número noventa y uno, del Registro de
20 Hipotecas del año dos mil veintiuno, y a fojas ciento cuarenta y
21 uno, bajo el número noventa y dos, del Registro de Hipotecas
22 del año dos mil veintiuno, todas del Conservador de Bienes
23 Raíces de Valdivia; gravámenes que son conocidos por la parte
24 compradora, respondiendo la parte vendedora del saneamiento
25 en conformidad a la ley. En la venta se incluyen todos los
26 derechos de uso y goce que corresponden al inmueble materia
27 del presente contrato conforme al Reglamento de Copropiedad
28 anteriormente citado. **SEXTO:** Declara la parte vendedora que
29 tributa en base a renta efectiva según lo establece el artículo
30 séptimo de la Ley dieciocho mil novecientos ochenta y cinco.

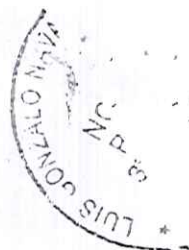


LUIS GONZALO NAVARRETE VILLEGAS
ABOGADO
NOTARIO PUBLICO
Independencia N°548 – Fono 632249717
notaria@notarianavarrete.cl
VALDIVIA



2129

1 **SEPTIMO:** El inmueble que se transfiere es producto de una
2 subdivisión practicada de conformidad a las normas del
3 Decreto Ley tres mil quinientos dieciséis de mil novecientos
4 ochenta quedando en consecuencia sujeto a la prohibición
5 de cambiar su destino según lo establecen los artículos
6 cincuenta y cinco y cincuenta y seis de la Ley General de
7 Urbanismo y Construcción. **OCTAVO:** Para los efectos
8 tributarios, se deja constancia que en la propiedad la vendedora
9 no ha efectuado construcciones ni ampliaciones, por lo que esta
10 venta está exenta del Impuesto al Valor Agregado. **NOVENO:**
11 Por el presente instrumento don **ELISEO CELESTINO PEREZ**
12 **GALLARDO** en representación de **SOCIEDAD INMOBILIARIA**
13 **PEREZ E HIJO LIMITADA**, y doña **RAFAELA FRIAS**
14 **FERNANDEZ** otorgan poder al abogado don **RAÚL ALEXIS**
15 **JELDRES MUÑOZ**, para rectificar, complementar, aclarar o
16 enmendar errores formales o de cita, sólo en sus cláusulas
17 enunciativas, sin que le sea permitido alterar las cláusulas
18 dispositivas, destinados a perfeccionar el documento y radicar
19 definitivamente el dominio de la propiedad transferida a nombre
20 de la compradora, quedando el mandatario liberado de la
21 obligación de rendir cuenta de su mandato. **DECIMO:** En la
22 forma señalada, la parte vendedora cede y transfiere el dominio
23 y posesión del inmueble referido, en favor de la parte
24 compradora, como también realiza la entrega material del
25 inmueble, y los comparecientes facultan al portador de copia
26 autorizada de la presente escritura para requerir y firmar la
27 inscripción traslaticia de dominio, las subinscripciones y
28 anotaciones a que haya lugar, en los registros respectivos del
29 Conservador de Bienes Raíces que corresponda. La personería
30 de don **ELISEO CELESTINO PÉREZ GALLARDO**, para actuar



1 en representación de Sociedad Inmobiliaria Pérez e Hijo
2 Limitada, consta en escritura pública de fecha nueve de Abril de
3 dos mil doce, otorgada en la Notaría de Valdivia de doña María
4 Inés Morales Guarda; y en Certificado de Representación,
5 otorgado por el Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, con
6 fecha once de Mayo del año dos mil veinte, personería que no
7 se insertan a petición expresa de las partes, por ser de éstas
8 conocidas. Asignación de Roles de Avalúo: "Servicio de
9 Impuestos Internos. Certificado número ocho cuatro seis cuatro
10 cinco cero. Fecha de Emisión: veinticuatro de Diciembre de dos
11 mil veinte. Nombre de la comuna: Valdivia. Código de la
12 Comuna: uno cero uno cero uno. Cantidad de Unidades: setenta
13 y siete. Nombre del propietario: SOCIEDAD INMOBILIARIA
14 PEREZ E HIJO. El Servicio de Impuestos Internos certifica que
15 el siguiente Rol matriz dos mil cuatrocientos quince guión cinco,
16 con acceso principal ubicado en PC SEIS SANTO DOMINGO
17 LT DOS darán origen al número de rol de avalúo que a
18 continuación se detalla: SANTO DOMINGO PC SEIS LT DOS
19 **LOTE OCHO**. Número Rol de Avalúo Asignado: DOS MIL
20 CUATROCIENTOS QUINCE GUIÓN CIENTO CATORCE.
21 Conforme.- Certificado de Deuda: NOMBRE SOCIEDAD
22 INMOBILIARIA PEREZ E HIJO LIMIT PC SEIS SANTO
23 DOMINGO LT DOS VALDIVIA. ROL DOS MIL
24 CUATROCIENTOS QUINCE GUIÓN CINCO. ESTE ROL NO
25 REGISTRA DEUDA. Conforme con los documentos tenidos a la
26 vista.- **PROTOCOLIZACION:** Se deja como documento
27 agregado al final del protocolo del presente bimestre, bajo el
28 mismo número de Repertorio de esta escritura, minuta,
29 fotocopia de Certificado Sag, fotocopia del Plano de subdivisión,
30 Declaración Jurada artículo setenta y cinco del Código

LUIS GONZALO NAVARRETE VILLEGAS
ABOGADO
NOTARIO PUBLICO
Independencia N°548 - Fono 632249717
notaria@notarianavarrete.cl
VALDIVIA



2130

1 Tributario, y fotocopia de la cédula de identidad de los
2 comparecientes.- La presente escritura pública se extiende en
3 conformidad a minuta redactada por el abogado de la ciudad de
4 Valdivia don Raul Jeldres Muñoz y recibida desde la dirección
5 de correo electrónico abogadtojeldres@gmail.com. Así lo
6 otorgan, en comprobante y previa lectura, firman los
7 comparecientes conjuntamente con el Notario que autoriza.- SE DA
8 COPIA.- REPERTORIO N° 824--2021.- DOY FE.-

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

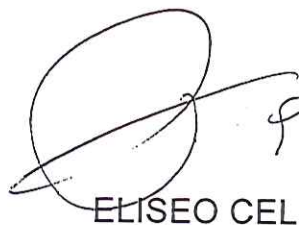
26

27

28

29

30

 933200 P.1



ELISEO CELESTINO PEREZ GALLARDO

pp. SOCIEDAD INMOBILIARIA PEREZ E HIJO LIMITADA

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

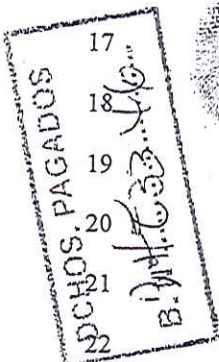
28

29

30

Rafaela Frías 16.611.600-7

RAFAELA FRIAS FERNANDEZ







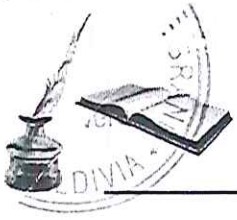
CERTIFICO QUE ESTA COPIA ES TESTIMONIO FIEL DE SU ORIGINAL, VALDIVIA 01 ABR. 2021

TEODORO CROQUEVILL
Conservador
y
Archiv

NO UTILIZADO
ART. 414 C.O.T.

