

EN LO PRINCIPAL: Formula descargos; **PRIMER OTROSÍ:** Solicita apertura de término probatorio; **SEGUNDO OTROSÍ:** Acompaña documentos; **TERCER OTROSÍ:** Forma de notificación.

SUPERINTENDENCIA DE MEDIO AMBIENTE

Luis Machuca Bravo, abogado, C.I. N° 16.001.946-8, en representación de **Inmobiliaria Los Alarces Spa**, R.U.T. N° 76.893.711-7, conforme a Escritura Pública mandato judicial, de fecha 14 de abril de 2021, autorizada ante el notario público de Curicó, don Rodrigo Domínguez Jara y anotada en el repertorio de instrumentos públicos a su cargo, bajo el número 1090/2021, ambos domiciliados para estos efectos en 1 Oriente N°1676, comuna de Talca, Región del Maule, **en procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA REQ-011-2022** a Usted respetuosamente digo:

Que, por medio de este acto y estando dentro de plazo, vengo en evacuar los descargos en contra de la RES. EX. N°1271 de fecha 03 de agosto del año 2022, solicitando se desechen los cargos formulados en todas sus partes, por las consideraciones de hecho y fundamentos de derecho que a continuación paso a exponer:

I. Hechos constatados y que dan origen a este procedimiento administrativo

1. *Conclusiones del informe de fiscalización.* La RES. EX. N°1271 que dio origen al presente requerimiento fue precedida por la fiscalización de esta Superintendencia, que llegó a la siguiente conclusión:

"En relación a los antecedentes y hechos analizados, que guardan relación con el proyecto Valles de Rauco, es posible establecer que el proyecto no se encuentra emplazado en zonas comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente, a lo establecido en el párrafo 1° bis del Título II de la Ley. Se entenderá por planes a los instrumentos de planificación territorial (literal g. del artículo 3° del Decreto Supremo N.° 40/2012 MMA). Además, considerando que las características que presenta el proyecto Valles de Rauco, correspondiente a la venta de 398 parcelas de entre 0,5 y 0,6 hectáreas en una superficie total que supera las 100 hectáreas de terreno, presenta características de desarrollo urbano.

Esto, en atención a las distintas obras constatadas en el lugar, principalmente habilitación de una red de caminos a partir del

año 2018 en adelante, coincidente con los sitios delimitados dentro del proyecto, caminos tanto principales como de acceso a predios; escarpe y nivelación de terrenos con uso de maquinaria pesada, y otras obras, tales como instalación de luminarias en el acceso al proyecto.

En atención a lo indicado precedentemente, se establece que el proyecto cumple con el criterio establecido en el literal g.1.1. del RSEIA, Decreto Supremo N.º 40/2012 MMA, toda vez que presenta características propias de un proyecto de desarrollo urbano, contemplando un conjunto habitacional que supera las 80 viviendas.

En atención a lo indicado, el proyecto Valles de Rauco debe ingresar obligatoriamente al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental para su evaluación ambiental correspondiente, conforme a la Ley." (el subrayado es nuestro)

II. Alegaciones realizadas por mi representada

❖ El proyecto sólo contempla la construcción de un portón de acceso y reparación de la entrada al Fundo.

De acuerdo al certificado N° 34, de 25 de enero de 2019 del SAG, que corresponde a la aprobación del plano de subdivisión del Fundo Cerro Negro, se considera reacondicionar los caminos preexistentes, y ejecutar otros interiores emplazados en diversos lotes resultantes de la parcelación, para lo cual se constituirán las correspondientes servidumbres de tránsito conforme la enajenación de los lotes en las respectivas escrituras de compraventa. Estos tendrán una longitud aproximada de casi 19 kilómetros, de 6 metros de ancho, y no serán pavimentados. Sólo se utilizará material obtenido de la habilitación de los mismos caminos para su estabilización y compactación, en caso de ser necesario, para evitar su degradación, como históricamente se ha hecho en el Fundo. En la eventualidad de ser necesario construir nuevos caminos, e intervenir especies arbóreas se obtendrá el correspondiente permiso sectorial ante la Corporación Nacional Forestal ("CONAF"), mediante la presentación de un plan de manejo de obras.

❖ Equipamiento.

El Proyecto no contempla la instalación de una red de agua potable ni de electricidad. No se proyecta la construcción de una red hídrica de abastecimiento de agua potable, esto es, tuberías, estanques para el suministro,

medidores, etc., que implique obras de ningún tipo. Asimismo, los sistemas de tratamiento de aguas servidas serán de responsabilidad de los propietarios de cada lote, mediante solución individual. Tampoco se proyecta la instalación de una red de *distribución de energía eléctrica aérea o soterrada, de empalmes, postes, cajas de conexión, etc.*

❖ **Sobre intervención o corta de zonas boscosas.**

No se contempla realizar acciones tales como: excavaciones profundas, extracción de suelo, acciones que generen erosión, disposición de residuos o contaminantes en el suelo, pérdida de estabilidad mecánica, compactación de suelo, pérdida de productividad biológica, etc. Por el contrario, el proyecto contempla velar porque no se generen.

El proyecto no contempla el suministro de agua a las parcelas, cuya provisión será de responsabilidad de cada propietario. Y de la misma forma, el diseño del proyecto, y de los caminos contempla la no intervención mediante obras de arte del libre escurrimiento de las aguas estacionales de invierno, y de hecho, en los sectores en que fue necesario para la recuperación de los caminos preexistentes y como medida de seguridad para los usuarios de los caminos, se colocaron tubos que precisamente tienen como premisa asegurar esto sin inconvenientes. En efecto, es menester señalar lo siguiente:

Que, de un total de 398 parcelas de aproximadamente 0,5 a 0,6 hectáreas han sido enajenadas hasta la fecha, 237 parcelas mediante escritura pública de contrato de compraventa **incluyéndose en todas y cada una de ellas expresamente la cláusula de prohibición de cambio de destino de uso suelo de conformidad al artículo 55 y 56 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Asimismo, todas las parcelas han sido vendidas sin considerar equipamientos, entendiéndose tales como: alumbrado eléctrico, obras de infraestructura, y suministro de agua potable. Por el contrario, existe un total de alrededor de 80 a 100 parcelas de la misma superficie, y un lote Resto del predio de alrededor de más de 800 hás, y en el cual no existe al día de hoy claridad del destino que se dará al mismo, atendida la situación actual. Dichas restantes parcelas fueron pretéritamente autorizadas por el SAG, y de ellas alrededor de 100 parcelas no serán enajenadas en razón de su topografía, características, para evitar eventuales problemas de erosión del suelo, y otros que puedan eventualmente incidir de manera negativa, motivo por el que se decidió no contemplarlas como objeto de venta y destinarlas a zonas de protección sin obras de ninguna especie, por lo cual al día de hoy sólo se contempla la eventual enajenación de alrededor de 60 a 70 parcelas adicionales a las ya enajenadas.**

III. Informe de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región del Maule y de la Superintendencia de Medio Ambiente

La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región del Maule, a través del Oficio Ordinario N° 1314 de fecha 15 de noviembre de 2021, ingresó a la Superintendencia del Medio Ambiente antecedentes respecto de una fiscalización efectuada por personal de dicha repartición al proyecto Valles de Rauco.

Conforme a lo indicado en el referido oficio, dicho servicio estableció lo siguiente:

3.- INSPECCIÓN TÉCNICA DE LA SEREMI MINVU MAULE. –

A fin de establecer o no los hechos denunciados, se realizó una visita al inmueble en cuestión por profesionales del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de este Servicio, realizándose un informe técnico de fecha 22 de julio de 2021, el cual concluye que existen elementos indiciarios que pueden configurar infracción a lo establecido en el inciso primero del artículo 55° de DFL 458 de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, esto es que fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo las excepciones que ahí mismo se establecen; así como también una infracción a lo establecido en el artículo 2° del DL 3.516 de 1980, que Establece Normas Sobre División de Predios Rústicos, en cuanto a la destinación de los predios resultantes de una división rural a fines urbanos o habitacionales.

Como se advierte de la lectura del informe, se señala: “que existen elementos indiciarios”, sin embargo, en la RES. EX. N°1271 de fecha 03 de agosto del año 2022, que da inicio a procedimiento de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación Ambiental, se afirma de manera categórica, lo siguiente:

16° En seguida, esta Superintendencia verificó la existencia de obras de edificación⁹ (viviendas, portón de acceso y alumbrado eléctrico, entre otras) y de urbanización (implementación de caminos, de redes de electricidad, de obras de defensa y servicio del terreno, entre otras).

Cabe hacer presente que la causal de ingreso en comento no exige que dichas obras existan actualmente, sino que deben estar “contempladas”. En este caso, dada la naturaleza del proyecto, las obras citadas son de la esencia de éste, toda vez que no puede concebirse sin, al menos, la materialización de ellas. Con todo, ya se han implementado redes de electricidad, luminarias, caminos privados interiores, obras de defensa y servicio del terreno, un portón de acceso, obras de arte y de drenaje en el lecho del estero, y alcantarillas para la evacuación de aguas lluvias. Además, ya se han comenzado a construir casas en los lotes y se pudo comprobar que la venta de éstos a terceros tiene por objeto final que los compradores construyan sus propias viviendas.

Es decir, lo señalado por la Seremi de Vivienda y Urbanismo es diferente a lo constatado por esta Superintendencia, por cuanto la Seremi de Vivienda y urbanismo se refiere solo a elementos indiciarios, debiendo ser materia de prueba en este procedimiento.

IV. Premisa establecida en la Resolución Exenta N°1271: que el proyecto sería de desarrollo urbano lo que fue desmentido mediante sentencia causa Rol N°127-2021 del Juzgado de Policía Local de Rauco

Cabe indicar que la parcelación no se configura actualmente como de desarrollo urbano. Asimismo, tampoco, están contempladas redes de electricidad, luminarias, caminos privados interiores –salvo accesos-, ni obras de defensa.

