

SE RECHACE SOLICITUD DE TERCEROS AJENOS AL PRESENTE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

SR. SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE

Aníbal Baeza Prieto, abogado, por **Agrícola Idea Patagonia SpA.**, (antes de nombre “Inmobiliaria Idea Patagonia SpA”), en los autos sobre **Expediente de Fiscalización REQ-031-2022**, al señor Superintendente respetuosamente digo:

El abogado don Juan Francisco Sánchez Silva, representando convencionalmente a don MICHAEL THOMAS WESTCOTT CAMPBELL, a la sociedad DAVISCO SpA, a don WILLIAM FAULCONER PETTIT, y la sociedad INMOBILIARIA E INVERSIONES QUITRALCO LIMITADA, solicitó con arreglo al N° 1 del artículo 21 de la Ley 19.880, ser admitido en el presente procedimiento administrativo, como terceros interesados, en adelante “terceros comparecientes” y luego ha realizado una serie de presentaciones durante el proceso, que contienen aseveraciones que no se ajustan ni a la realidad ni al ordenamiento jurídico. Estas presentaciones que, como se verá más abajo, incluso contradicen y ocultan resoluciones judiciales relevantes, vienen a constituir actos antijurídicos, por lo cual nos reservamos el derecho de presentar acciones legales tanto en sede civil como criminal. Dicho esto nos hacemos cargo de las diferentes presentaciones realizadas ante la autoridad ambiental, para que se tengan presentes en la resolución de este proceso:

UNO. Respecto de todo lo planteado por el Sr. Sánchez en su presentación preliminar del 07 y 11 de Noviembre del año 2023, así como del escrito carente de todo razonamiento propiamente jurídico del 12 de marzo de 2024 nos hicimos cargo en nuestra presentación del 15 de abril de 2024. Conforme a esto, ahora nos referiremos a las siguientes presentaciones del Sr. Sánchez:

DOS. Con fecha 30 de abril de 2024 los terceros comparecientes agregan al proceso una serie de antecedentes que supuestamente acreditarían que el proyecto no cautela la conservación ambiental y para eso acompaña: (1) Un contrato de Consultoría no ejecutado. (2) Una demanda de cobro ejecutivo de facturas impagas y (3) Una demanda por daño ambiental. Pues bien todos estos documentos cuyas fechas y datos adicionales se señalan en la presentación en comento se vinculan con el Sr. Emir (javier) de La Guarda, contra el cual el denunciado en este proceso y otra sociedad dedujeron **Querrela Criminal por Estafa y otros engaños**, proceso que se identifica como **causa RUC 2410014243-7**, y en esa causa el contrato señalado en el n°1) es parte de esa investigación criminal. Respecto de la demanda indicada en el N°2) también es parte de esa investigación criminal y dice relación con un envío de múltiples facturas idealógicamente falsas de las cuales la gran mayoría alcanzaron a ser objetadas, pero 2 de ellas pasaron desapercibidas y generaron este juicio, en la cual el ejecutante no ha podido avanzar y en el que se ha presentado abundante prueba y testigos incluso de ex socios del Sr. De La Guarda, respaldando la defensa de Agrícola Idea Patagonia. En el documento indicado en el N° 3 es necesario detenerse y solicitar a la autoridad que evalúe la buena fe de estos terceros interesados, porque a la fecha de la presentación que estamos analizando, esto el 30 de abril de 2024, en el juicio ambiental en comento ya existía una sentencia del tercer tribunal ambiental de Valdivia, que acoge la excepción interpuesta por el denunciado y rechaza de plano esta demanda ambiental. Esto ocurrió el 04 de abril de 2024, por lo tanto, si estos terceros se permiten la licencia de presentar una demanda como antecedente para que sea

considera por la autoridad, sabiendo que ésta ya había sido desechada por resolución judicial, no queda menos que pensar que con esa actuación se pretende inducir a error en la objetiva resolución del proceso de autos. En definitiva, la contraria, como se ha dicho, presenta engañosamente a esta Superintendencia, tres antecedentes en los que pretende fundar su aseveración de que la conservación ambiental del proyecto de Conservación Santuario Quitralco, no es tal, llegando a aseverar y reproduzco textual: **“fraude utilizado para engañar a los consumidores y destruir el medio ambiente (énfasis agregado)”**. Aseveración que además de ser falsa, imputa a mi representado por escrito, dentro de un procedimiento contencioso administrativo, un “fraude” por lo que hacemos expresa reserva de derechos para perseguir la responsabilidad penal y civil en la sede que corresponda, tanto del abogado que la ha expresado como de sus representados.