LUIS GONZALO NAVARRETE VILLEGAS
NOTARIO
PUBLICO
3ª NOTARIA
VALDIVIA
VALDIVIA - CHILE

[Handwritten signature]



TEODORO CROQUEVIELLE BRAND

Conservador - Archivero
Valdivia

cbr@cbrvaldivia.cl

Fono: 632 214723-632 214219

Arauco 440, Valdivia

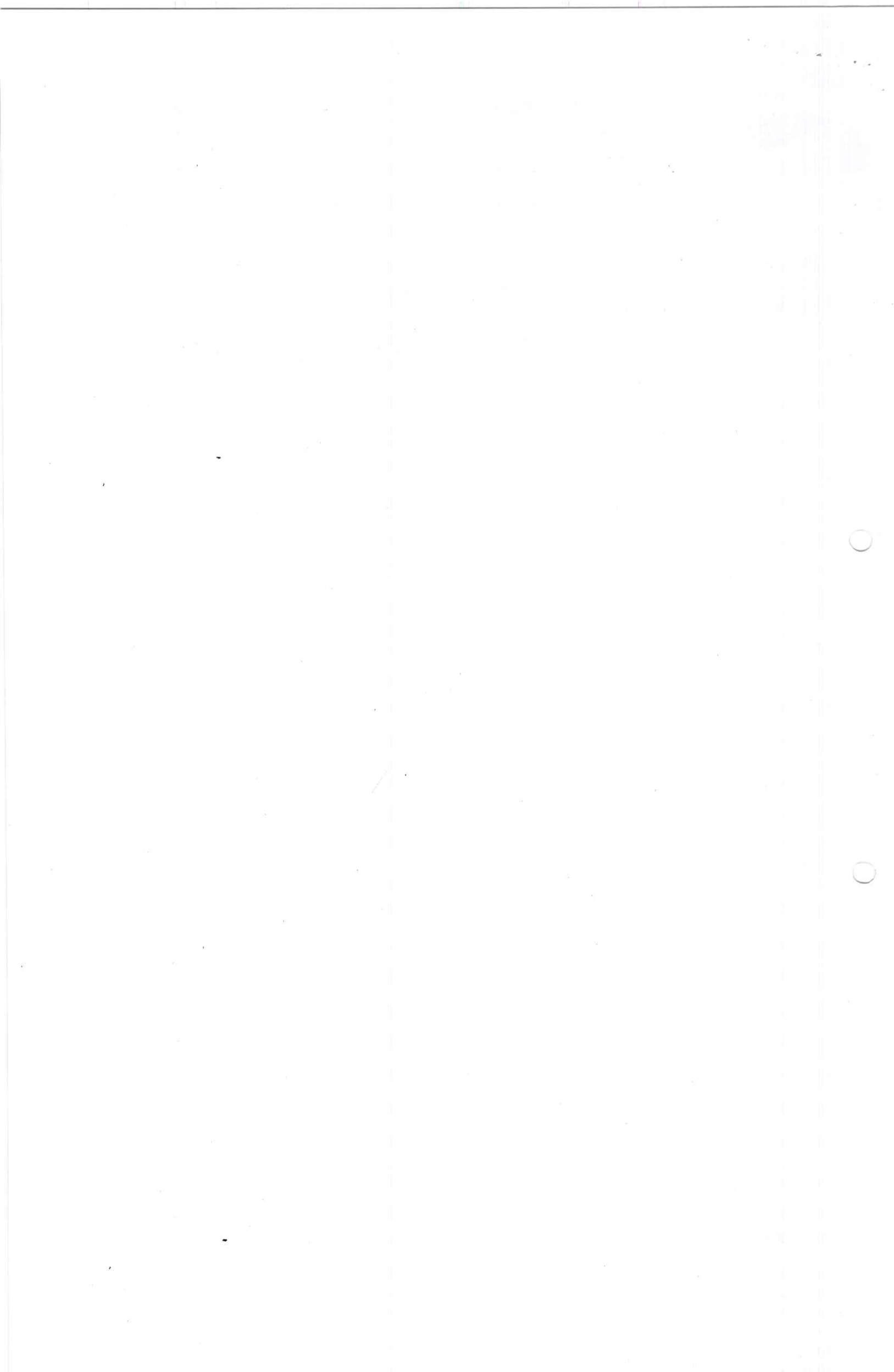
CERTIFICACIÓN

Anotada en el Repertorio con el número 1947 e inscrita a fojas 1395 número 1272 del Registro de **Propiedad** de 2021.- Valdivia, a 23 de Abril del año 2021.-




Conservador de Bienes Raíces

Valdivia



lote 7

LUIS GONZALO NAVARRETE VILLEGAS
ABOGADO
NOTARIO PUBLICO
Independencia N°548 - Fono 632249717
notaria@notarianavarrete.cl
VALDIVIA



1264

LUIS GONZALO NAVARRETE VILLEGAS
NOTARIO PUBLICO
3° NOTARIA
VALDIVIA
VALDIVIA CHILE

REPERTORIO N° 475 - 2021

ejm.-

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19

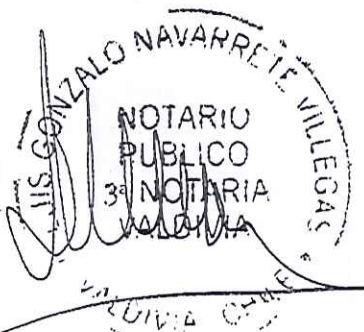
**COMPRAVENTA
(LOTE 7)**

SOCIEDAD INMOBILIARIA PEREZ E HIJO LIMITADA

A

GONZALEZ SANCHEZ, YONATHAN IGNACIO

20 **EN VALDIVIA, REPUBLICA DE CHILE**, a dieciocho de
21 Febrero del año dos mil veintiuno, ante mí, **LUIS GONZALO**
22 **NAVARRETE VILLEGAS**, Abogado, Notario Público Titular
23 de la Tercera Notaría de Valdivia, con Oficio en calle
24 Independencia número quinientos cuarenta y ocho, de esta
25 ciudad de Valdivia, comparecen: por una parte como
26 vendedor, don **ELISEO CELESTINO PEREZ GALLARDO**,
27 chileno, cédula de identidad número nueve millones
28 trescientos treinta y dos mil seiscientos nueve guión uno,
29 quien declara ser divorciado, empresario, en representación
30 de **SOCIEDAD INMOBILIARIA PEREZ E HIJO LIMITADA**, rol