En efecto, mi representada tramitó una solicitud de subdivisión de predio rústico, ante el Servicio Agrícola y Ganadero de la región del Maule, al alero de lo dispuesto en el artículo 1° del D.L. N° 3516, que establece Normas Sobre División de Predios Rústicos, que enuncia *“Los predios rústicos, esto es, los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los planes reguladores de Santiago y Valparaíso y del plan regulador metropolitano de Concepción, podrán ser divididos libremente por sus propietarios siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas.”*

En razón de dicha solicitud, el Director Regional del Servicio Agrícola y Ganadero, de la VII Región del Maule, don Luis Pinochet Romero, aprobó el requerimiento, otorgando el Certificado N° 34, de fecha 25 de enero de 2019, constando en el referido documento, que el plano de parcelación cumplía con la normativa vigente de predios rústicos.

Es más esto fue confirmado, con fecha 07 de abril de 2021, mediante Resolución Exenta N° 500/2021, del mismo servicio, que ante una solicitud de invalidación de la subdivisión antes mencionada, señaló expresamente *“Que del análisis de los antecedentes, resulta procedente establecer, que la Certificación realizada por el Servicio, correspondiente a Certificado de Subdivisión predial N° 34, del predio denominado Fundo Cerro Negro, de la comuna de Rauco, de propiedad de Inmobiliaria Los Alarces SpA, cumplía con la normativa vigente, esto es Decreto Ley 3516 y la Resolución Exenta 169 (...)”*, terminando finalmente por desestimar la alegación, y rechazar el recurso de invalidación.

Asimismo, la Contraloría Regional del Maule, mediante Oficio N° E74649/2021, de fecha 07 de febrero de 2021, desestimó denuncia contra la Dirección Regional del Servicio Agrícola y Ganadero del Maule, relativa a la certificación que otorgó

a mi mandante, resolviendo al tenor de lo siguiente *“es dable precisar que la certificación otorgada por esa repartición permitió subdividir, pero no modificar el uso y destino del terreno, de carácter agrícola, forestal o ganadero, como se describe del artículo 2 del citado decreto ley, de modo que no se advierte una infracción a este cuerpo legal en dicha actuación del SAG, por lo que, en tal contexto, cabe desestimar la alegación del interesado sobre la materia.”*

De esta manera, mi representada enajenó los predios, sin cambio de uso de suelo, respetando la normativa vigente, sin hacer referencia en ningún instrumento, a la venta de viviendas urbanizadas, puesto que, bajo ningún respecto se trató de un loteo urbano.

Incluso, en la cláusula décima de las escrituras públicas de compraventa de las parcelas, que mi mandante enajenó, se **enunció expresamente una prohibición de cambio de uso de suelo, de conformidad a lo establecido en los artículos 55 y 56 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, lo que evidencia que ello fue comunicado abiertamente a cada uno de los propietarios de los diversos predios**, no incumpliendo, bajo ningún punto de vista, con lo dispuesto en el artículo 3, inciso 1, del D.L. N° 3.516.

1. Inexistencia de obras de urbanización realizadas por la Inmobiliaria.

Es necesario señalar, que esta parte no ha realizado obras que merezcan la calificación de urbanización, puesto que mi representada únicamente instó por someter a revisión y aprobación, la subdivisión de su predio rústico, para lo cual presentó un plano de subdivisión predial, que fue debidamente aprobado por el Servicio Agrícola y Ganadero, por considerar que se cumplían los supuestos exigidos por las normas del Decreto Ley N° 3516.

Posteriormente, se ofrecieron y vendieron los lotes provenientes de la subdivisión, sin construcciones de ninguna naturaleza, provistos de 5000 m² aproximadamente, por lo que no aplica el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, a las actuaciones de mi representada.

En efecto, lo dispuesto en el artículo 2.1.19 de la Ordenanza, que en su numeral 1° expone *“Según el D.L. N° 3516, de 1980, los predios rústicos, esto es, los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los planes intercomunales de Santiago, Valparaíso y Concepción, podrán ser divididos libremente por sus propietarios en lotes cuya superficie sea igual o superior a 0,5 hectárea física. Estas divisiones, conforme al artículo 46 de la ley N° 18755, requieren certificación del Servicio Agrícola y Ganadero, respecto al cumplimiento de la normativa vigente en la materia, sin que sea exigible autorización de la Dirección de Obras Municipales.”*

Entonces, es razonable y pertinente declarar que mi mandante, no ha manifestado el desarrollo de obras tendientes a equipamiento de dichos predios, siendo discrecional para cada propietario adquirente, la manera en que éste haga uso de ellas, y especialmente la ejecución de las obras que estime necesarias, y por cierto, solicitar los respectivos permisos.

Así, al no tratarse de un proyecto de venta de viviendas, sino que netamente de predios rústicos, no pesa, una obligación de confeccionar obras de urbanización, razón por la que jamás se tramitaron ni solicitaron permisos de esa índole, ante los organismos correspondientes.

Inclusive, ante los infundados cuestionamientos relativos a que mi mandante ha intervenido el ecosistema del sector, es dable añadir que únicamente se ha realizado:

Habilitación de caminos preexistentes, lo que será comprobado en la etapa probatoria correspondiente;

Los que no son de acceso público, sino que, se trata de caminos emplazados por las servidumbres de accesos a los predios, es decir, se trata de caminos privados y particulares, para el uso exclusivo de los compradores de los retazos de terreno, no habiendo intervención, siquiera para el cerramiento de los predios resultantes de la subdivisión, los cuales fueron vendidos sin cercos, sino meramente, se indicó a cada propietario mediante un estacado, el retazo que adquirió, no existiendo, nuevamente, fundamentos para tales acusaciones.

2. Sentencia dictada por el Juzgado de Policía Local de Rauco en causa Rol N°127-2021

Mediante sentencia de fecha 19 de julio de 2022, que se encuentra firme y ejecutoriada, se resolvió:

Por todo lo razonado previamente, este tribunal no dará lugar a la denuncia en cuanto a la infracción al inciso primero del artículo 55 de la LGUC.

B) En cuanto a que la denunciada debía, según la denunciante, haber obtenido el cambio de destino de los predios subdivididos, toda vez que se construyeron segundas viviendas o de veraneo, esta magistrado, concordando con lo alegado por la denunciada y según lo razonado en la letra anterior, estima inequívocamente que dicha obligación recae sobre cada uno de los propietarios de dichas viviendas y no sobre la empresa que subdividió y vendió los predios, según se ha dicho, sin construcciones, sin urbanización y con la prohibición de cambio de destino, por lo que una vez más la denunciante confunde a los sujetos pasivos, debiendo haber dirigido sus denuncias en contra de cada uno de los propietarios en forma individual y no en contra de la empresa denunciada.

En atención a lo considerado en esta letra, la denuncia no podrá ser acogida en definitiva en este aspecto.

De esta manera, la sentencia declara que la "empresa", es decir la Inmobiliaria, subdividió y vendió los predios, sin construcciones, sin urbanización y con la prohibición de cambio de destino, en consecuencia, no estamos ante un proyecto de desarrollo urbano.

V. Diligencia en el actuar de mi representada

Mi representada ha actuado con la mayor diligencia y apegado a la normativa medioambiental, por cuanto, **comprende el término "urbanización" del literal g.1 del artículo 3 del RSEIA, de la siguiente manera:**

En este punto, debemos señalar que, el entendimiento del concepto "urbanización", debe realizarse a la luz de lo dispuesto en el artículo 1.1.2 11 OGUC y artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcción ("LGUC") considerando entonces la definición en estas materias que le ha dado el regulador.

De esta forma, corresponderá a "urbanización", la ejecución de las "obras de pavimentación de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio del terreno". Cabe señalar que la enumeración de estas obras debe entenderse copulativamente, es decir, el proponente o titular contempla la realización de todas las obras antes descritas."

En consecuencia, jamás ha existido el ánimo de eludir el sistema por parte de mi representada, por cuanto no ha llevado a cabo ejecución de obras que permitan concluir que estamos ante una urbanización, y así se resolvió jurisdiccionalmente cuando la situación se denunció ante el Juzgado de Policía Local competente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Cabe señalar, que no existe ningún documento en el expediente administrativo que permita acreditar el método usado para aseverar que estamos en presencia de un proyecto de desarrollo urbano. A mayor abundamiento, se señala en la Resolución Exenta N°1271, que se desprende que el proyecto cuenta con obras de infraestructura con destino habitacional (página 5 del acto administrativo).

Incluso se hace alusión que la Municipalidad de Rauco presentó una denuncia ante el Juzgado de Policía Local en que se solicitó la aplicación de una multa, procedimiento judicial que tal como se indicó terminó con una sentencia favorable para mi representada.

Por consiguiente, el actuar es totalmente contrario a la ley, y contraviene los artículos 6 y 7 de la Constitución que establecen el principio de legalidad del actuar de los Órganos de la Administración del Estado.

Asimismo, se contraviene el principio de proporcionalidad que justamente está destinados a evitar la arbitrariedad de las decisiones de la administración.

1. La Resolución Exenta N°1271 carece de motivación atendido que no existen obras de urbanización. La Ley N° 19.880 exige –a través de los principios de imparcialidad y contradictoriedad– que la administración permita a los terceros interesados efectuar alegaciones y presentar antecedentes en el marco de todo procedimiento administrativo. El correlato de este principio fundante del derecho administrativo se encuentra en el artículo 17, letra f), de la misma ley, que establece el derecho a: *“f) Formular alegaciones y aportar documentos en cualquier fase del procedimiento anterior al trámite de audiencia, que deberán ser tenidos en cuenta por el órgano competente al redactar la propuesta de resolución;”*

Es decir, la administración tiene el deber legal de ponderar aquellos antecedentes que le sean proveídos en el curso del procedimiento y debe también pronunciarse sobre las alegaciones que se le formulen en el marco de este.