TRES. Posteriormente en la presentación del 17 de mayo de 2024, se solicita que se tenga presente la circular Nº 475 de 18 de julio de 2022 respecto de potenciales proyectos inmobiliarios en suelo rústico y luego desarrolla una serie de indicios que indicarían que el denunciado cae en todos estos supuestos y por lo tanto que santuario Quitralco es un proyecto de desarrollo urbano. Una vez más todos estos argumentos son presentados de forma engañosa, algunos sin ninguna consistencia fáctica y/o jurídica y que por lo demás son la reiteración de puntos que ya fueron descartados por la autoridad ambiental en el informe presentado a esta Superintendencia y que posteriormente en su gran mayoría son descartados también en el ORD Nº 682 de fecha 04 de Noviembre de 2024 de la SEREMI de Vivienda, al considerar que el proyecto fiscalizado no reúne las condiciones para originar un nuevo núcleo urbano al margen de la planificación urbana intercomunal.

CUATRO. Las siguientes presentaciones son una repetitiva solicitud de celeridad en la tramitación de este proceso y no vale la pena referirse a ellas y menos a los argumentos de respaldo.

CINCO. En este orden cronológico llegamos a las presentaciones del 18 de Noviembre y 30 de Diciembre del año 2024. La primera se refiere a la respuesta de la Seremi Minvu respecto que a la fecha no existirían edificaciones en Santuario Quitralco, lo que es un hecho indiscutible porque no las hay, y luego da argumentos intrascendentes como si la ausencia de una profesión de una persona o un cierto giro de una sociedad fueren lo que determina el uso de suelo o el destino que se pretende dar a un inmueble, lo que no tiene ni fundamento lógico y menos jurídico. Respecto de la presentación del 30 de Diciembre, en que se hace presente la jurisprudencia del “Caso Bahía Panguipulli”, sólo argumentaremos en contrario adjuntando a esta presentación las sentencias de fechas 12 y 18 de noviembre del año 2024, dictadas por la Ilustre Corte de Apelaciones de Puerto Montt, en las cuáles se determinan cuáles son los criterios rectores que permiten aplicar correctamente la legislación actual vigente respecto de las parcelaciones o subdivisiones rurales.

SÉIS. Por medio de la presente, solicitar a esta Superintendencia tener presente los siguientes antecedentes:

1. **Querrela Criminal en contra de Emir de La Guarda.** Aquí se explican en detalle los hechos que fundamentan lo planteado en el apartado DOS de esta presentación.
2. **Sentencia del Tribunal Ambiental de Valdivia.** Para respaldar lo planteado en el apartado DOS de esta presentación.

3. **Sentencias del 12 y 18 de Noviembre de 2024 de la Corte de Apelaciones de Puerto Montt:**
Para respaldar lo planteado en el apartado CINCO de esta presentación.

En virtud de lo expuesto, agradeceré que se realice la debida revisión y evaluación de los documentos presentados, así como que se registre su recepción en el expediente correspondiente.

SIETE. Finalmente, por medio de la presente reiterar e insistir brevemente que el **Proyecto Quitralco no es un proyecto inmobiliario**, sino un **proyecto de conservación sujeto a las normas de la Convención sobre la Diversidad Biológica (CDB)**, de la cual Chile es signatario, la cual **establece que la conservación y el uso sostenible son compatibles**. En particular:

- La CDB ha adoptado el sistema de **seis categorías de gestión de la conservación** definido por la **Unión Internacional para la Conservación de la Naturaleza (UICN)**.
- Las **Categorías V y VI de la UICN permiten la coexistencia de actividades humanas sostenibles y la conservación**, lo que puede incluir habitabilidad con restricciones ecológicas **【Convención de Diversidad Biológica, Artículo 8 y Decisión VII/28】** .
- El proyecto implementa un **Derecho Real de Conservación**, conforme a la Ley N° 20.930 de Chile, en el 100% de su territorio, y no solo en áreas de reserva, haciendo aplicación de diversos estándares de conservación para distintas zonas.
- Que este **modelo de conservación que compatibiliza la conservación con el uso sostenible** -sin generar urbanización ni proyectos inmobiliarios- ha sido adoptado en los más diversos países incluyendo numerosos casos en EE.UU. particularmente con docenas de ellos en California, México, Costa Rica, Ecuador, Guatemala, Escocia, España, Nepal, Uganda, y numerosos proyectos en Chile, etc.

POR TANTO,

Atendido lo expuesto, el mérito de autos y lo dispuesto en las normas y jurisprudencia citadas en el cuerpo de este escrito, **AL SEÑOR SUPERINTENDENTE PIDO:** se sirva rechazar todas las solicitudes presentadas en este proceso por MICHAEL THOMAS WESTCOTT CAMPBELL, la sociedad DAVISCO SpA, don WILLIAM FAULCONER PETTIT y la sociedad INMOBILIARIA E INVERSIONES QUITRALCO LIMITADA, declarando en definitiva que carecen de calidad de terceros interesados para comparecer y hacer peticiones en los presentes autos administrativos, así como descartando las afirmaciones y documentos engañosamente presentados a la autoridad.