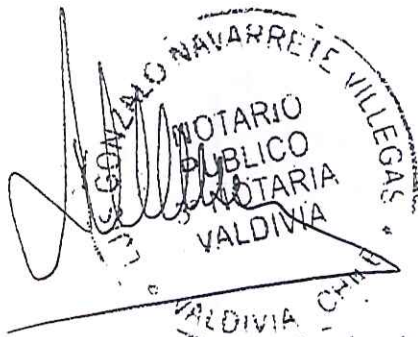
1 único tributario número setenta y seis millones doscientos
2 doce mil setecientos cuarenta y uno guión cinco, ambos
3 domiciliados en Fundo Los Aromos, Ruta T-trescientos
4 cuarentá, Valdivia; y por la otra como comprador, don
5 **YONATHAN IGNACIO GONZALEZ SANCHEZ**, chileno,
6 cédula de identidad número dieciséis millones novecientos
7 veintinueve mil ochocientos treinta y tres guión cinco, quien
8 declara ser soltero, comunicador audiovisual, domiciliado en
9 calle García reyes, número doscientos doce de la ciudad de
10 Valdivia; mayores de edad, quienes acreditaron su identidad
11 con la cédula indicada y exponen: **PRIMERO:** La **SOCIEDAD**
12 **INMOBILIARIA PÉREZ E HIJO LIMITADA** es dueña el "Lote
13 Dos", resultante de la subdivisión de la hijuela número seis,
14 en el plano archivado con el número trescientos uno al
15 Registro de Propiedad del año mil novecientos noventa y uno,
16 ubicado en el Fundo Santo Domingo, de esta comuna, de una
17 cabida de sesenta y dos hectáreas y ocho áreas, y los
18 siguientes deslindes especiales: **Norte**, Lote uno resultante
19 de la misma subdivisión y río Piedra Blanca; **Sur**, Parcela
20 número cinco, separada por arroyo sin nombre y Lote Tres
21 resultante de la misma subdivisión, con ruta T guión
22 quinientos siete de por medio; **Oriente**, con Parcela número
23 ocho, arroyo Buenos Aires de por medio y **Poniente**, con río
24 Piedra Blanca. Rol de Avalúo número dos mil cuatrocientos
25 quince guión cinco de la comuna de Valdivia. La inscripción
26 de dominio rola inscrita a fojas dos mil trescientos setenta y
27 siete, bajo el número dos mil ciento doce, en el Registro de
28 Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia,
29 correspondiente al año dos mil veinte. **SEGUNDO:** La
30 **SOCIEDAD INMOBILIARIA PÉREZ E HIJO LIMITADA**

LUIS GONZALO NAVARRETE VILLEGAS
ABOGADO
NOTARIO PUBLICO
Independencia N°548 – Fono 632249717
notaria@notarianavarrete.cl
VALDIVIA



1265

procedió a subdividir el inmueble individualizado, en **setenta**
siete lotes, de acuerdo al plano autorizado por el Servicio
Agrícola y Ganadero, mediante Certificado **ciento cincuenta**
y cinco - V, número mil seiscientos treinta y cinco / dos mil
veintiuno de Diciembre del año dos mil diecinueve, documento que junto al Plano de Subdivisión,
archivado con el número **uno guión dos mil veintiuno**, en el
Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de
Valdivia, del año dos mil veintiuno y que se protocolizan en
fotocopia autorizada al final del presente Registro bajo el
mismo número de Repertorio de esta escritura. Asimismo y
cumpliendo con las actuales disposiciones del enrolamiento,
consta que el Servicio de Impuestos Internos, oficina Valdivia,
mediante certificado número **ocho cuatro seis cuatro cinco**
cero, expedido con fecha veinticuatro de Diciembre del año
dos mil veinte, ha procedido a asignar el rol de avalúo en
trámite al lote **LOTE SIETE SANTO DOMINGO PC SEIS LT**
DOS, el número de Rol dos mil cuatrocientos quince guión
ciento trece. **TERCERO:** Por el presente instrumento don
ELISEO CELESTINO PÉREZ GALLARDO, en
representación de la **SOCIEDAD INMOBILIARIA PÉREZ E**
HIJO LIMITADA, vende, cede y transfiere a don **YONATHAN**
IGNACIO GONZALEZ SANCHEZ, quien compra, acepta y
adquiere para sí, el **LOTE SIETE SANTO DOMINGO PC SEIS**
LT DOS, del plano de subdivisión antes referido, de una
superficie aproximada de **cero coma cincuenta y una**
hectáreas, y los siguientes deslindes especiales: Noroeste, en
ciento cuatro coma tres metros, con lote número seis del plano
de subdivisión; Suroeste, en **cuarenta y nueve coma siete**
metros, con servidumbre de tránsito que lo separa del lote



1 número setenta, del plano de subdivisión; Noreste, en
2 cuarenta y nueve coma un metros, con lote número setenta y
3 cuatro, del plano de subdivisión y, Sureste, en ciento uno
4 coma un metros, con lote número ocho del plano de
5 subdivisión.- **CUARTO:** El precio de la presente compraventa
6 es la suma de diez millones de pesos, suma que el comprador
7 paga a la parte vendedora en este acto, en dinero efectivo, de
8 contado, declarando el vendedor recibirlo a su total y entera
9 satisfacción; dando en consecuencia, por íntegramente
10 pagado. **QUINTO:** La venta se hace ad corpus, en el estado
11 en que actualmente se encuentra el inmueble, con todo lo
12 edificado y plantado, con sus derechos, usos, costumbres y
13 servidumbres activas y pasivas, libre de todo gravamen,
14 hipoteca, litigios, prohibición o embargo; a excepción de un
15 **Reglamento Interno de Orden y Convivencia**, inscrito a
16 fojas ciento cuarenta y tres, número noventa y tres, del
17 Registro de Hipotecas, correspondiente al año dos mil
18 veintiuno, y **tres Servidumbres** inscritas a fojas ciento treinta
19 y siete, bajo el número noventa del Registro de Hipotecas del
20 año dos mil veintiuno, a fojas ciento treinta y nueve vuelta,
21 bajo el número noventa y uno, del Registro de Hipotecas del
22 año dos mil veintiuno, y a fojas ciento cuarenta y uno, bajo el
23 número noventa y dos, del Registro de Hipotecas del año dos
24 mil veintiuno, todas del Conservador de Bienes Raíces de
25 Valdivia; gravámenes que son conocidos por la parte
26 compradora, respondiendo la parte vendedora del
27 saneamiento en conformidad a la ley. En la venta se incluyen
28 todos los derechos de uso y goce que corresponden al
29 inmueble materia del presente contrato conforme al
30 Reglamento de Copropiedad anteriormente citado. **SEXTO:**