Que, en este caso, los antecedentes presentados por mi representada no han sido considerados en lo absoluto.

Siendo que esta obligación es una exigencia que deriva del deber de motivación del acto administrativo. Cabe recordar que el artículo 41 de la Ley N° 19.880 sostiene que la resolución que pone fin al procedimiento debe decidir: *“las cuestiones planteadas por los interesados”*. En efecto, el artículo 41 de la Ley N°19.880 obliga a (i) decidir todas las cuestiones planteadas por los interesados; (ii) resolver todas las cuestiones conexas; (iii) emitir una decisión que será fundada; y, finalmente, expresamente declara que (iv) *“en ningún caso podrá la Administración abstenerse de resolver so pretexto de silencio, oscuridad o insuficiencia de los preceptos legales aplicables al caso”*.

En el mismo sentido, la Excma. Corte Suprema, ha sostenido que la autoridad debe responder a todas las alegaciones que los interesados le hagan valer, pues, de lo contrario, el acto administrativo carece de motivación. En este mismo sentido, Eduardo García Enterría y Tomás Ramón Fernández sostienen que: *"la motivación es justamente la expresión racional del juicio en que consiste y las resoluciones que implican un gravamen para el destinatario o una denegación de sus instancias, lo que supone un grado especialmente intenso de ejercicio de autotutela administrativa (más aún cuando esa autotutela se presenta en la forma reduplicativa o en segunda potencia que ya conocemos: resolución de recursos y vías previas, sanciones)"*

En el caso de autos, existe una sentencia firme y ejecutoriada del Juzgado de Policía Local de Rauco que necesariamente debió ser considerada en la Resolución Exenta N° 1271.

Al menos esta Superintendencia debió haber esperado la dictación de la sentencia en dicho proceso, que fue favorable para mi representada.

Lamentablemente, la Resolución Exenta N°1271 en ninguna de las piezas del expediente administrativo que lo sustentan contienen el más mínimo ejercicio de ponderación sobre estas circunstancias.

De haberse ponderado los antecedentes del procedimiento judicial tramitado ante el Juzgado de Policía Local probablemente no se habría dado inicio al procedimiento de requerimiento de ingreso al sistema de Evaluación Ambiental.

2. Falta de motivación del acto administrativo. Infracción a los Arts.11 y 41 inciso cuarto la Ley N°19.880 (LBPA). El artículo 11 de la LBPA, es concordante con el principio de razonabilidad que debe regir los actos administrativos cuyo objeto es precisamente evitar arbitrariedades de la autoridad.

Sin duda, el acto administrativo que formula los cargos afecta el derecho de mi representada como particular.

Al respecto, el Art. 41 inciso cuarto de la LBPA establece: *"las resoluciones contendrán la decisión, que será fundada (...)"*.

La Superintendencia aplica un método erróneo, siendo absolutamente infundado, en este sentido, la motivación entendida como: *"la exteriorización o expresión de los motivos o razones que han llevado al autor del acto a*

adoptarlo¹”, se ha visto conculcada, dado que motivar es fundar la decisión; expresar sus fundamentos y métodos aplicados que necesariamente deben ser certeros y eficaces.

A mayor abundamiento, la motivación constituye una formalidad, considerada esencial, del acto administrativo², que puede ser explicitada o no³. Entonces, en cuanto a la motivación, existen dos fases normales en el nacimiento del acto:

a) *Antes de la dictación del respectivo acto.* La autoridad respectiva debe contar con una habilitación legislativa, con una potestad, un poder jurídico para actuar; y dentro de esa habilitación legislativa pueden estar insertas ciertas exigencias, tales como un cierto procedimiento, un particular tipo de acto, y los estándares de motivación. Ahora bien, lo que deberá existir siempre es: i) una *habilitación legislativa*, por necesidad jurídica; y, ii) un *motivo*, por necesidad natural, recogida luego a nivel jurídico.

b) *En la formalización del acto.* Los motivos de los actos administrativos deben exteriorizarse, y deben ser legítimos y lícitos; esto es, ni ilegales ni arbitrarios.

Cabe distinguir, por tanto, entre los motivos y la motivación⁴:

1º *Motivos* siempre existirán, pues ello constituye la causa del acto administrativo (aquel conjunto de hechos por los cuales se toma la decisión administrativa). Es esta causa la que no debe ser, nunca, ni ilegal ni arbitraria⁵. Por tanto, para verificar la legitimidad de un acto, deberá enjuiciarse su fondo, su causa, su motivo.

Por su parte, la *motivación* (expresión de los motivos o fundamentos de la decisión) es un aspecto formal del acto administrativo. Hoy es una exigencia legal la necesidad de expresar las motivaciones, los fundamentos de la decisión administrativa. En efecto, el art.41 LBPA exige que las resoluciones sean fundadas, de lo cual cabe colegir que el acto decisorio debe contener siempre las motivaciones. Por ello, la falta de motivación puede ser considerada, por sí sola, como una decisión ilegal (por falta de motivación) o arbitraria⁶.

¹ BOQUERA OLIVER, José María (1986): *Derecho Administrativo*, t. 1 (Madrid, Civitas), p. 218.-

² BOQUERA OLIVER, José María (1986): *Derecho Administrativo*, t. 1 (Madrid, Civitas), pp. 218 ss.; y VERGARA BLANCO, Alejandro (2002): “La motivación de los actos administrativos”, en: *La Contraloría General de la República y el Estado de Derecho. Conmemoración por su 75º aniversario de vida institucional* (Santiago, Contraloría General de la República), pp. 343-351.-

³ Véase VALLINA, Juan Luis (1967): *La motivación del acto administrativo* (Alcalá de Henares, Escuela Nacional de Administración Pública), p. 49.-

⁴ BOQUERA OLIVER, José María (1986): *Derecho Administrativo*, t. 1 (Madrid, Civitas), p. 218, quien sostiene: “los motivos son una cosa, y motivación otra”.-

⁵ Recuérdese que la arbitrariedad está excluida de cualquier decisión administrativa (art. 19 N° 2 de la Constitución, por ejemplo).-

⁶ Art.41 inc.4º LBPA: “Las resoluciones contendrán la decisión, que será fundada (...)”.-

En conclusión, la motivación es diferente a los motivos, y éstos siempre concurren, en todos los actos, pues *constituyen su causa, su base fáctica*. Dado que la ley exige que se exterioricen tales motivos en los actos administrativos decisorios o resolutorios (art. 41 LBPA), tal requisito es necesario cumplirlo siempre.

2. *El presupuesto de hecho como elemento esencial de la motivación del acto administrativo*. Se ha expresado que la motivación es el deber que tiene el órgano administrativo de expresar en sus actos los “motivos” que lo mueven a tomar tal o cual decisión. Pero ¿en qué consisten los motivos del acto administrativo?, podemos señalar que *El motivo como sustento clave del acto administrativo*. El “motivo” está constituido por los hechos (jurídicos) que permiten la emisión del acto por la Administración (elemento que suele identificarse con la «voluntad» como establece la LBPA). O, como la doctrina los denomina, los «hechos habilitantes» que activan la competencia pública para actuar.

El motivo o los hechos habilitantes se vinculan con las potestades discrecionales o regladas de la Administración, pues mientras más o menos reglado sea (más o menos discrecional) el hecho habilitante, así será la potestad pública asociada. Así, por “motivos” ha de entenderse aquel conjunto de hechos por los cuales se toma la decisión administrativa; y es esta causa la que no debe ser ni ilegal ni arbitraria. Por tanto, para verificar la ilegitimidad de un acto, deberá enjuiciarse su fondo, su causa, su motivo.

3. *El error, falsedad o falta de completitud de los presupuestos de hecho como vicio de validez del acto administrativo*. Debido a que las competencias y posibilidades de actuación de los órganos administrativos están determinadas por los hechos concretos que habilitan el ejercicio de tal o cual potestad, estos deben ser considerados y acreditados durante el procedimiento administrativo, debiendo el acto terminal adecuarse y ser congruente con ellos; si esto no ocurre, el acto administrativo adolecerá de un error que vicia su legalidad. A mayor abundamiento, la comprobación del motivo del acto administrativo (que se puede apreciar en su motivación) consiste normalmente en la constatación o apreciación de un hecho o de una situación de hecho⁷, circunstancia que está sujeta al control judicial y, también, de la propia Administración.

Así, el motivo de un acto administrativo puede estar viciado, tal como ocurre en la especie, y afecta sin duda la validez del acto frente al que se recurre, dada la inexistencia de una mayor extensión del humedal alcanzo predios en que no existe tal. Al respecto:

⁷ GARRIDO FALLA (1985): *Tratado de Derecho Administrativo*, t. I (Madrid, Centro de Estudios Constitucionales), pp. 662-663.-

a) *Falsedad en los hechos que sustentan el acto.* Una vez probada la falsedad del hecho en que se apoya el acto administrativo, éste debe declararse como viciado. Así ocurre, por ejemplo, si se sanciona por una falta que no se cometió; o que nunca se formalizó. En estos casos, de acuerdo con la doctrina, “la comisión del error tiene los mismos efectos que la violación de la Ley⁸”.

b) *Errónea o incompleta apreciación de los hechos que sustentan el acto.* Cuando el órgano administrativo está encargado de apreciar una determinada circunstancia de hecho, con su subsecuente calificación, y dicha apreciación resulta ser ilógica, errónea o incompleta, el acto no estará debidamente motivado, por apoyarse en elementos incorrectos o insuficientes⁹.

c) *La falta de motivación del acto administrativo puede ser considerada por sí sola una decisión ilegal.* La exigencia de motivación en los actos administrativos decisorios, puede ser considerada, por sí sola, como una decisión ilegal (por falta de motivación) o arbitraria, en ese sentido, el art. 41 LBPA, exige una resolución “fundada”¹⁰.

En suma, si un acto no se ha motivado, tal hecho, por sí mismo, puede significar ilegalidad o arbitrariedad.