Powered by



Firma electrónica avanzada

ANIBAL JOSE BAEZA

PRIETO

2025.02.07 10:26:43 -0300

EN LO PRINCIPAL: QUERRELLA / **PRIMER OTROSÍ :** SOLICITA DILIGENCIAS / **SEGUNDO OTROSÍ:** ACOMPAÑA DOCUMENTOS / **TERCER OTROSÍ:** PATROCINIO Y PODER / **CUARTO OTROSÍ:** FORMA DE NOTIFICACIÓN

S.J. DE GARANTÍA

GONZALO ARANDA HARAMBOUR, C.I. 10.554.801-K, Abogado, en representación convencional de las víctimas Inversiones y Servicios Quattro Árboles SpA, RUT 77.389.082-K, del giro de su denominación, domiciliada para estos efectos en San Pedro 465 dp. 504, Puerto Varas y de Agrícola Idea Patagonia SpA, RUT 77.460.143-0, antes Inmobiliaria Idea Patagonia SpA, del giro de su denominación, domiciliada para estos efectos en Av. Las Flores 12452, Las Condes Santiago, a US., respetuosamente, digo:

Que por este acto, en la representación que invisto, vengo en interponer querrela por delito de ESTAFA, previsto y sancionado en los artículos 468 en relación con el artículo 467 inciso final del Código Penal, en contra de **EMIR DE LA GUARDA CAMINOS, C.I. 10.691.475-3**, ingeniero comercial, con domicilio laboral en Avenida Los Militares 1155, Las Condes, Santiago y/o Avenida Vitacura 2939 piso 10, Las Condes, Santiago, sobre la base de los antecedentes de hecho y de derecho que paso a exponer:

CONSIDERACIONES GENERALES Y PRELIMINARES RELEVANTES

1. **Inmobiliaria Idea Patagonia SpA**, hoy Agrícola Idea Patagonia SpA, es una sociedad de inversiones, que dentro de sus líneas de negocios está la conservación de ecosistemas nativos chilenos.
2. **Inversiones y Servicios Quattro Árboles SpA**, es una sociedad cuyo objeto es la administración e inversión de negocios inmobiliarios y mobiliarios, y las rentas y percepción de frutos que la actividad indicada genere y la realización de todo tipo de inversiones, ya sea en bienes corporales o incorporales, muebles o inmuebles.

Las empresas Agrícola Idea Patagonia SpA e Inversiones y Servicios Quattro Árboles SpA desarrollan, cada una en forma independiente, proyectos de conservación de biodiversidad en predios rurales, con un enfoque y principios de conservación y cuidado del medio ambiente.

3. **Centro Helios Chile SpA**, es una consultora que se presenta como operadora en los mercados mundiales del carbono destinado a tramitar el proceso de certificación del proyecto de conservación, manejo y restauración de ecosistemas forestales nativos chilenos, ante organismos internacionales que emiten certificados de reducción de CO2.

LOS HECHOS

El querellado EMIR DE LA GUARDA CAMINOS es propietario, único accionista y Gerente General de la empresa Centro Helios Chile SpA, que según indica, es una consultora que se presenta como operadora en los mercados mundiales del carbono, como representante de la misma. Entre sus operaciones, está la de asesorías para la obtención de certificados de proyectos conducentes a la emisión de certificados de reducción de CO2 y el corretaje de certificados de reducción de CO2, en los mercados mundiales del carbono.

La interacción entre el afectado Inversiones y Servicios Quattro Árboles SpA, con los querellados comienza en el mes de junio del año 2021.

Por parte de la sociedad Inmobiliaria Idea Patagonia SpA, el vínculo nace a principios del año 2022.

Los afectados, cada uno a su vez y en forma independiente, conocen a los querellados toda vez que, a través de avisos en periódicos de circulación nacional y otros medios, ofrecían sus servicios especializados en un asunto muy técnico y relativamente novedoso, cual es el mercado del carbono, el cual considera la realización de un sinnúmero de gestiones técnicas en terreno, destinadas a evaluar, implementar y certificar determinadas condiciones ambientales, forestales y logísticas, entre otras, que permitan obtener las certificaciones internacionalmente aceptadas, bajo parámetros técnicos y científicos muy precisos, en el ámbito del mercado del carbono, certificaciones que luego son transadas a terceros, en el marco de la legislación internacional ambiental.