LUIS GONZALO NAVARRETE VILLEGAS

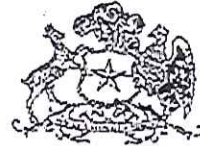
ABOGADO

NOTARIO PUBLICO

Independencia N°548 - Fono 632249717

notaria@notarianavarrete.cl

VALDIVIA



1266

LUIS GONZALO NAVARRETE VILLEGAS
NOTARIO PUBLICO
NOTARIA VALDIVIA
CHILE

1 Declara la parte vendedora que tributa en base a renta
2 efectiva según lo establece el artículo séptimo de la Ley
3 dieciocho mil novecientos ochenta y cinco. **SEPTIMO:** El
4 inmueble que se transfiere es producto de una subdivisión
5 practicada de conformidad a las normas del Decreto Ley tres
6 mil quinientos dieciséis de mil novecientos ochenta quedando
7 en consecuencia sujeto a la prohibición de cambiar su destino
8 según lo establecen los artículos cincuenta y cinco y
9 cincuenta y seis de la Ley General de Urbanismo y
10 Construcción. **OCTAVO:** Para los efectos tributarios, se deja
11 constancia que en la propiedad la vendedora no ha efectuado
12 construcciones ni ampliaciones, por lo que esta venta está
13 exenta del Impuesto al Valor Agregado. **NOVENO:** Por el
14 presente instrumento don **ELISEO CELESTINO PEREZ**
15 **GALLARDO** en representación de **SOCIEDAD**
16 **INMOBILIARIA PEREZ E HIJO LIMITADA**, y don
17 **YONATHAN IGNACIO GONZALEZ SANCHEZ**, otorgan
18 poder al abogado don **RAÚL ALEXIS JELDRES MUÑOZ**,
19 para rectificar, complementar, aclarar o enmendar errores
20 formales o de cita, sólo en sus cláusulas enunciativas, sin que
21 le sea permitido alterar las cláusulas dispositivas, destinados
22 a perfeccionar el documento y radicar definitivamente el
23 dominio de la propiedad transferida a nombre del comprador,
24 quedando el mandatario liberado de la obligación de rendir
25 cuenta de su mandato. **DECIMO:** En la forma señalada, la
26 parte vendedora cede y transfiere el dominio y posesión del
27 inmueble referido, en favor de la parte compradora, como
28 también realiza la entrega material del inmueble, y los
29 comparecientes facultan al portador de copia autorizada de la
30 presente escritura para requerir y firmar la inscripción

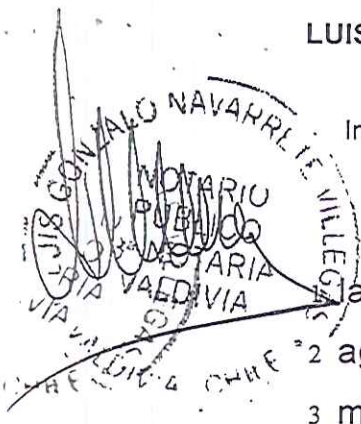


1 traslaticia de dominio, las subinscripciones y anotaciones a
2 que haya lugar, en los registros respectivos del Conservador
3 de Bienes Raíces que corresponda. La personería de don
4 **ELISEO CELESTINO PÉREZ GALLARDO**, para actuar en
5 representación de Sociedad Inmobiliaria Pérez e Hijo
6 Limitada, consta en escritura pública de fecha nueve de Abril
7 de dos mil doce, otorgada en la Notaría de Valdivia de doña
8 María Inés Morales Guarda; y en Certificado de
9 Representación, otorgado por el Conservador de Bienes
10 Raíces de Valdivia, con fecha once de Mayo del año dos mil
11 veinte, personería que no se insertan a petición expresa de
12 las partes, por ser de éstas conocidas. Asignación de Roles
13 de Avalúo: "Servicio de Impuestos Internos. Certificado
14 número ocho cuatro seis cuatro cinco cero. Fecha de Emisión:
15 veinticuatro de Diciembre de dos mil veinte. Nombre de la
16 comuna: Valdivia. Código de la Comuna: uno cero uno cero
17 uno. Cantidad de Unidades: setenta y siete. Nombre del
18 propietario: SOCIEDAD INMOBILIARIA PEREZ E HIJO. El
19 Servicio de Impuestos Internos certifica que el siguiente Rol
20 matriz dos mil cuatrocientos quince guión cinco, con acceso
21 principal ubicado en PC SEIS SANTO DOMINGO LT DOS
22 darán origen al número de rol de avalúo que a continuación
23 se detalla: SANTO DOMINGO PC SEIS LT DOS LOTE SIETE.
24 Número Rol de Avalúo Asignado: DOS MIL
25 CUATROCIENTOS QUINCE GUIÓN CIENTO TRECE.
26 Conforme.- Certificado de Deuda: NOMBRE SOCIEDAD
27 INMOBILIARIA PEREZ E HIJO LIMIT PC SEIS SANTO
28 DOMINGO LT DOS VALDIVIA. ROL DOS MIL
29 CUATROCIENTOS QUINCE GUIÓN CINCO. ESTE ROL NO
30 REGISTRA DEUDA. Conforme con los documentos tenidos a

LUIS GONZALO NAVARRETE VILLEGAS
ABOGADO
NOTARIO PUBLICO
Independencia N°548 - Fono 632249717
notaria@notarianavarrete.cl
VALDIVIA



1267



1 a vista.- **PROTOCOLIZACION:** Se deja como documento
2 agregado al final del protocolo del presente bimestre, bajo el
3 mismo número de Repertorio de esta escritura, minuta,
4 fotocopia de Certificado Sag, Declaración Jurada artículo
5 setenta y cinco del Código Tributario, y fotocopia de la cédula
6 de identidad de los comparecientes.- La presente escritura
7 pública se extiende en conformidad a minuta redactada por el
8 abogado de la ciudad de Valdivia don Raul Jeldres Muñoz y
9 recibida desde la dirección de correo electrónico
10 abogadajeldres@gmail.com. Así lo otorgan, en comprobante
11 y previa lectura, firman los comparecientes conjuntamente
12 con el Notario que autoriza.- **SE DA COPIA.- REPERTORIO**
13 **N° 475-----2021.- DOY FE.-**

14
15
16
17
18
19
20
21

P33260 P.1

ELISEO CELESTINO PEREZ GALLARDO

pp. SOCIEDAD INMOBILIARIA PEREZ E HIJO LIMITADA

22
23
24
25
26
27
DCHOS PAGADOS
B. N. E. 17/16

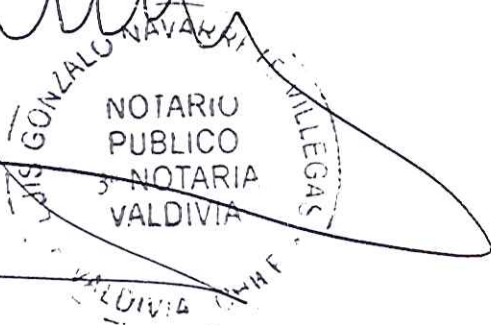
16.929.333-5

YONATHAN IGNACIO GONZALEZ SANCHEZ



28
29
30

CERTIFICO QUE ESTA COPIA ES TESTIMONIO FIEL DE SU ORIGINAL, VALDIVIA 22 FEB 2021



ALEXIS ANDRADE C.
2
Conservador
y Archivista
Supl.
*V

INUTILIZADO
ART. 404 C.O.T.