Si un órgano de la Administración ostenta una potestad administrativa, el ejercicio de dicha potestad - discrecional o reglada - está sometido, dentro de un Estado de Derecho, por una parte, al principio de legalidad, en virtud del cual cabe exigir la habilitación legal previa, y un motivo legítimo, cercano al interés público; y, por otra, al principio del control judicial, pues todos los actos de la Administración están sujetos a dicho control, sin excepción.

Dado que cabe hacer sinónimos, a estos efectos, «motivan» y «fundan», es obligatorio motivar los actos administrativos, por regla general, y por el sólo hecho de no motivarlo puede, dado el texto expreso del Art. 41 LBPA (según el cual la resolución será “fundada”), considerarse ilegal o arbitrario un acto administrativo. Si en un acto determinado no se han expresado motivos (o, en otras palabras, no es motivado o fundado), ello no significa, ni puede significar, que tal acto carezca de motivos, o que éstos sean ilegítimos. Simplemente no se han expresado, y al no expresarlos, dado que así se exige expresamente por la ley (el citado art. 41 LBPA), se infringe la ley.

⁸ GARRIDO FALLA (1985): *Tratado de Derecho Administrativo*, t. I (Madrid, Centro de Estudios Constitucionales), pp. 665.-

⁹ *Cayán con Director Ejecutivo del SEA* (2016): Tercer Tribunal Ambiental, 17 noviembre 2016, Rol N° R-30-2016.-

¹⁰ Art. 41 inc. 4° LBPA: “Las resoluciones contendrán la decisión, que será fundada (...)”.-

3. Infracción al Principio de imparcialidad que rige a los órganos administrativos.- El Art. 11 de la (LBPA), establece: *"Principio de imparcialidad. La Administración debe actuar con objetividad y respetar el principio de probidad consagrado en la legislación, tanto en la substanciación del procedimiento como en las decisiones que adopte. Los hechos y fundamentos de derecho deberán siempre expresarse en aquellos actos que afectaren los derechos de los particulares, sea que los limiten, restrinjan, priven de ellos, perturben o amenacen su legítimo ejercicio, así como aquellos que resuelvan recursos administrativos.*

Por su parte, el Art. 45 de la (LBPA), establece: *"Procedencia. Los actos administrativos de efectos individuales, deberán ser notificados a los interesados conteniendo su texto íntegro. Las notificaciones deberán practicarse, a más tardar, en los cinco días siguientes a aquél en que ha quedado totalmente tramitado el acto administrativo."*

A mayor abundamiento, el artículo 50 inc.1 y 2 de la (LBPA), señala: *"Título. La Administración Pública no iniciará ninguna actuación material de ejecución de resoluciones que limite derechos de los particulares sin que previamente haya sido adoptada la resolución que le sirva de fundamento jurídico. El órgano que ordene un acto de ejecución material de resoluciones estará obligado a notificar al particular interesado la resolución que autorice la actuación administrativa."*

4. Afectación al principio de confianza legítima.-

1. *Sobre la falta de adopción de la decisión bajo un procedimiento administrativo que haya permitido obtener una razonabilidad y proporcionalidad en la decisión.* La decisión de iniciar el procedimiento de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de impacto Ambiental sería por el hecho que mi representada implementó obras de urbanización contenidas en el artículo 134 de la LGUC.

<p>Sin embargo, lo que ha realizado mi representada es la subdivisión de predios rústicos (rurales) bajo el DL N°3516 y no conlleva a un desarrollo urbano. Por lo tanto, ha actuado bajo la estabilidad de una normativa.</p>
--

2. *El principio de la confianza legítima y a la protección de terceros de buena fe en cuanto límite al actuar de la Administración.* La confianza legítima es un principio que tiene por objeto proteger al particular que, confiando en la estabilidad de una normativa o de un acto administrativo, ha trabado ciertas relaciones jurídicas, y que producto de una innovación normativa o administrativa, resulta perjudicado. Se trata entonces de proteger los efectos de

una acción estatal frente a la posibilidad de que el mismo Estado pretenda modificarla.

Requisitos para configurar la ruptura de la confianza legítima. La doctrina ha identificado los requisitos que se indican a continuación.

3. *Derecho o interés legítimo del administrado, o una expectativa calificada, a la permanencia.* Es decir, el administrado tiene un derecho o interés legítimo, o al menos una expectativa calificada, a que una situación que se funda en la actuación del órgano administrativo no cambiará por una actuación contradictoria de la propia Administración.

4. *Acción de inducción de la Administración.* Es decir, que haya existido una acción de parte del ente estatal encaminada a que los particulares adquieran esperanzas fundadas en el mantenimiento de una posición jurídica. En otras palabras, la Administración debe haber manifestado su voluntad por medio de signos externos lo suficientemente concluyentes para que induzcan a confiar.

5. *Los plazos de ejecución de la nueva medida deben ser inflexibles o perentorios.* Es decir, se está frente a la inexistencia de los mecanismos compensatorios o transitorios oportunos, de manera tal que no se dio tiempo al afectado para adaptarse, para tener una transición.

6. *La ponderación.* Para determinar si existe o no vulneración de la confianza legítima debe ponderarse entre el principio que incita a la continuidad, la protección de la confianza legítima, y el que incita a la innovación. Esta ponderación se manifiesta en la distinción que debe hacerse entre actuar de buena o mala fe; esto es, el beneficiario no debe haber realizado actos ilegales que provoquen el cambio de circunstancia.

7. *Prueba de la confianza legítima.* Para que exista vulneración de la confianza legítima el particular debe haber sufrido un perjuicio con el acto de la Administración, por lo que es necesario que haya hecho "prueba de la confianza", lo que significa que el administrado debe haber actuado en base a la expectativa que generó el acto estatal, habiendo hecho una disposición patrimonial que no puede variar o que no puede hacerlo sin sufrir perjuicios irrazonables.¹¹

8. *La confianza legítima sujeta a la actuación coherente por parte de la Administración.* Para efectos que se cumpla cabalmente con la confianza

¹¹ GARCÍA LUENGO (2002): *El Principio de Protección de la confianza legítima en el Derecho Administrativo Español* (Madrid, Editorial Civitas) p. 386 y 389.

legítima por parte de la Administración, es necesario una actuación coherente dentro de su actuar en el procedimiento administrativo.

9. *Otros principios relacionados con la confianza legítima.* De la forma indicada, la confianza legítima dice relación con un *status* de los derechos públicos subjetivos, el cual, se relaciona asimismo con otros principios que debe guardar la actuación administrativa: la certeza jurídica y la buena fe.

10. *Principio de la certeza jurídica.* La certeza jurídica, representa una garantía para todos los particulares, sin distinción alguna, y es un principio general del derecho clave para el desarrollo de las actividades de estos últimos, por cuanto representa la seguridad de que determinadas situaciones jurídicas, no serán modificadas, por actuaciones posteriores, las cuales en caso de generar alguna modificación ésta siempre diga relación para lo futuro, por cuanto las situaciones jurídicas legales y los derechos subjetivos previamente establecidos son intocables.

El valor para la sociedad de este principio se manifiesta en otros principios e instituciones jurídicas, tales como la irretroactividad de la Ley, la tipificación legal de los delitos y de las penas, la cosa juzgada, y la prescripción.

11. *Principio de la buena fe.* Los dos principios tratados, no son nada si no existe una variable más en el análisis de las situaciones jurídicas, el cual es la buena fe que se exige para que, de los actos jurídicos de cualquier clase, nazcan los derechos y sus obligaciones recíprocas, es decir, produzcan sus efectos¹²

La buena fe dice relación con el aspecto subjetivo del mismo, es decir, la conciencia y convicción interna de que el acto que se está ejecutando, se encuentra dentro los límites establecidos en las normas jurídicas y sin vulneración de derechos, garantías o libertades de terceros.

12. *La inoponibilidad del acto que se dicte.* El efecto de la confianza legítima es la inoponibilidad del acto innovativo de la administración, a fin de resguardar la seguridad jurídica **protegiendo a los particulares ante cambios intempestivos en las normas o criterios que corresponda determinar a un órgano del Estado, de acuerdo con sus potestades.**

¹² Al respecto, y aplicable también a la certeza jurídica, la Corte Suprema ha señalado en rol N°283-2010 que *“Que, por otra parte, uno de los principios del Derecho Administrativo es el de protección de la confianza legítima, esto es, que las actuaciones de los poderes públicos generan la confianza entre los destinatarios de sus decisiones. Lo anterior vinculado directamente con el principio de conservación del acto administrativo, de la buena fe y de la seguridad jurídica, los que constituyen resguardos de la tutela invalidatoria ejercida por la propia Administración en relación con sus actos.”*

Para que tenga lugar tal efecto, la doctrina comparada ha señalado como requisitos de esta institución los siguientes: (i) un acto susceptible de infundir confianza y crear esperanzas fundadas; (ii) una situación preexistente que suscite expectativa verosímil, razonable y legítima basada en la confianza que inspira la autoridad con su conducta sobre su mantenimiento o estabilidad; y (iii) una actuación de buena fe del sujeto¹³.

A mayor abundamiento, en ningún caso es posible afirmar que mi representada ha pretendido eludir el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

POR TANTO, en mérito de lo expuesto, y lo dispuesto en la RES. EX. N°1271 de fecha 3 de agosto de 2022 y RES. EX. N° 1543 de fecha 8 de septiembre de 2022 y las normas pertinentes de la ley N°19.880, sobre Bases de Procedimientos Administrativos, y demás normas pertinentes.

SOLICITO a UD, tener por evacuado los descargos en contra de la RES. EX. N°1271 de fecha 3 de agosto de 2022, y en virtud del aumento de plazo concedido en RES. EX. N° 1543 de fecha 8 de septiembre de 2022, solicitando se compruebe que no se cumple con los requisitos de ingreso al Sistema de Evaluación Ambiental, por los fundamentos expuestos en lo medular de esta presentación.