La experiencia en la materia que refería DE LA GUARDA CAMINOS, llevó a una serie de conversaciones y reuniones con las empresas contratantes y víctimas en esta causa, donde se expusieron, ahora vemos que falazmente, toda una serie de gestiones que se realizarían, que supuestamente estaban avaladas por años de experiencia y especialización en el rubro, las que finalmente nunca ocurrieron, nunca fueron realizadas y, las pocas que algo avanzaron, tuvieron fallas, errores y deficiencias que impedían continuar adelante con el proyecto y, en definitiva, con el logro que se buscaba, el que nunca se llegó a alcanzar. A mayor abundamiento, se hacían entregas de Informes de avances sin que contengan, siquiera, una firma del responsable; sin formato que permita un análisis profesional; sin información sensible atinente al proyecto, solicitando, contra entrega de estos pseudo Informes, el pago respectivo, como si se tratara de lo contratado y que, en definitiva, permitiría tramitar las certificaciones de CO2 que las empresas afectadas buscaban.

Fue precisamente esta experiencia previa en la materia, a la vez de la puesta en escena referida a las actuaciones que tendrían lugar y la participación de profesionales de calificada experiencia, lo que llevó a las víctimas a confiar en el querellado y su empresa, quien por lo demás siempre, para lograr los pagos por avances, aseguró el cumplimiento de los hitos que lleven a la obtención de los certificados de CO2, lo que sería dentro de plazos determinados, que nunca se cumplieron.

En el marco de los contratos suscritos, EMIR DE LA GUARDA, actuando en su calidad de propietario y en representación de la sociedad Centro Helios Chile SpA, se obligó a realizar la confección del Documento de Desarrollo, Diseño y Detalle del proyecto (PDD, siglas en inglés), destinado a tramitar el proceso de certificación de proyectos de conservación, manejo y restauración de ecosistemas forestales nativos chilenos, ante organismos internacionales que emiten certificados de reducción de CO2; se obligó también a la obtención de la certificación necesaria para la colocación y comercialización en el mercado mundial del carbono, concurriendo a actividades de promoción del proyecto; a organizar encuentros con fondos de inversión; asesorías societarias en otros países; asesorías en la contratación de seguros y otros. Nada de aquello ocurrió.

Como se indicó, luego de variadas reuniones, exposiciones, entrega de información, que los afectados consideraban necesarias para la contratación de los servicios, ya que la experiencia y seriedad era la base que se tuvo en vista a la hora de contratar, la alianza se concretó por medio de la firma de sendos Contratos de Consultorías:

- De fecha 18 de junio 2021 en el caso de Inversiones y Servicios Quattro Árboles SpA .
- De fechas 30 de junio de 2022 y 8 Septiembre de 2022 en el caso de Inmobiliaria Idea Patagonia SpA.

Los contratos, que se refieren a distintos predios en los que se ejecutarían acciones destinadas a la obtención de certificaciones de carbono, tuvieron por objeto, entre otros, “realizar la confección del documento de Desarrollo y detalle del proyecto (PDD, de sus siglas en inglés) destinado a tramitar el proceso de certificación del proyecto de conservación, manejo y restauración de ecosistemas forestales nativos chilenos, de los predios...”.

Es así que, el querellado EMIR DE LA GUARDA CAMINOS, a través de su empresa, fue contratado para desarrollar proyectos de secuestro y almacenamiento de carbono para la emisión de Créditos de CO₂, en diferentes inmuebles, algunos propiedad de los querellantes y otros de propiedad de terceros que actuaron a través de Inmobiliaria Idea Patagonia SpA, hoy Agrícola Idea Patagonia SpA y/o de Inversiones y Servicios Quattro Árboles SpA.

Por esta supuesta asesoría el señor DE LA GUARDA CAMINOS, abusando de su posición, cobró:

- **A la sociedad Inversiones y Servicios Quattro Árboles SpA**, el monto del contrato de consultoría ascendió a **US\$250.000**, doscientos cincuenta mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica), los cuales fueron pagados en su integridad.
- **A la Inmobiliaria Idea Patagonia SpA**, la suma de US\$204.000 por contrato firmado en Junio 2022 (sobre un total de US\$ 408.000) y la suma de US\$92.700 por contrato firmado en Septiembre de 2022 (sobre un total de US\$154.500), con un total pagado **US\$296.700** (equivalentes a \$266.984.831 pesos), correspondiente a la suma pactada contra la firma del documento, ya que para los siguientes pagos se debían cumplir con ciertas entregas y actuaciones, que el querellado nunca cumplió.