LUIS GONZALO NAVARRETE ILLEGAS
NOTARIO PUBLICO
NOTARIA VALDIVIA
VALDIVIA CHILE

00

06



TEODORO CROQUEVIELLE BRAND

Conservador - Archivero
Valdivia

cbr@cbrvaldivia.cl

Fono: 632 214723-632 214219

Arauco 440, Valdivia

CERTIFICACIÓN

Anotada en el Repertorio con el número 1324 e inscrita a fojas 1022 vuelta número 953 del Registro de **Propiedad** de 2021.- Valdivia, a 26 de Marzo del año 2021.-



*Conservador de Bienes Raíces
Valdivia*

Valdivia, veintiuno de octubre de dos mil veintiuno.

VISTOS:

En rol de esta Corte N° 2224-2021, comparece don Claudio Roberto Novoa Araya, abogado, domiciliado en Maipú N°187, Oficina 21, de esta ciudad, en representación de la “SOCIEDAD INMOBILIARIA PÉREZ E HIJO LIMITADA”, RUT 76.212.741-5, del giro de su denominación, a su vez representada legalmente por don ELISEO CELESTINO PÉREZ GALLARDO, empresario, RUT 9.332.609-1, domiciliados en Fundo Los Aromos, camino a Curiñanco, y además por las siguientes personas: YONATAHAN IGNACIO GONZALEZ SANCHEZ, RUT 16.929.833-5, comunicador audiovisual, con domicilio en Lote Siete; RAFAELA FRIAS FERNANDEZ, RUT 16.611.600-7, psicóloga, en Lote Ocho; XIMENA CAROLINA CARO MUÑOZ, RUT 9.316.789-9, ingeniero comercial, en Lote Nueve; MARCELO ANDRES TORRES VARELA, RUT 17.822.069-1, constructor civil, en Lote Diez; DANIELA ANDREA CABRERA HERMOSILLA, RUT 17.051.694-K, técnico financiero, en Lote Doce; LUIS ARMANDO GONZALEZ ORTEGA, RUT 9.221.178-9, contratista y LUIS CRISTIAN PARDO CARO, RUT 11.704.564-1, trabajador independiente, ambos en Lote Trece; FRANCIA COLOMBINA DECAP CARRASCO, RUT 15.181.664-9, cirujano dentista, LILIAN ISABEL GUILLERMINA CARRASCO VIDAL, RUT 8.506.862-8, secretaria y SEBASTIAN IGNACIO PAREDES URRRA, RUT 15.121.505-K, cirujano dentista, los tres en Lote Quince; RAQUEL ELIZABETH ALVAREZ FUENTES, RUT 15.724.237-7, estilista, en Lote Dieciocho; LISSETTE MILADY SALAZAR SANDOVAL, RUT 11.867.901-6, abogada, en Lote Veintidós; KURT FERNANDO SCHWERTER LEIVA, RUT 18.958.311-7, comerciante, en Lotes Veintitrés y Veinticuatro; JASNA IRENE YOBANOLO MUNDACA, RUT 13.320.960-3, trabajadora independiente, en Lote Veintisiete; CRISTINA DEL PILAR SOLIS TRIVIÑO, RUT 10.939.646-K, técnico en enfermería, en Lote Treinta; PAOLA VERONICA MONSALVE OBREQUE, RUT 15.759.429-K, ingeniera civil informática, en Lote Cuarenta y Dos; BERENICE ISABEL CLAUSSEN DUK, RUT 16.015.347-4, ingeniero agrónomo, en Lote Cincuenta y Siete; JAVIER ALEJANDRO OLMOS CORREA, RUT 15.996.544-9, médico cirujano, en Lote Sesenta y Tres; y don MATIAS EDGARDO OJEDA ZUÑIGA, RUT 18.174.328-K, profesor, en Lote Setenta; todos ellos compradores de lotes que se han indicado en la subdivisión del predio “Lote Dos” y que formaban parte del predio de mayor cabida del cual es titular la “Sociedad Inmobiliaria Pérez e Hijo Limitada”.

Deduca recurso de protección de garantías constitucionales del artículo 20 de la Constitución Política de la República, en contra de don ROBERTO EDUARDO WAGEMANN HORN, agricultor, RUT 7.498.967-5, domiciliado en Valdivia, Avenida Los Robles N°1.140, Torre B, Departamento 502. Pide acoger en definitiva la acción constitucional, ordenando abrir el camino y



restituir el libre tránsito, como hasta antes de lo obrado en fecha 29 de agosto, con costas.

Al efecto narra que Inmobiliaria Pérez e Hijo Limitada es dueña de un predio denominado "Lote Dos", resultante de la subdivisión de la Hijuela Número Seis, en el plano archivado con el número trescientos uno al Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia del año 1991, ubicado en el Fundo Santo Domingo de esta comuna, con una cabida de sesenta y dos hectáreas y ocho áreas, y los siguientes deslindes especiales: Norte, Lote Uno, resultante de la misma subdivisión y río Piedra Blanca; Sur, Parcela número Cinco, separada por arroyo sin nombre y Lote Tres resultante de la misma subdivisión, con ruta T guión quinientos siete de por medio; Oriente, con Parcela número Ocho, arroyo Buenos Aires de por medio; Poniente, con río Piedra Blanca. El título rola inscrito a fojas dos mil trescientas setenta y siete, número dos mil ciento doce, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia del año dos mil veinte. Agrega que este predio ha sido subdividido, y las demás personas individualizadas son adquirentes de Lotes que en cada caso se ha indicado.

Señala que el acceso al predio contempla un camino ancestral de uso público, que bordea el deslinde Norte del inmueble siguiendo el curso del río Piedra Blanca.

Añade que el camino a que hace referencia es utilizado por los habitantes de diversos predios del sector, desde hace muchos años, y se encuentra apto para tránsito de vehículos pesados, ya que, entre otros, es utilizado por empresas forestales que desarrollan su actividad en dicha zona.

Describe que este camino tiene en promedio seis metros de ancho, parte desde la carretera que une Valdivia con La Unión y se interna hacia el Este, siguiendo el curso del río Piedra Blanca. Añade que aproximadamente en el kilómetro tres del recorrido se encuentra el acceso al predio del recurrente, desde el cual se ingresa por un puente que cruza el río Piedra Blanca.

Manifiesta que el acto arbitrario e ilegal denunciado consiste en que con fecha 29 de agosto de 2021, don Roberto Wagemann Horn, quien detenta el uso y goce de varias hijuelas situadas en el deslinde Norte del predio del recurrente, procedió a instalar un portón metálico que cierra el acceso al camino antes indicado, aproximadamente a la altura del primer kilómetro de su recorrido, medido desde la ruta 206 que une Valdivia con La Unión.

A juicio del recurrente, la forma intempestiva y arbitraria con que ha obrado el recurrente, constituye un ejercicio de autotutela que modifica drásticamente el *status quo* que hasta la fecha regía en el sector.