PRIMER OTROSÍ: Que por medio de este acto vengo en solicitar la apertura de un término probatorio, en base a la garantía constitucional contemplada en el art. 19 N° 3 inc. 6° de la CPR, de un procedimiento administrativo racional y justo.

En efecto, la garantía constitucional del debido proceso, establecida en el artículo 19 N° 3 inc. 6° CPR, resulta ser un canon fundamental, consagrando como garantía el derecho a ser oído en todo tipo de procedimiento, dentro del cual se encuentra contemplada la posibilidad de que el interesado pueda presentar todos los medios de prueba necesarios para acreditar los hechos relevantes para la decisión de un procedimiento administrativo.

Dicha garantía, se manifiesta dentro de lo que la Ley 19.880 denomina el periodo de instrucción del procedimiento, durante el cual se pueden presentar los medios de prueba necesarios para acreditar las circunstancias necesarias para una correcta decisión del órgano de la Administración. En este sentido el artículo 35 inciso 2° establece: *“Cuando a la Administración no le consten los hechos alegados por los interesados o la naturaleza del procedimiento lo exija, el instructor del mismo ordenará la apertura de un período de prueba, por un plazo*

¹³ Calmes S. (2001): *Du principe de protection de la confiance legitime en droits allemand, communautaire et francais* (Daloz, Paris, 2001), pp. 496.

no superior a treinta días ni inferior a diez, a fin de que puedan practicarse cuantas juzgue pertinentes."

Por su parte, el artículo 36 establece: "Momento de la prueba. La Administración comunicará a los interesados, con la suficiente antelación, el inicio de las actuaciones necesarias para la realización de las pruebas que hayan sido admitidas. En la notificación se consignará el lugar, fecha y hora en que se practicará la prueba, con la advertencia, en su caso, de que el interesado puede nombrar peritos para que le asistan.

En consecuencia, de acuerdo a lo expuesto en lo principal de este escrito, solicito se acceda a la apertura del término probatorio con el objeto de que pueda rendirse la prueba procedente y necesaria para darse por acreditados los hechos invocados por esta parte, valiéndose esta parte de todos los medios probatorios que franquea la ley.

POR TANTO, en mérito de lo expuesto y en virtud de lo dispuesto en los artículos 35 y siguientes de la Ley N° 19.880, de 2003, y demás normas constitucionales y legales citadas;

SOLICITO AL SR. SUPERINTENDENTE: Declarar admisible la solicitud y, en definitiva, atendidos los fundamentos esgrimidos, abrir un período probatorio de quince días, con el objeto de que esta parte pueda acreditar lo señalado en lo principal de este escrito.

SEGUNDO OTROSÍ: Que por medio de este acto vengo en acompañar con citación:

- Sentencia dictada por el Juzgado de Policía Local de Rauco causa Rol N°127-2021, de fecha 19 de julio de 2022.

POR TANTO, en virtud de lo expuesto

SOLICITO a UD, se tenga por acompañada con citación.

TERCER OTROSÍ: Que, sin perjuicio del domicilio señalado en esta presentación, y de las normas de notificación establecidas en la Ley 19.880, solicito respetuosamente al Sr. Superintendente que cualquier resolución o gestión que recaiga en este procedimiento administrativo sea comunicada al siguiente correo electrónico: machuca@estudioslegales.cl

POR TANTO, en mérito de lo expuesto;

SOLICITO a UD, se tenga presente.

Rauco, diecinueve de julio de dos mil veintidós.

VISTOS:

- 1.- La denuncia de fojas 1 presentada por la Dirección de Obras Municipales de la municipalidad de Rauco, representada por su directora (s), doña Karina Vilches Fuenzalida, en contra de la Inmobiliaria Los Alarces Spa, Rut. 76.893.711-7, en su calidad de propietario de bien raíz denominado Fundo Cerro Negro, ubicado en el sector El Parrón de esta comuna, por incumplimiento de los artículos 55, 56 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante: LGUC), artículo 2.1.19, N°3 y 4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (en adelante: OGUC) y en relación a la prohibición de cambio de destino de los predios, a fin de que este tribunal se sirva aplicar las multas a beneficio fiscal que en derecho correspondan, según el artículo 2 del DL 3516.
- 2.- Como constancia de los incumplimientos, acompaña la denunciante los siguientes documentos:
 - a.- Las fotografías del lugar rolantes de fojas 2 a 5 con sus respectivas explicaciones.
 - b.- Copia de solicitud de pronunciamiento por parte de la Contraloría Regional del Maule efectuada por don Gabriel Antonio Bravo medina rolante de fojas 7 a 20.
 - c.- Copia de certificado emitido por el Director Regional del S.A.G., región del Maule de fojas 20.
 - d.- Copia de plano de subdivisión predial, rolantes a fojas 21 y 22.
 - e.- Copia de consulta de situación tributaria de terceros en relación a la Inmobiliaria denunciada.
 - f.- Copia de certificado de dominio vigente a enero del año 2018 sobre la propiedad agrícola denominada Cerro Negro a nombre de Inmobiliaria Los Alarces Spa, rolante a fojas 24.
 - g.- Copia de compra venta de la propiedad señalada precedentemente a Inmobiliaria Los Alarces Spa rolante de fojas 25 a 28.
 - h.- Copia del certificado de avalúo fiscal detallado y de anexo a nombre de la inmobiliaria denunciada que se leen a fojas 31 y 32.
 - i.- Copia de Estatuto Actualizado de la Inmobiliaria señalada que corre de fojas 33 a 36.
 - j.- Copia de pronunciamiento de la Contraloría Región del Maule rolante de fojas 37 a 40.
 - k.- Copia de oficio dirigido al señor Contralor Regional del Maule por parte del alcalde (s) de la municipalidad de Rauco que se lee de fojas 41 a 45.
 - l.- Copia de 3 notificaciones de visita inspectiva y de control practicada por la municipalidad de Rauco, rolante de fojas 46 a 48.
 - m.- Copia de pronunciamiento de la Contraloría Regional del Maule rolante de fojas 49 a 52.
- 3.- La resolución de fojas 52 que acoge a tramitación la denuncia y cita a prestar declaración indagatoria al representante legal de la empresa denunciada, la que se ordenó notificar mediante Carabineros que correspondiese al domicilio otorgado a fojas 33.
- 4.- Resolución de fojas 53 por la que se ordenó oficiar al Registro Civil e Identificación, a fin de que remitiesen los certificados de antecedentes de ambos socios de la Inmobiliaria denunciada.
- 5.- Certificados de antecedentes de los representantes de la Inmobiliaria, rolantes de fojas 54 a 58.
- 6.- Resolución de fojas 59 que fija nuevo día y hora para la declaración indagatoria.
- 7.- Oficio rolante a fojas 60 por el que Carabineros del Retén Embalse Ancoa, 4.- Mandato Judicial otorgado por la denunciada al abogado don Luis Armando Machuca Bravo de fojas 63 y 64.
- 8.- Oficio N°157 de 19 de julio de 2021 por el que Carabineros del Retén Embalse Ancoa informa a este tribunal que concurrieron al domicilio otorgado a fin de notificar al representante legal de la inmobiliaria denunciada y que una ciudadana domiciliada en el sector, señaló no conocer a la empresa señalada.

- 9.- Resolución de fojas 62 por la que se ordena certificar los hechos en ella señalados y oficiar a distintas reparticiones a fin de que informen los domicilios de los socios de la empresa denunciada.
- 10.- Certificación de fojas 63.
- 11.- Mandato judicial rolante a fojas 63.
- 12.- Resolución de fojas 66 por la que se decreta no dar cumplimiento a lo ordenado en cuanto a oficiar a diversas instituciones, en atención al mandato judicial presentado.
- 13.- Escrito de fojas 71 por el cual el abogado don Luis Armando Machuca Bravo asume el patrocinio y el poder de la sociedad denunciada mediante mandato judicial que acompaña a fojas 63. Solicita en el primer otrosí, la suspensión del procedimiento por las razones que indica, en el segundo otrosí formula, en subsidio de lo anterior, descargos en calidad de indagatoria.
- 14.- Resolución de fojas 88 por la que no se acoge la solicitud de suspensión del procedimiento.
- 15.- Resolución de fojas 95 mediante la cual se cita a comparendo de contestación, conciliación y prueba a las partes.
- 16.- Solicitudes de suspensión de comparendo efectuadas por el abogado representante de la denunciada rolantes y por la denunciada a fojas 96, 110, 101 y 106.
- 17.- El comparendo celebrado a fojas 256, segundo tomo, con la asistencia de la parte denunciada que presenta la contestación a la denuncia, mediante minuta escrita, rolante de fojas 108 a 115 y que se tuvo por este tribunal como parte del comparendo.
- 18.- Los siguientes documentos acompañados en el comparendo por el abogado representante de la denunciada rolantes de fojas 116 a 255:
 - a) Copia de inscripción de dominio de fojas 3027 N°3565 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curicó, del año 2019.
 - b) Copia de certificado N°34 emitido por el Director Regional de S.AG. región del Maule de fecha 25 de enero de 2019.
 - c) Copia de oficio N°E74649/2021 emitido por el Contralor Regional del Maule con fecha 7 de febrero de 2021.
 - d) Copia de Resolución exenta N°500/2021 emitida por el S.A.G. con fecha 7 de abril de 2021.
 - e) Copia de escritura pública de compra venta de fecha 2 de abril de 2019 autorizada ante el Notario Público de Santiago, don Humberto Quezada Moreno, y anotada en su repertorio bajo el n°2380-2019.
 - f) Copia de escritura pública de compra venta de fecha 10 de marzo de 2020 autorizada ante el Notario Público de Santiago, don Humberto Quezada Moreno, y anotada en su repertorio bajo el n°1941-2020.
 - g) Copia de escritura pública de compra venta de fecha 9 de junio de 2020 autorizada ante el Notario Público de Curicó, doña Carolina Araya López, suplente del titular don Rodrigo Domínguez Jara, y anotada en su repertorio bajo el n°1643-2020.
 - h) Copia de escritura pública de compra venta de fecha 23 de junio de 2020 autorizada ante el Notario Público de Curicó, doña Carolina Araya López, suplente del titular don Rodrigo Domínguez Jara y anotada en su repertorio bajo el n°1793-2020.
 - i) Copia de escritura pública de compra venta de fecha 23 de julio de 2020 autorizada ante el Notario Público de Curicó, doña Carolina Araya López, suplente del titular don Rodrigo Domínguez Jara y anotada en su repertorio bajo el n°1934-2020.
 - j) Copia de escritura pública de compra venta de fecha 16 de septiembre de 2020, autorizada ante el Notario Público de Curicó, don Rodrigo Domínguez Jara y anotada en su repertorio bajo el n°2355-2020.