Una vez que transcurren varios meses, los afectados pudieron percatarse, cada uno en su ámbito, que las constantes dilaciones y entregas de documentos sin ningún valor, y los sucesivos compromisos, promesas, justificaciones, supuesta incorporación de nuevos consultores, no era más que un ardid o puesta en escena para, mediante engaño, obtener pagos de las víctimas, **sin que en realidad se ejecutara ninguna clase de asesoría o consultoría para la emisión de los bonos de carbono y sin siquiera entregar informes profesionales acreditando los avances por cada etapa**; es decir, no se cumplió ninguno de los objetos del contrato, siempre bajo una excusa y finalmente responsabilizando a otros, para luego proceder a realizar acciones de cobro y de hostigamiento contra sus contrapartes.

Este modus operandi del Sr. DE LA GUARDA, mediante el cual ofrece sus servicios amparándose en información engañosa que el mismo genera, aprovechando la ignorancia de su contraparte en esta materia específica y para la cual se requiere un profesional experto, como supuestamente lo era el querellado, primero para obtener la firma de contratos para realizar proyectos de secuestro de CO₂, para luego, mediante presiones y entregas de documentos sin ningún valor, lograr obtener pagos, seguido por justificaciones y respuestas agresivas por sus incumplimientos de la carta Gantt que el mismo propone, para finalmente tensionar la relación y en definitiva poder atribuirle al propio cliente la responsabilidad por su incumplimiento de las entregas o la imposibilidad de que, con su asesoría, se obtengan inversionistas o venta de los Bonos de CO₂ que es el fin último de la asesoría contratada.

Esta situación o engaño, no sólo se dio en este caso, sino también con la sociedad Inversiones y Servicios Quattro Árboles SpA, quien también contrató los servicios del Sr. DE LA GUARDA, lo que había ocurrido en el año 2021, donde se repite el modus operandi, tanto en incumplimientos, presión para los pagos y entrega de documentos mal hechos, por personas sin las competencias debidas y que no cumplen los estándares mínimos de este tipo de asesorías, quienes además no eran parte del contrato original, sino que fueron incorporados por el Sr. DE LA GUARDA, tercerizando un asunto para el cual no estaba autorizado ni fue visado por su mandante. Para este caso, al querellado se le pagó, por parte de Inversiones y Servicios Quattro Arboles SpA, la suma de US 250.000 (doscientos cincuenta mil dólares norteamericanos), quienes se comprometen a realizar su trabajo y registrar, en un plazo de 4 meses el proyecto en el estándar elegido; claramente nunca se cumplió ninguno de los hitos propuestos y que sirvieron de elemento esencial a la hora de contratar.

En la práctica este modus operandi implicó que, una vez desatado el conflicto con el señor DE LA GUARDA, a consecuencia de la suspensión de los pagos del supuesto Contrato de Consultoría para la emisión de bonos de CO₂, éste comenzó a ejecutar una serie de acciones de hostigamiento, respecto de Agrícola Idea Patagonia SpA.

Como anticipamos al referirnos a su modus operandi, el querellado jamás cumplió los hitos de la 'Carta Gantt', así como los contratos suscritos con Agrícola Idea Patagonia SpA, antes Inmobiliaria Idea Patagonia SpA, ni con la sociedad Inversiones y Servicios Quattro Árboles SpA, lo que culminó con la solicitud de poner término a la relación contractual, ya que estas víctimas estaban siendo engañadas y estafadas, lo que se funda no sólo en incumplimientos de este supuesto consultor, sino en violaciones a la confidencialidad, cambio en las personas a cargo del proyecto, cambio de los plazos previstos, no emisión de informes de avance, falta de comunicación en las actuaciones realizadas o pendientes, y como se dijo, permanentes injurias y hostilidades, a la vez que, luego, se emiten por el querellado facturas ideológicamente falsas y finalmente, con la presentación de una infundada demanda por daño ambiental, sin tener siquiera legitimación activa para ello y, además, imputando hechos falsos.

Como ejemplo de lo anterior y de lo que tuvo que sufrir tanto la sociedad Inversiones y Servicios Quattro Árboles SpA, como Agrícola Idea Patagonia SpA, quienes, cada uno en su oportunidad, al representarle al querellado sus faltas en el cumplimiento del contrato, reciben como respuesta un documento, con meses de retraso, débil, insulso y mal redactado, que no podría haber sido realizado por los profesionales especialistas, con que los querellados decían contar; y que ningún consultor real en la materia podría validar, y esto no es todo porque junto con presentar un documento inservible, por el cual cobró las exorbitantes sumas antes descritas, intentó profundizar su engaño en base a nuevas

promesas y en el caso de Agrícola Idea Patagonia SpA, con amenazas y hostigamiento, que buscaban obligar a los querellantes a pagos por 20 años, toda vez que nuevos contratos, que pretendían suscribir, se extendían por dicho plazo

EL DELITO DE ESTAFA MATERIA DE LA QUERELLA

En el presente caso se dan todos y cada uno de los requisitos que la doctrina reconoce como constitutivos del delito de estafa.