Añade que la sociedad inmobiliaria practicó subdivisión en el predio, y ha vendido varias parcelas que cumplen plenamente con la normativa aplicable,



todas las que acceden por el mismo camino principal y que ahora se hallan impedidas de acceso.

Asevera que el señor Wagemann habría manifestado que pretende una compensación de dos millones de pesos por cada parcela resultante de la subdivisión del predio.

De acuerdo al relato expuesto, la recurrente estima afectado su derecho de propiedad, contenido en el numeral 24 del artículo 19 de la Constitución Política de la República, en cuanto se impide el acceso al predio del recurrente, limitando así drásticamente el derecho de dominio, por privar al titular de las facultades de uso y goce de su heredad.

Por su parte, informó don Mauricio Daniel Alejandro Obreque Pardo, abogado, en representación de don Roberto Eduardo Wagemann Horn.

Expresa que el recurrido es dueño del derecho de usufructo vitalicio sobre la propiedad inscrita a fojas cinco mil sesenta y nueve vuelta, número cuatro mil novecientos ochenta y nueve, de dos mil dieciocho.

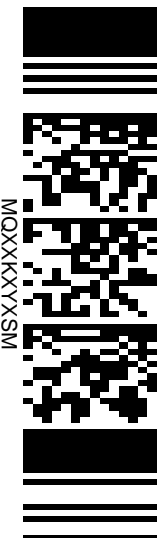
Reconoce que, con fecha 29 de agosto decidió el cierre del camino privado que existe dentro del predio del que goza de usufructo y que se construyó en un inicio para el acceso particular al predio del que fue dueño y del que en la actualidad posee el uso y goce.

Precisa que la razón de esta decisión es el abuso de este camino particular, el cual viene dado por el aumento indiscriminado del flujo de tránsito en el último tiempo, fomentado justamente por la parcelación que está llevando a cabo el recurrente.

Refiere que el uso de este camino por terceros ajenos a la propiedad era realizado bajo mera tolerancia del recurrido, cuando era uno o dos vehículos los que transitaban, pero esto en ningún caso lo convierte en un camino público o ancestral, sobre el que posee el recurrente algún derecho, mucho menos si recién viene a adquirir el predio sobre el que basa su recurso en el año 2020.

Explica que los vehículos que circulan por este camino privado con diversas finalidades, entre las cuales se encuentra trasladar madera, materiales de construcción o movilización de personas, afecta directamente las actividades agrícolas de don Roberto Wagemann, ya que constantemente ve en peligro de atropello de sus animales, la cantidad de polvo afecta la calidad del pasto con el que alimenta a sus animales y su calidad de vida en el predio con el que cuenta del derecho de uso y goce.

Agrega que la falta de control de acceso a su predio ha generado problemas en el fundo y en los aledaños - como son "Huape" y "Pillo-Pillo", los que con la autorización de don Roberto cuentan con el acceso al camino- sufriendo en sus propiedades ataques incendiarios en un aserradero y robos de leña, debido al uso indiscriminado del camino particular.



Sostiene que el tránsito de estos vehículos ha significado una gran afectación para el camino en sí mismo, el que se ha visto severamente dañado toda vez que no es un camino habilitado para el uso público. Lo anterior, devino en una situación de mayor gravedad donde el recurrente, debido al estado del camino particular por el aumento de flujo no autorizado, obligó a la construcción de un puente que cruza el río Piedra Blanca, dicho puente fue construido sin autorización del recurrido, vulnerando de forma arbitraria sus derechos, rompiendo cercos y realizando daños sin autorización alguna sobre propiedad privada.

Dicho puente construido ilegal y arbitrariamente, de forma precaria, artesanal y sin ninguna seguridad ni asesoría técnica, es una obra que puede colapsar en cualquier minuto y provocar graves consecuencias.

El recurrido expone además que ha intentado conversar con el recurrente y dueños de estos vehículos, a los cuales se les ha pedido insistentemente que dejen de utilizar el camino privado, sin éxito alguno, toda vez que se atribuyen derechos inexistentes sobre una propiedad privada que no tiene gravamen alguno de servidumbre de paso constituida, ni es un camino ancestral.

Por ello, sin más opciones, manifiesta que decidió cerrar el camino para protegerse del daño que la circulación de estos vehículos provoca en sus derechos, y en la actividad económica que desarrolla afectando la agricultura y ganadería del terreno en cuestión.

En este orden de ideas, asevera que no existe tal vulneración de derechos que el recurrente reclama, sino que se trata de un camino privado, constituido por los propietarios para acceder a su misma propiedad.

Añade que la hijuela del recurrente cuenta con un camino público oficial, que se lee en los límites de Hijuela Número Seis, en su deslinde Sur, Parcela número Cinco, separada por arroyo sin nombre y Lote Tres resultante de la misma subdivisión, con ruta T -507 de por medio.

Además alega la falta de legitimación activa del recurrente respecto de todas las personas naturales que enumera en el recurso.

Termina pidiendo el rechazo del recurso por no existir acto arbitrario o ilegal de su parte, como tampoco conculcación derechos fundamentales del actor.

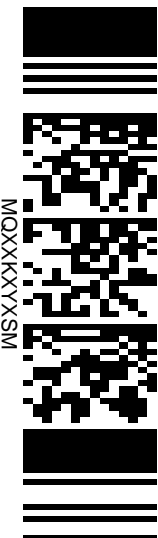
Se deja constancia que compareció como tercera coadyuvante de la parte recurrida, doña Tanya Wagemann Scheel.

Finalmente, se admitió la comparecencia de don Miguel Quill Aburto, también en calidad de parte recurrente y ratificando en los mismos términos planteados todo lo obrado en el recurso.

Se ordenó traer los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que el recurso de protección ha sido instituido por el Constituyente como una acción destinada a evitar las posibles consecuencias



dañosas derivadas de acciones u omisiones arbitrarias o ilegales, que produzcan privación, perturbación o amenaza de alguna o algunas de las garantías constitucionales expresamente señaladas en la Constitución Política de la República, a fin de restablecer el imperio del derecho y otorgar la debida protección a quien pueda resultar afectado.

En dicho sentido, es un medio de impugnación jurisdiccional que permite poner pronto remedio a situaciones de hecho que amaguen derechos de rango constitucional, estrictamente enumerados en el artículo 20 de la carta fundamental, comprendiendo situaciones inequívocas, de fácil y rápida comprobación, dentro de un procedimiento breve y sumarísimo.