- k) Copia de escritura pública de compra venta de fecha 8 de marzo de 2021, autorizada ante el Notario Público de Curicó, don Rodrigo Domínguez Jara y anotada en su repertorio bajo el n°739-2021.
- l) Copia de escritura pública de compra venta de fecha 23 de marzo de 2021, autorizada ante el Notario Público de Curicó, don Rodrigo Domínguez Jara y anotada en su repertorio bajo el n°896-2021.
- m) Copia de escritura pública de compra venta de fecha 16 de junio de 2021, autorizada ante el Notario Público de Curicó, don Rodrigo Domínguez Jara y anotada en su repertorio bajo el n°1745-2021.
- n) Copia de escritura pública de compra venta de fecha 22 de julio de 2021, autorizada ante el Notario Público de Curicó, don Rodrigo Domínguez Jara y anotada en su repertorio bajo el n°2188-2021.
- ñ) Copia de certificado de dominio de fojas 6287 N°3922 del Registro de Propiedad del C.B.R de Curicó correspondiente al año 2019.
- o) Copia de certificado de dominio de fojas 6405 N°4044 del Registro de Propiedad del C.B.R de Curicó correspondiente al año 2019.
- p) Copia de certificado de dominio de fojas 6406 N°4045 del Registro de Propiedad del C.B.R de Curicó correspondiente al año 2019.
- q) Copia de certificado de dominio de fojas 12 N°14 del Registro de Propiedad del C.B.R de Curicó correspondiente al año 2021.
- r) Set de 13 fotografías del predio denominado Fundo Cerro Negro ubicado en la comuna de Rauco de propiedad de mi representada y que dan cuenta del estado en que se encontraba el inmueble al momento de la enajenación de los predios rústicos resultantes de la subdivisión.

El tribunal tiene por acompañados los documentos señalados del número 1 al 18, con citación. El número 19, bajo el apercibimiento del artículo 346 N°3 del Código de Procedimiento Civil, decretándose traslado.

19.- La prueba testimonial de la parte denunciante consistente en la declaración 3 testigos quienes, previamente juramentados, declaran acerca de los hechos que en esta causa se investigan.

20.- La certificación de no existir diligencias pendientes y la resolución que ordena traer los autos para fallo, rolantes a fojas 260 y 261 respectivamente.

CONSIDERANDO:

Primero: La denuncia de fojas 1 y siguientes presentada por la Dirección de Obras Municipales de esta comuna (En adelante DOM), en contra de la Inmobiliaria Los Alarces Spa, en su calidad de propietario del bien raíz “Fundo Cerro Negro” ubicado en el sector El Parrón, comuna de Rauco, solicitando a este tribunal aplicar a la denunciada las multas a beneficio fiscal que en derecho correspondan. Funda su denuncia en las siguientes normas de la LGUC y su Ordenanza:

A.- Artículo 55 de la LGUC, norma que reproduce.

B.- A la prohibición de cambiar su destino a que quedan sujetos los predios resultantes de una subdivisión, en los términos que indican los artículos 55 y 56 de la LGUC, en el sentido que estos últimos quedarán afectados a tal prohibición y para proceder al cambio de uso o destino, será necesario requerir de las respectivas autorizaciones. Añade que de acuerdo a la aprobación del SAG, el terreno no posee un cambio de uso de suelo, por lo tanto, continúa siendo un terreno con destino agrícola.

C.- Al artículo 2.1.19 N°3 y 4 de la OGUC. En cuanto al primer número del artículo citado, señala que para las construcciones necesarias para la explotación agrícola del inmueble o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, entre otras, se deberá solicitar el permiso de edificación correspondiente del DOM conforme lo exige el artículo 116 del mismo cuerpo legal. En cuanto al segundo número, indica que este último dispone que, para las construcciones industriales, de equipamiento, turismo y poblaciones fuera de los límites urbanos que no contemplen procesos de

subdivisión, se debe solicitar la aprobación correspondiente de la DOM, previo informe favorable de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo respectiva y del SAG.

Señala en su denuncia que en el transcurso del año se han establecido 3 visitas inspectivas con la finalidad de fiscalizar el cumplimiento normativo y notificar la situación, pero que solo se ha podido determinar la irregularidad que se produce por medio visual, ya que las construcciones son una segunda vivienda en su mayoría, lo que imposibilita notificar al propietario. Pero que, sin embargo, ha sido posible constatar que, de acuerdo a las fotografías adjuntas rolantes de fojas 2 a 5, el uso habitacional que se le está entregando a los lotes es apreciable desde el momento de ingresar al loteo, por el aumento de edificaciones destinadas a segundas viviendas (de veraneo) según fotografías de fojas 3 y 5, razón por la cual no ha sido posible cursar notificaciones a sus propietarios, ya que éstos no se encuentran durante la semana. Agrega que no es posible determinar que los lotes en su totalidad puedan responder a un terreno agrícola, debido a que el suelo y su vegetación han sido alterados con fines ajenos a la agricultura. Añade que es posible detectar en algunos casos construcciones en madera del tipo campesino y que, en su entorno inmediato tienen leña apilada (al parecer como su fuente de trabajo), pero que esto no quiere decir que el predio posea explotación forestal. Señala que la apertura de caminos está destruyendo el medio ambiente, ya que se han modificado la morfología del cerro y además se ha perjudicado la flora y la fauna, pues han talado árboles nativos como el quillay sin ninguna autorización, devastando el paisaje agrícola en general para brindar un uso habitacional incumpliendo las exigencias normativas, acompañando las fotografías de fojas 3 y 4 para probar lo señalado. A continuación, acompaña fotografía de galpones de carácter agrícola y de edificaciones que van apareciendo en los lotes sin permiso municipal no habiéndose tampoco recibido ingresos de solicitudes de regularización de ningún tipo. Luego hace mención a que el artículo 2 del Decreto Ley 3.516 señala que quienes infringieren lo dispuesto en el señalado decreto, aún bajo la forma de comunidades, condominios, arrendamientos o cualquier otro cuyo resultado sea la destinación a fines urbanos o habitacionales de los predios señalados en el artículo primero, serán sancionados con una multa a beneficio fiscal equivalente al 200% del avalúo del predio dividido, vigente al momento de pagarse la multa, solicitando finalmente que este tribunal aplique la sanción a la Inmobiliaria Los Alarces Spa, que en derecho corresponda.

Segundo: Los descargos presentados por el abogado de la denunciada a fojas 71 y siguientes, señalando que la denuncia es, en primer lugar, improcedente debido a que carece de sustento en los hechos y en el derecho, pues existe una notoria falta de claridad en la exposición de los primeros y en la imputación de la conducta infraccional a su representada. Manifiesta que confunde a los sujetos pasivos de la acción a entablar, debido a que reconoce ella misma que no pudo notificar a los propietarios de los predios, dirigiendo el libelo en contra de su representada por esa razón, la que no ha cometido infracción alguna. Agrega que la denunciante afirma audazmente que existe un uso habitacional entregado a los lotes y que dichas edificaciones son destinadas a segundas viviendas, sin tener antecedentes serios y fundados para afirmar dicha aseveración, contradiciéndose en diversas oportunidades en relación a esta situación. Por lo anterior, indica que la tónica de los hechos enunciados dan cuenta de una inconsistencia y falta de exactitud de los mismos, no existiendo una clara exposición de ellos, no logrando exteriorizar de manera inequívoca cuáles se constituirían como vulneratorios de las normas urbanísticas y de construcción y de qué forma su representada estaría contraviniéndolas u otorgando un cambio de uso de suelo a los predios que ya enajenó.

Asimismo, añade que en el enunciado de su libelo imputa a su representada haber incumplido las disposiciones establecidas en la LGUC y su Ordenanza, pero somete a la competencia la aplicación de

la multa indicada en el artículo 2 del D.L. 3.516, confundiendo los estatutos jurídicos, cambiando la problemática luego a la falta de solicitudes y otorgamiento de permisos destinados a construcción, lo que en nada se relaciona con la infracción a las disposiciones del D.L. 3.516.

En segundo lugar, aduce que falta la determinación de la cuantía de la multa propuesta, pues solo solicita al tribunal la imposición de una sanción en términos amplios, no mencionando la cuantía de la sanción solicitada ni los fundamentos para solicitarla, pesando en la denunciada fundamentar su decisión, lo que significa una transgresión al numeral 5 del artículo 254 del Código de Procedimiento Civil.

En cuanto a la aplicación del D.L. 3.516, agrega que su representada tramitó una solicitud de subdivisión de predio rústico ante el Servicio Agrícola y Ganadero (en adelante SAG), según lo que dispone el artículo 1 del referido Decreto, el que fue aprobada por dicho servicio mediante el certificado N°34 de 25 de enero de 2019, constatando que el plano de subdivisión cumplía con la normativa vigente para predios rústicos, lo que fue confirmado el 7 de abril de 2021 mediante resolución exenta N°500/2021 del mismo servicio, al pronunciarse sobre una solicitud de invalidación de la subdivisión, la que fue por tanto, rechazada.