En primer lugar, el querellado ideó toda una puesta en escena para ganar la confianza de nuestros representados, haciéndoles creer que tenían un gran conocimiento de los mercados mundiales del carbono destinado a tramitar el proceso de certificación del proyecto de conservación, manejo y restauración de ecosistemas forestales nativos chilenos, ante organismos internacionales que emiten certificados de reducción de CO2.

Tal como se señaló, todas estas circunstancias se repetían de manera casi idéntica, lo que más certeza nos da que se trató todo de un engaño, ya que los hechos ocurridos, tanto en el ofrecimiento de servicios, la supuesta experiencia y conocimiento en el rubro, así como los incumplimientos, excusas, cambio de condiciones y de personas partícipes en los proyectos, son casi idénticos, lo cual pone de manifiesto que nos encontramos ante conductas reiteradas constitutivas de estafa y no a un simple tema de cumplimiento de obligaciones. Por su parte, vemos que las facturas emitidas, todas las cuales tienen una numeración que da cuenta que han sido las primeras emitidas por Centro Helios Chile SpA, lo que se contradice con a supuesta vasta experiencia de esta empresa.

Es del caso hacer presente que, las víctimas no se conocían al momento de contratar a los querellados, ni tampoco con ocasión de sus perjuicios patrimoniales, sino que en este año se enteraron que habían sido engañados por la misma persona, lo que los determinó a presentar conjuntamente esta querrella, por haber sido afectados por el mismo ardid, realizado por una persona que a través de su sociedad ofertaba servicios que nunca estuvo en condiciones de cumplir, presentando contratos diseñados para engañar con un lenguaje técnico que le permitiera generar excusas y dilación en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, para obtener la mayor cantidad de pagos posibles, y una vez que recibía presión entregar documentos que supuestamente cumplían con los requisitos de un "PDD", pero que en realidad no servía para nada, incluso mal redactado y que daba cuenta del desconocimiento del querellado de los lugares que fueron objeto de sus asesoría..

SIN DUDA, UN ELEMENTO QUE VINO A CONFIRMAR LOS ENGAÑOS Y DISTINTAS ACTUACIONES DEL QUERELLADO EN PERJUICIO DE LAS VÍCTIMAS, FUERON LAS INFORMACIONES ENTREGADAS, POR DIVERSOS MEDIOS, TANTO PRESENCIALES COMO DIGITALES, POR UN TESTIGO PRIVILEGIADO (cuyos

datos de individualización aportaremos a la Fiscalía), QUIEN TRABAJABA JUNTO AL QUERELLADO DE LA GUARDA CAMINOS EN LOS PROYECTOS YA REFERIDOS, TESTIGO QUE PUDO PERCATARSE DE CÓMO EL QUERELLADO IDEABA DISTINTAS MAQUINACIONES PARA QUE LE SEAN PAGADOS LOS HONORARIOS, PERO SIN CUMPLIR LAS OBLIGACIONES ADQUIRIDAS; DE CÓMO HACÍA PARTICIPAR A PERSONAS QUE NO TENÍAN LOS CONOCIMIENTOS O EXPERIENCIA REQUERIDA; DE CÓMO EMITÍA INFORMES DEFICIENTES QUE NO CUMPLIRÍAN LOS REQUERIMIENTOS TÉCNICOS Y OTRAS SITUACIONES OCURRIDAS EN PERJUICIO DE LAS VÍCTIMAS.

En cuanto a la disposición patrimonial y que constituyen el perjuicio sufrido, durante la ejecución de los negocios con el querellado, nuestros representados desembolsaron la cantidad de US\$ 250.000 dólares norteamericanos (equivalentes a \$225.000.000 pesos), y US\$296.700 dólares norteamericanos (equivalentes a \$266.984.831 pesos), respecto de Inversiones y Servicios Quattro Árboles SpA e Agrícola Idea Patagonia SpA, antes Inmobiliaria Idea Patagonia SpA, respectivamente.

EL DERECHO

Los hechos así descritos configuran a juicio de estos querellantes el delito de ESTAFA, previsto y sancionado en los artículos 468 en relación con el artículo 467 inciso final del Código Penal, en perjuicio de nuestros representados.

En efecto, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 468 del Código Penal “Incurrirá en las penas del artículo anterior el que defraudare a otro usando de nombre fingido, atribuyéndose poder, influencia o crédito supuestos, aparentando bienes, crédito, comisión, empresa o negociación imaginarios, o valiéndose de cualquier otro engaño semejante.”

Por su parte el inciso final del artículo 467 sanciona con la pena de presidio menor en su grado máximo aquellas defraudaciones cuando excedieren de 400 UTM.