SEGUNDO: Que, en tal sentido, la Excelentísima Corte Suprema ha señalado que *“según se deduce de lo dispuesto en el artículo 20 de la Carta Fundamental, la denominada acción o recurso de protección requiere para su configuración la concurrencia copulativa de los siguientes presupuestos:*

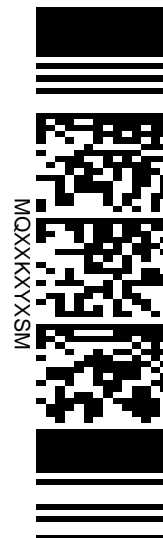
- a) *Una conducta –por acción u omisión- ilegal o arbitraria;*
- b) *La afectación, expresada en privación, perturbación o amenaza, del legítimo ejercicio referido a determinados derechos esenciales garantizados en la misma Constitución y que se indican en el mencionado precepto;*
- c) *Relación de causalidad entre el comportamiento antijurídico y el agravio a la garantía constitucional; y*
- d) *Posibilidad del órgano jurisdiccional ante el cual se plantea de adoptar medidas de protección o cautela adecuadas, para resguardar el legítimo ejercicio del derecho afectado.”* (Entre otras, sentencia dictada el 16 de mayo de 2019 en causa rol N°78-2019).

TERCERO: Que, a fin de despejar el asunto a dirimir, debe quedar aclarado que las partes recurrente y recurrida no discrepan en cuanto a que cada cual es titular del dominio o del derecho de uso y goce, en cada caso, sobre los lotes que detallan, que se encuentran debidamente inscritos.

También hay concordancia en cuanto a que tienen un deslinde común y en torno a la circunstancia de haberse construido un portón en un camino que corre por el deslinde Norte del actor y Sur del recurrido.

En lo que existe discrepancia, en cambio, es en lo concerniente a si a don Roberto Wagemann, al hacer la instalación del portón metálico cuestionado, actuó dentro de las facultades que tiene como propietario del derecho real de usufructo inmueble, ejerciendo sus prerrogativas en un terreno que está bajo la esfera de las mismas; o, si por el contrario, este hecho es constitutivo de un actuar autotutelar, que está vedado por el ordenamiento jurídico.

Se mantendrá fuera del análisis lo relativo al uso inmemorial o ancestral del mentado camino, pues independiente de la data en que la utilización del camino se haya verificado, lo cierto es que no hay contradicción de parte del señor Wagemann en torno a que la parte recurrida efectivamente usaba el camino.



MOXXKXXSM

Tanto es así, que el uso abusivo, a su entender, de esa ruta que estima propia, motivó la instalación del portón, por las perniciosas consecuencias que el alto tráfico de vehículos conlleva para su vida tranquila y actividad agrícola.

Así las cosas, para efectos del siguiente examen resulta intrascendente la menor o mayor cantidad de años durante los cuales se ha empleado del camino, pues al menos desde el año 2020, en que consta que el actor se hizo dueño, se debe concluir que aquél sí se utilizó y con mayor afluencia vehicular en el presente año 2021, en que se da cuenta de la compra de lotes de media hectárea, por las personas naturales que se individualizan como recurrentes, junto a la Sociedad Pérez e hijo Ltda.

CUARTO: Que, así las cosas, el núcleo central del conflicto radica en el reproche de autotutela que impetra la parte recurrente, al plantear que ha sido desplegado por el recurrido un accionar que no está dentro de lo permitido para un vecino. En efecto, plantea que con la sola instalación del nuevo portón en un lugar que impide el paso se está conculcando su garantía constitucional que protege el artículo 19 N° 24 de la Carta Fundamental.

Por su parte, el recurrido estima que su actuar está amparado por el hecho de ser usufructuario y su legítimo interés en proteger aquello que detenta en uso y goce, siendo fundamental, a su entender, que se trata de un camino privado y que así como antaño toleró el tránsito del actor, en la actualidad ello no le resulta favorable, lo que es suficiente para cerrar el paso.

QUINTO: Que del mérito de las fotografías que han sido acompañadas por el actor a su recurso, se aprecia un portón de doble hoja, cerrado por una cadena con candado. Este mismo cierre se aprecia en las imágenes digitalizadas que acompaña la parte recurrida. A su vez, según la constatación del ministro de fe, funcionario de Carabineros de la Tenencia de Mogollones, que informa, también se advierte la presencia del portón, aunque abierto el día que en que se constituyó en el lugar.

Por ello lógico es concluir que el portón existe, que se construyó por el recurrido y que tal obra se verificó el 29 de agosto pasado, según asiente en su informe y se constata de lo antes reseñado.

SEXTO: Que es menester recordar, tal como este mismo tribunal lo ha señalado en otras oportunidades, que por autotutela debe entenderse toda vía de hecho que cualquier persona ejecuta o lleva a cabo alterando un determinado *status quo*, lo que, a su vez, significa afectar determinadas relaciones jurídicas que sobre estas bases *de facto* se desarrollaban. Así pues, quien lleva adelante estas acciones u omisiones significativas, que inciden en cambios en estos supuestos de hecho y que normalmente buscan un beneficio o provecho para su autor, toma la justicia por mano propia desoyendo el principio básico de un Estado de Derecho que obliga a recurrir a los Tribunales de Justicia en busca de la sanción que *de facto* ha pretendido. En efecto y salvo contados casos, el ordenamiento jurídico no



MOXXKXXSM

admite que las personas puedan prescindir de la asistencia jurisdiccional en pos del amparo o declaración de sus derechos (roles N° 90.735-2020, 92.161-2020, ambas de la Excm. Corte Suprema, entre otras).

SÉPTIMO: Que, ahora bien, este desempeño autotutelar es precisamente el que se aprecia convergente en el comportamiento concretado por la parte recurrida, lo que configura una actuación arbitraria, que adolece de razonabilidad y proporcionalidad considerando la extensión de sus efectos.

De las fotografías ya analizadas se desprende que el mencionado portón, que la recurrente considera una imposición de la parte recurrida, se construyó efectivamente. Y ya se ha expuesto que además así lo reconoce y justifica el recurrido.

OCTAVO: Que, de este modo, lo que ha ocurrido es que el señor Wagemann ha modificado el estado de cosas preexistente mediante este acto arbitrario, al punto que de un camino sin portón, abierto al tránsito público, se ha pasado a otro cerrado producto de una construcción reciente. Se destaca que se trataba de un camino respecto del cual los vecinos tenían cada uno acceso sin restricción, hasta que el recurrido decidió por sí y ante sí la construcción de un portón, con la consecuente imposición a la parte recurrente del impedimento de paso de vehículos. Con ello se ha impuesto una decisión por una de las partes a la otra, en que se ha impedido a la recurrente ocupar libremente una vía cuya naturaleza jurídica al menos se debate, pero sin que su uso pretérito haya sido cuestionado o impedido de manera alguna.

Con esta conducta verificada y observada, a la luz de lo que establece el artículo 19 N° 3 del texto constitucional resulta que sí puede inferirse que al menos existe la conculcación de la garantía fundamental que se extrae de su inciso 5°. En efecto, tal como lo ha establecido la jurisprudencia de nuestros tribunales superiores, situaciones como la analizada constituyen vías de hecho que alteran el *status quo* hasta entonces vigente, siendo la construcción del mentado portón un acto de autotutela proscrito por el ordenamiento jurídico; que termina erigiendo al recurrido en una comisión especial, que viola lo prevenido en el citado artículo y numeral de la Constitución Política de la República.