Asimismo, afirma, la Contraloría Regional del Maule, mediante oficio de 7 de febrero de 2021, desestimó denuncia contra la Dirección Regional del SAG del Maule, relativa a la certificación que otorgó a su mandante, resolviendo que esta última permitió subdividir, pero no modificar el uso y destino del terreno de carácter agrícola, forestal o ganadero. Manifiesta que su representada tuvo siempre conocimiento de que el fundo de su propiedad tenía aptitud rural, por así señalarlo expresamente su inscripción de dominio y también el destino de suelo, por lo que resultaría irrisorio que su mandante decidiera enajenar dichos lotes con cambio de uso de suelo. Que así es como realizó las ventas de los lotes resultantes de dicha subdivisión como parcelas rústicas, sin hacer referencia a viviendas urbanizadas, pues nunca se trató de un loteo urbano, lo que inclusive quedó establecido en la cláusula décima de las escrituras públicas de compraventa, en las cuales se enunció expresamente una prohibición de cambio de uso de suelo, no incumpliendo así el artículo 3 inciso 1 del DL 3.516. Por todo lo anterior añade que es del todo improcedente solicitar a su representada ceñirse a la normativa de la LGUC y su Ordenanza, en lo referente a realizar obras de urbanización si ello jamás fue parte integrante del proyecto de subdivisión. Agrega que, por tanto, no se han realizado obras que merezcan la calificación de urbanización pues lo único que se sometió a revisión y tramitación y que se certificó, ha sido la subdivisión de un predio rústico. Que posteriormente, se ofrecieron y vendieron lotes de parcelas rústicas de 5.000 metros cuadrados aproximadamente, por lo que no procede aplicar el artículo 55 de la LGUC ni lo establecido en el artículo 2.1.19 del Ordenanza, pues nunca se ha sugerido la venta de viviendas urbanizadas, ni el desarrollo de obras tendientes a equipamiento de dichas parcelas con agua potable, luz, alcantarillado, caminos públicos, siendo discrecional de cada propietario, la manera cómo construye dichas obras y solicita los permisos correspondientes. Que, al no tratarse de un proyecto de venta de viviendas, sino que, de predios rústicos, no pesaba sobre su representada confeccionar obras de urbanización de ningún tipo, razón por la cual jamás se tramitaron permisos de esa índole y que, por tanto, se dio cabal cumplimiento a las disposiciones contenidas en el D.L. 3.516.

En cuanto a la apertura de caminos que la denunciante señala, indica la defensa que su representada no ha abierto caminos en contravención a la norma vigente, sino que solo realizó una habilitación de caminos pre existentes los que, en todo caso, no son de acceso público, pues se emplazaron por las servidumbres y acceso a los loteos, por lo que son caminos privados para el uso exclusivo de los

documentos
presentes o
dicta

compradores de las parcelas, pero que para cumplir con la normativa pertinente, se conectan a través de un acceso público.

Agrega que lo que los propietarios adquirentes ejecuten en sus parcelas o el destino que finalmente les den, es de la exclusiva responsabilidad de estos últimos y no resorte de su mandante, habida consideración que en las escrituras públicas de compra venta, en la cláusula 10, se estableció la prohibición de cambio de uso de suelo.

Señala que, en cuanto a la falta de permisos de edificación y posterior recepción, corresponde a los dueños de las parcelas la obligación de solicitarlos, sin perjuicio de estar dotados de la facultad de construir una vivienda e incluso una adicional para su cuidador.

En relación a la aptitud preferente del suelo, afirma que todavía existe discrepancia debido a que, en la presentación la DOM, según se lee de sus propios dichos, da por sentado que la calificación de la aptitud del suelo del predio corresponde a la producción agrícola, mientras que, por otro lado, la Corporación Nacional Forestal ha determinado que el predio denominado Fundo Cerro Negro, cuenta con la calificación de Terrenos de aptitud preferentemente forestal, aprobado mediante resolución N°07101214 de 11 de marzo de 2004.

Tercero: La contestación de la denuncia rolante a fojas 108 en que el abogado de la denunciada señala que ella resultaría del todo improcedente en razón de existir deficiencias en su forma de interposición como, por ejemplo, contradicciones manifiestas en los hechos descritos e imprecisión en la imputación de la conducta. Es así como aquélla asevera una infracción de los propietarios de los predios, pero al no poder notificarlos, denuncia a su representada; asegura que existen construcciones, pero luego indica que se pueden visualizar construcciones de carácter agrícola tipo galpón, que denotarían un uso acorde al suelo; y que finalmente cambia la problemática y la radica a la falta de solicitudes y otorgamiento de permisos de construcción, lo que en nada se relaciona con la infracción a las disposiciones del D.L. 3.516, al que hace referencia en su petitorio. Que solicitó a este tribunal solamente la imposición de una sanción en términos amplios, sin detallar si se trataría de una multa a beneficio fiscal o si se trata de una sanción de diversa naturaleza, no especificando en ninguno de los dos casos, su cuantía, ni fundamentos para requerirla, pesando sobre la denunciante dicha obligación, situación que contravendría el numeral 5 del artículo 254 del Código de Procedimiento Civil.

En cuanto a la infracción al D.L. 3.516, manifiesta que su representada tramitó una solicitud de subdivisión de predio rústico ante el SAG, la que fue aprobada mediante el certificado N°34 de 25 de enero de 2019, constatando que el plano de parcelación cumplía con la normativa vigente de predios rústicos. Confirmado lo anterior por resolución Exenta N°500/2021 del mismo servicio que rechazó un recurso de invalidación. En el mismo sentido se pronunció la Contraloría Regional del Maule mediante oficio E74649/2021 de 7 de febrero de 2021, desestimando así una denuncia en contra del SAG del Maule.

Agrega que, en la cláusula décima de los contratos de compraventa, se enunció expresamente una prohibición de cambio de uso de suelo, de conformidad a los artículos 55 y 56 de la LGUC y que en las inscripciones de dominio correspondientes se hizo también a ello, no incumpliendo por tanto con lo dispuesto en el artículo 3 inciso 1 del DL señalado.

En cuanto a la inexistencia de obras de urbanización, señala que sería improcedente que se solicite a su representada que rija su accionar de acuerdo a la LGUC y su Ordenanza, tendientes a realizar obras de urbanización si ello jamás fue parte integrante del proyecto de subdivisión ni de la autorización solicitada para la subdivisión. Agrega que, según el D.L. N°3.516 de 1980, los predios rústicos, esto es, los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal, ubicados fuera de los límites urbanos o fuera

de los planes intercomunales de Santiago, Valparaíso y Concepción, podrán ser divididos libremente por sus propietarios en lotes cuya superficie sea igual o superior a 0,5 hectáreas, divisiones que, conforme al artículo 46 de la ley 18.755, requieren certificación del Servicio Agrícola y Ganadero, respecto al cumplimiento de la normativa vigente en la materia, sin que sea exigible autorización de la DOM. Manifiesta que entonces su mandante no ha señalado el desarrollo de obras tendientes a equipamiento de dichos predios, siendo discrecional de cada propietario adquirente la manera en que haga uso de ellas y cumplir con las exigencias legales o administrativas que correspondan. Por todo lo anterior, señala que no se trató de un proyecto de viviendas, sino netamente de predios rústicos, por lo que no pesaba una obligación de confeccionar obras de urbanización. Indica que, en cuanto a la intervención del ecosistema al que alude la denunciante, únicamente se realizó una habilitación de caminos preexistentes, como se aprecia en las fotografías que acompaña, los que no son de acceso público, sino que son caminos emplazados por las servidumbres de acceso a los predios y, por lo tanto, privados y particulares para uso exclusivo de los compradores y ni siquiera hubo intervención para el cerramiento de los predios, los cuales fueron vendidos sin cercos sino solo mediante un estacado.

Cuarto: En cuanto a la alegación de la denunciada referida a la falta de claridad de la denuncia, cabe señalar que, si bien es cierto que la redacción del libelo no fue lo idealmente acertada como debió haber sido, no es menos cierto que esta situación no impide a este tribunal reconocer y comprender cuáles fueron los hechos e infracciones denunciadas, como tampoco la multa que solicita se aplique en virtud de lo dispuesto en el artículo 2 del D.L. 3.516, comprendiéndose dentro de este Decreto Ley, en su artículo 1 inciso séptimo, la prohibición de cambiar el destino de los predios resultante de una subdivisión, en los términos establecidos en los artículos 55 y 56 de la LGUC, situación precisamente contenida en la denuncia.

Por otra parte, no resulta aplicable a este hecho el artículo 254 del Código de Procedimiento Civil que cita la denunciada, por cuanto dicha norma se refiere a las menciones que debe contener una demanda, no siendo por tanto aplicable a una denuncia, como es el caso de autos.

Quinto: Entrando al fondo del asunto, de todo lo considerado y expuesto precedentemente, se desprende que la controversia entre denunciante y denunciado y lo que este tribunal debe resolver radica, básicamente, en las siguientes circunstancias y respectivas infracciones:

A) El hecho de haber incurrido la denunciada en las prohibiciones contenidas en el artículo 55 de la LGUC. A este respecto, cabe indicar que la denunciante en su libelo solo se limitó a reproducir el inciso primero del artículo señalado, sin especificar, además, cuál de todas las conductas en él descritas son las que se denuncian, por lo que este tribunal analizará más adelante cada uno de sus supuestos.

B) La circunstancia de si la empresa denunciada debió haber tramitado el cambio de destino de los predios que resultaron de la subdivisión efectuada, en los términos establecidos en los artículos 55 y 56 de la LGUC toda vez que, según la denunciante, se habrían construido en algunos de esos predios, edificaciones con fines distintos a los autorizados por dichas normas, esto es, segundas viviendas o de veraneo, para lo cual se debiera haber primero solicitado el cambio de destino ante las autoridades que correspondían.