El delito se encuentra en grado de desarrollo consumado, en atención a que producto del actuar doloso del querellado se le ha causado un perjuicio dinerario concreto a los querellantes, como ya se indicó.

Por otro lado, a los querellados les corresponde participación en calidad de autores, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 15 N° 1 del Código Penal, en atención a que han participado en el ilícito de una manera inmediata y directa.

EN CUANTO A LA COMPETENCIA

Conforme lo expuesto en los hechos, con fecha 18 de junio 2021 se suscribió por nuestros representados Inversiones y Servicios Quattro Árboles SpA y el querellado un contrato de asociación ante la Notario Público Sandra Cárcamo Velásquez, cuyo oficio se encuentra en calle San Bernardo 224

de la comuna de Puerto Varas, contrato con el cuál se dio inició al negocio que, con las distintas argucias ya descritas llevaron al perjuicio materia de la presente querrella, motivo por el cual la competencia relativa corresponda al Juzgado de Garantía de Puerto Varas.

POR TANTO: Por las consideraciones expresadas y en mérito de las disposiciones legales citadas al caso, y artículos 111 y 113 y demás pertinentes del Código Procesal Penal, 467, 468 del Código Penal, y demás disposiciones pertinentes,

RUEGO A US. se sirva tener por entablada querrella criminal en contra de Emir de la Guarda, ya individualizado, para su investigación y los demás fines legales de acuerdo a la investigación, y sean condenados a las accesorias legales y a las costas de esta causa.-

PRIMER OTROSÍ: RUEGO A US. Se sirva tener por acompañados los siguientes documentos:

1. Contrato de consultoría suscrito entre Inversiones y Servicios Quattro Árboles SpA y Centro Helios Chile SpA, de fecha 18 de junio 2021.
2. Contrato de consultoría suscrito entre Inmobiliaria Idea Patagonia SpA y Centro Helios Chile SpA, de fecha 30 de junio 2022.
3. Contrato de consultoría suscrito entre Inmobiliaria Idea Patagonia SpA y Centro Helios Chile SpA, de fecha 8 de septiembre 2022.
4. Factura n°7 emitida por Centro Helios Chile SpA, dirigida a Inversiones y Servicios Quattro Árboles SpA, de fecha 23 febrero 2022, por un valor de \$2.453.400.-
5. Factura n°8 emitida por Centro Helios Chile SpA, dirigida a Inversiones y Servicios Quattro Árboles SpA, de fecha 23 febrero 2022, por un valor de \$923.835.-
6. Factura n°9 emitida por Centro Helios Chile SpA, dirigida a Inversiones y Servicios Quattro Árboles SpA, de fecha 23 febrero 2022, por un valor de \$ 184.087.500.-
7. Factura n°22 emitida por Centro Helios Chile SpA, dirigida a Inmobiliaria Idea Patagonia SpA, de fecha 30 de junio 2022, por un valor de \$110.811.168.-
8. Factura n°27 emitida por Centro Helios Chile SpA, dirigida a Inmobiliaria Idea Patagonia SpA, de fecha 7 de septiembre 2022, por un valor de \$41.182.439.-
9. Factura n°31 emitida por Centro Helios Chile SpA, dirigida a Inmobiliaria Idea Patagonia SpA, de fecha 10 noviembre 2022, por un valor de \$73.800.672.-
10. Factura n°32 emitida por Centro Helios Chile SpA, dirigida a Inmobiliaria Idea Patagonia SpA, de fecha 10 noviembre 2022, por un valor de \$41.919.867.-

SEGUNDO OTROSÍ: RUEGO A US. se sirva disponer se remitan los antecedentes al Ministerio Público, a objeto de que el señor fiscal disponga si lo estima procedente y oportuno, las siguientes diligencias:

1. Se despache orden de investigar a la Brigada de Delitos Económicos de la PDI a fin de que se realicen las siguientes diligencias:
 - Se tome declaración a los querellantes y testigos que estos señalarán (hago presente que las personas serán individualizadas ante el Ministerio Público).
 - Se tome declaración al TESTIGO FRANCISCO OMAR CARRASCO AGUILA, C.I. 12.028.684-6, respecto a los hechos materia de la querella .
 - Se tome declaración al querellado Emir de la Guarda respecto a los hechos materia de la querella en calidad de imputado.
 - Se les requiera a éstos la entrega de toda la documentación contable relacionada con las sociedades Inversiones y Servicios Quattro Árboles SpA e Inmobiliaria Idea Patagonia SpA, así como de toda aquella documentación relacionada con los contratos suscritos, sus informes de avance, informes finales y otros pertinentes, sin perjuicio de que, si se estima pertinente, se requiera autorización judicial para incautar dicha documentación a fin de evitar la pérdida u ocultación de la misma.
2. Se solicite a la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras informe cuentas bancarias, de todo tipo y moneda, cuyos titulares sean: la sociedad "Centro Helios Chile SpA" rut 77.298.117-1, Emir de la Guarda y Francisco Carrasco Águila.
3. Se solicite el alzamiento del secreto bancario y se les solicite las cartolas de la cuenta corriente cuyo titular es la sociedad "Centro Helios Chile SpA" rut 77.298.117-1: Cuenta Corriente n°72171414726, Banco Estado.
4. Se oficie al Servicio de Impuestos Internos a objeto que remita los formularios 29 y 50 correspondientes a los años comerciales 2021, 2022 y 2023 de la sociedad "Centro Helios Chile SpA" rut 77.298.117-1.
5. Se oficie al Banco Central a fin de que remita información relativa a los registros de remesas de dineros al y desde el extranjero tanto de la sociedad "Centro Helios Chile SpA" rut 77.298.117-1, de Emir de la Guarda y de Francisco Carrasco Águila para los años 2021, 2022 y 2023.