NOVENO: Que, en otro extremo y sólo a título de clarificar lo que se resolverá, se estima necesario despejar también que la acción de protección no adolece del reproche de falta de legitimación activa, puesto que quien comparece a nombre de los actores es un letrado, que identifica uno a uno a todos quienes tienen la calidad de dueños de distintos predios que se singularizan, del sector de Piedra Blanca, que han visto perturbado el tránsito del cual disponían por el camino que utilizan. Lo que resultaría reprobable, es que se hubiese invocado la protección de un grupo de personas indeterminadas como afectadas, que conllevaría el ejercicio impropio de una acción popular, que se daría cuando la



MOXXKXXSM

acción se impetrara en nombre de un colectivo de personas sin individualizarlos, cuyo no es el caso de autos.

DÉCIMO: Que, por último, es preciso reiterar que el recurso de protección de garantías constitucionales establecido en el artículo 20 de la Constitución Política de la República, constituye una acción 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 adoptar ante una acción u omisión arbitraria o ilegal que impida, amenace o perturbe ese ejercicio.

En consecuencia, quedan fuera todas aquellas alegaciones relativas a la existencia o no de salida por otro camino; la necesidad de constitución de servidumbre; la existencia de perjuicios por el paso supuestamente abusivo; todo lo cual amerita ser discutido y analizado en un procedimiento declarativo, mas no en el contexto de este procedimiento tutelar, sumarísimo y de urgencia.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto por el artículo 20 de la Constitución Política del Estado y Auto Acordado de la Excm. Corte Suprema sobre Tramitación y Fallo de los Recursos de Protección, se **ACOGE, sin costas**, el recurso interpuesto por don Claudio Roberto Novoa Araya, abogado, en representación de la “SOCIEDAD INMOBILIARIA PEREZ E HIJO LIMITADA” y otros en contra de don Roberto Wagemann, ordenando al recurrido abrir el camino que ha obstaculizado, en términos de dejarlo transitable en las mismas condiciones que existían antes de su intervención.

Acordada con el voto en contra de la Ministra doña Marcia Undurraga Jensen, quien fue de parecer de rechazar el presente recurso, por estimar que, que son hechos de la causa que entre los recurrentes se encuentra una sociedad inmobiliaria que ha subdividido un terreno cercano al predio de la recurrida en el cual se contienen al menos 60 parcelas de agrado, cuyos nuevos propietarios han comenzado a usar el camino sub-lite que se encuentra dentro del predio de la recurrida. Cuestión que ha aumentado considerablemente el tránsito vehicular y por ende ha alterado la forma de vida y trabajo –los propietarios son agricultores– del sr. Wageman. Así el cierre del camino no obedece a un acto de auto tutela, sino más bien a una conducta protectora de sus bienes y forma de vida. Y si los recurrentes pretenden usar el camino deberían ellos, o la empresa que les vendió las parcelas, recurrir a la vía civil para dirimir el conflicto.

Redacción del Ministro Sr. Luis Moisés Aedo Mora y del voto en contra, su autora.

Regístrese, notifíquese y archívese, en su oportunidad.

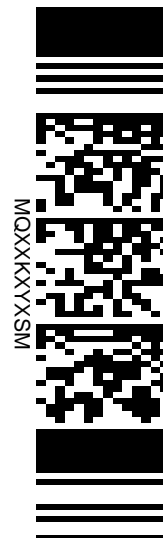
Rol 2224 – 2021 PRO.



Marcia del Carmen Undurraga Jensen
MINISTRO
Fecha: 21/10/2021 13:48:38

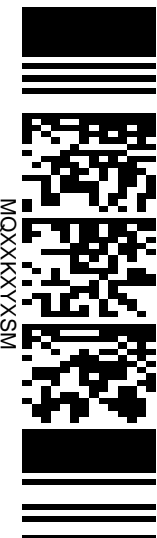
Luis Moises Aedo Mora
MINISTRO
Fecha: 21/10/2021 12:28:32

MAURICIO GERARDO FEHRMANN
MIRANDA
ABOGADO
Fecha: 21/10/2021 15:18:50



Pronunciado por la Segunda Sala de la C.A. de Valdivia integrada por los Ministros (as) Marcia Del Carmen Undurraga J., Luis Moises Aedo M. y Abogado Integrante Mauricio Fehrmann M. Valdivia, veintiuno de octubre de dos mil veintiuno.

En Valdivia, a veintiuno de octubre de dos mil veintiuno, 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> o en la tramitación de la causa.
A contar del 05 de septiembre de 2021, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>.



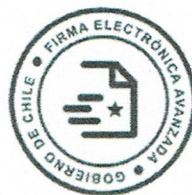
VALDIVIA, 21/12/2020

CERTIFICADO (SUBDIVISIÓN PREDIAL N°155-V) N° 1635/2020

El Jefe de la Oficina Sectorial Valdivia del Servicio Agrícola y Ganadero, Región de Los Ríos, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley número 18.755, certifica que la subdivisión de: **"Lote Dos", Rol número 2415-5, inscrito a fojas 2377 vuelta número 2112 año 2020, del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, predio ubicado en la comuna de Valdivia, de propiedad de SOCIEDAD INMOBILIARIA PEREZ E HIJO LIMITADA**, conforme al plano de parcelación y demás antecedentes tenidos a la vista, cumple con la normativa vigente para predios rústicos, no significando el presente certificado autorización de cambio de uso de suelo, ni validación de los antecedentes de dominio, demarcatorios o de georreferencia informados por el solicitante.

"Adicionalmente, se deja constancia que, mediante carta N° 1042 del año 2020 de este Servicio, se sugirió al titular presentar carta respuesta del SEA a consulta de pertinencia de ingreso al SEIA. Sin embargo, el titular no presentó tal documento, es decir, no acogió la sugerencia de este Servicio. En este sentido, se hace presente al solicitante que, si existieren construcciones que debieron ingresar al SEIA y son constatadas por el Servicio, es deber legal del SAG hacer la denuncia a la Superintendencia del Medioambiente (SMA), quien analizará una posible elusión del SEIA. Adicionalmente, si este Servicio constatará un posible incumplimiento al DL N°3.516/1980, será deber de este Servicio, poner los antecedentes de las autoridades y tribunales pertinentes".

Esta certificación se invalidará automáticamente si el plano se presenta enmendado.



**RUBEN MARCOS COFRE SEPULVEDA
JEFE OFICINA SECTORIAL VALDIVIA**

ccg

c.c.: Marcelo Ivan Czischke Hitschfeld Encargado Sectorial Protección Recursos Naturales Oficina Sectorial Valdivia Oficina Regional Los Ríos
Brany Rodrigo Gonzalez Sandoval Profesional Agrícola Sectorial Oficina Sectorial Valdivia Oficina Regional Los Ríos
Sociedad Inmobiliaria Perez e Hijo Ltda. -

Oficina Sectorial Valdivia - San Carlos # 50 Piso 3 - Teléfono: 632213984