C) El hecho de si se incurrió por parte de la denunciada en las infracciones contenidas en el artículo 2.1.19 N°3 y 4 de la OGUC. En relación al primer numerando, por cuanto aquella no habría obtenido el permiso de edificación por parte de la DOM, requerido para llevar a cabo las construcciones necesarias para la explotación agrícola del inmueble o para las viviendas del propietario y sus trabajadores, entre otras. En relación al segundo numeral del artículo citado, debido a que la denunciada

no habría solicitado la aprobación correspondiente de la DOM, requerida para llevar a cabo construcciones industriales, de equipamiento, turismo y poblaciones fuera de los límites urbanos. En cuanto a las referencias por parte de la denunciada acerca de que los caminos construidos estarían destruyendo el medio ambiente, este tribunal no se pronunciará, toda vez que al enunciar las infracciones que denuncia en la primera parte de su libelo, no incluyó las correspondientes a la destrucción del medio ambiente, limitándose solo a hacer referencia a ello y adjuntando fotografías, no nombrando tampoco qué normas se estarían infringiendo con ello.

Sexto: Infracciones contenidas en la letra A) precedente: Inciso primero del artículo 55 de la LGUC:

La norma dispone lo que sigue: “Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planos 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 o sus trabajadores, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del estado.”

A fin de establecer claramente cuáles serían las infracciones, el inciso aludido será analizado pormenorizadamente de la siguiente forma:

i) **Apertura de calles fuera de los límites urbanos:** En el plano de subdivisión predial acompañado por la propia denunciante a fojas 21 y 22 y por la denunciada a fojas 124, se aprecia que la superficie que se subdividió, es recorrida por un camino serpenteante que comunica a todos los lotes y que cuenta con solo un lugar destinado tanto al ingreso como a la salida de los predios, desembocando en un solo camino exterior. A pesar de que es altamente improbable que dichos caminos hubiesen sido preexistentes como asevera la denunciada, lo que está claro es que, según las escrituras públicas de compraventa e inscripciones en el Conservador de Bienes Raíces de Curicó acompañadas por la denunciada y no objetadas, rolantes de fojas 125 a 246, dicho trazado se formó mediante la constitución de servidumbres entre la parte vendedora y compradora, por lo que su trazado correspondería más bien a un camino de carácter privado por el que solo pueden transitar los adquirentes de los predios y no al concepto de calle que es definido por el artículo 1.1.2. de la OGUC, que reza lo siguiente: “vía vehicular de cualquier tipo que comunica *con otras vías* y que comprende tanto las calzadas como las aceras entre dos propiedades privadas o dos espacios de uso público o entre una propiedad privada y un espacio de uso público” . El recorrido del camino en cuestión, siendo efectivamente una vía vehicular, no cumple con el requisito exigido por la norma de comunicar “*con otras vías*” , toda vez que, como se ha dicho en el párrafo anterior, se comunica solo con una vía consistente en un camino y no con *varias* como lo señala el artículo citado.

ii) **Subdivisión para formar poblaciones:** En cuanto a este punto, pese a que es muy legítimo pensar que a raíz de la subdivisión efectuada se formen efectivamente a la larga poblaciones en forma posterior, como ocurre en una cantidad importante de casos similares en Chile, no consta ni en la denuncia, ni en las fotografías acompañadas por la denunciante, como tampoco en las actas de notificación de visita inspectiva rolantes de fojas 46 a 48, ni en las declaraciones de los testigos de la denunciada, ni en parte alguna del proceso, que esta última haya subdividido “para” formar poblaciones, toda vez que las viviendas que se han ido levantado en dichos predios, tal como consta de lo descrito en las visitas inspectivas del DOM, son de responsabilidad de los moradores de cada una de ellas y no de la empresa inmobiliaria, la que, como consta de las escrituras públicas de compraventa, de sus respectivas inscripciones y de la declaración de los testigos, solo se limitó a vender los predios, sin urbanización y con la prohibición de cambio de destino, como se explicará en el siguiente acápite.

iii) **Levantar construcciones:** En relación a esta infracción, basta con leer las escrituras de compraventa y sus respectivas inscripciones en el Conservador de Bienes Raíces acompañados por la denunciada, para determinar que en parte alguna de ellas se lee que se hayan vendido los predios con construcciones. Es más, según las 3 notificaciones de visitas inspectivas acompañadas por la propia denunciante, se lee inequívocamente lo que sigue: “Se constató lo siguiente: construcciones ajenas al destino agrícola sin permiso de edificación” ” Notificación no es entregada por no encontrarse moradores al interior de las viviendas” ; “Edificaciones que poseen destino distinto al agrícola” “No se encuentran moradores para cursar la notificación” ; “Edificaciones con un uso habitacional (denominadas segunda vivienda) sin permiso de edificación” “ No es posible cursar la notificación por no encontrar moradores en el predio” . Todo lo anterior además, corroborado por la declaración testimonial. Del tenor de lo reseñado se desprende, sin duda alguna, que la denunciante tuvo siempre claro que las construcciones y edificaciones que existen en los predios corresponden a sus moradores y no a la empresa denunciada, por lo que al denunciar este hecho confunde, tal como lo afirma la denunciada, sus sujetos pasivos, debiendo la DOM haber dirigido, en este caso, las denuncias por cada una de las construcciones que considera no son de las contempladas como excepción por el artículo 55 inciso primero de la LGUC, en contra de cada uno de sus propietarios y no en contra de la empresa que subdividió y posteriormente vendió los predios.

Por todo lo razonado previamente, este tribunal no dará lugar a la denuncia en cuanto a la infracción al inciso primero del artículo 55 de la LGUC.

B) En cuanto a que la denunciada debía, según la denunciante, haber obtenido el cambio de destino de los predios subdivididos, toda vez que se construyeron segundas viviendas o de veraneo, esta magistrado, concordando con lo alegado por la denunciada y según lo razonado en la letra anterior, estima inequívocamente que dicha obligación recae sobre cada uno de los propietarios de dichas viviendas y no sobre la empresa que subdividió y vendió los predios, según se ha dicho, sin construcciones, sin urbanización y con la prohibición de cambio de destino, por lo que una vez más la denunciante confunde a los sujetos pasivos, debiendo haber dirigido sus denuncias en contra de cada uno de los propietarios en forma individual y no en contra de la empresa denunciada.

En atención a lo considerado en esta letra, la denuncia no podrá ser acogida en definitiva en este aspecto.

C) i) **Infracción al artículo 2.1.19 N°3 de la OGUC:** la denuncia consiste en que la empresa inmobiliaria denunciada habría realizado en los predios subdivididos de acuerdo al D.L.3.516, las construcciones necesarias para la explotación agrícola del inmueble o para las viviendas del propietario y sus trabajadores, sin haber obtenido previamente el permiso de edificación por parte de la DOM. En cuanto a este punto, esta juez se remite a lo razonado en las 2 letras anteriores, toda vez que dichas denuncias deben ser dirigidas individualmente en contra de cada uno de los propietarios que han construido en estos casos sin el permiso de edificación correspondiente y no en contra de la empresa que vendió los predios, sin construcciones, sin urbanización ni cambio de uso de suelo.

ii) **Infracción al artículo 2.1.19 N°4:** Esta norma dispone que, para las construcciones industriales, de equipamiento, turismo y poblaciones, fuera de los límites urbanos, que no contemplen procesos de subdivisión, se solicitará la aprobación correspondiente de la Dirección de Obras Municipales, previo informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva y del Servicio Agrícola y Ganadero. Sin perjuicio de que esta falladora estima que este numerando no es aplicable en la especie, toda vez que define cierto tipo de construcciones que no corresponden a las que se han denunciado ni a las que se aprecian en las fotografías que la propia denunciante acompañó, cabe hacer presente que, por razones de economía procesal, esta falladora se remite a todo lo expuesto

precedentemente, en el sentido que las autorizaciones que este numerando exige deben ser solicitadas por los propietarios infractores de cada uno de los predios en forma individual quienes, a su vez, son los sujetos pasivos de la denuncia, y no en contra de la empresa inmobiliaria que vendió, como se ha dicho reiteradamente, sin construcciones, sin urbanización y con expresa prohibición de cambio de uso de suelo.

Por lo razonado precedentemente, tampoco se podrá dar lugar a la denuncia a este respecto.

Sexto: En lo referente a la falta de urbanización de los predios vendidos a que la denunciada hace mención en partes de su defensa, este tribunal estima que, pese a que este hecho no fue parte de la denuncia presentada, se debe tener en consideración para estos efectos lo dispuesto en el artículo artículo 2.2.2. de la OGUC que al respecto señala lo siguiente: “la subdivisión del suelo es la gestión que tiene por objeto dividir un predio, sin que el propietario esté obligado a urbanizar, por ser suficientes las obras de urbanización existentes. Para estos efectos, se entiende que son suficientes las obras de urbanización existentes, cuando el proyecto no contempla la apertura, ensanche o prolongación de *vías públicas* y el predio no está afecto a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial” , situaciones estas últimas que no corresponden al caso de autos.

Séptimo: En lo que dice relación con la falta de fijación de la cuantía que aduce la denunciada en su defensa, este tribunal tampoco se pronunciará, toda vez que se hace innecesario desde el momento que ninguna de las infracciones denunciadas, tal como se dicho, será acogida en definitiva.

Y lo dispuesto en los artículos 1, 21, 52, 55, 56, 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; artículos 1.1.2, 2.2.2 y 2.1.19 N°3 y 4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, artículo 1 y 2 del DL 3516, artículo 144 del Código de procedimiento Civil demás normas contenidas en esta sentencia, se resuelve:

- 1.- No se da lugar a la denuncia de fojas 1 y siguientes.
- 2.- Se exime a la parte vencida del pago de las costas de la causa, por aparecer que ha tenido motivos plausibles para litigar.

Notifíquese.

Rol N°127-2021 /Infracción LGUC

Resolvió doña Ximena Rodríguez Aladro, juez letrado titular. Autoriza doña Silvia Bravo Urra, secretaria abogado titular.