TERCER OTROSÍ: Solicito a US. tener presente que, en la representación que invisto para representar a Inversiones y Servicios Quattro Árboles SpA y a Inmobiliaria Idea Patagonia SpA , constan en sendos Mandatos contenidos en Escrituras Públicas de fecha 17 de febrero 2024 otorgado en la Notaria de Puerto Montt de don Juan Carlos Cabezas Cepeda y de fecha 22 de diciembre 2023 otorgado ante el Notario de Lo Barnechea don Claudio Andres Salvador Cabezas respectivamente(que se acompañan con firma electrónica) y, en mi calidad de Abogado habilitado, asumiré personalmente el patrocinio y poder de la presente causa.

CUARTO OTROSÍ: Sírvase US. disponer que las notificaciones se remitan a los sgtes. correos electrónicos, conforme lo autoriza el Art. 31 del estatuto procesal penal:

garanda@acmabogados.cl / arandaharambour@gmail.com

**Gonzalo
Andrés
Aranda
Harambour**

Firmado
digitalmente por
Gonzalo Andrés
Aranda Harambour
Fecha: 2024.03.22
12:06:26 -03'00'

Puerto Montt, dieciocho de noviembre de dos mil veinticuatro.

Vistos:

Se reproduce la sentencia en alzada:

Y, además, se tiene presente:

1°. Que, la causa se inicia por denuncia de la Dirección de Obras Municipales, quien refiere haber constatado en terreno que el proyecto de Petrohué Riverside se encuentra modificando el destino del suelo y ejecutando una serie de obras de construcción y urbanización sin haber obtenido los permisos ni informes favorables exigidos por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza, infringiendo igualmente la normativa del Decreto Ley N°3516.

2° Que, el sentenciador de primera instancia rechaza la denuncia por considerar que la competencia aducida por la Dirección de Obras Municipales para efectuar la denuncia se refiere a disposiciones legales genéricas que quedan supeditadas a lo dispuesto en el artículo 55 inciso 2° de Ley General de Urbanismo y Construcciones. Con todo, concluye que el proceder de la denunciada se ajusta a las disposiciones del Decreto Ley N°3516, puesto que se obtuvo la aprobación de los planos de subdivisión por el Servicio Agrícola y Ganadero. Considera que tampoco advierte infracción a la Ley General de Urbanismo y Construcciones concluyendo que es legítimo para el propietario adquirente de una parcela rural construir su vivienda y que, habiéndose subdividido el predio y habiendo construido una casa al menos uno de los adquirentes, le era obligatorio permitir el paso hasta los lotes, de acuerdo con el artículo 847 del Código Civil y la Ley N°21.458. Por último, indica que las instalaciones de agua y electricidad son legítimas para cualquier inmueble rural o urbano, en tanto que las demás obras de infraestructura son obras menores e igualmente legítimas para sus dueños.

3° Que, se apela dicha sentencia por la Ilustre Municipalidad de Puerto Varas, alegando ser competente para el efecto, insistiendo en que la denunciada efectuó obras de urbanización para las cuales no se encontraba autorizada por la Dirección de Obras Municipales.



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: BXPNXRXBXND

4°. Que, concordando con el juez a quo, no se aprecia por estos sentenciadores las pretendidas infracciones a los cuerpos legales indicados, toda vez que el Decreto Ley N°3516 de 1980 establece como principio general que los predios rústicos ubicados fuera de los límites urbanos podrán ser divididos libremente siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas, norma que no aparece infringida con el mérito del certificado de subdivisión predial del Servicio Agrícola y Ganadero. Dicho documento consta a fojas 118 y 126, señalando este último que dicho organismo certifica que la subdivisión del predio La Codicia ubicado en la comuna de Puerto Varas “de propiedad de Petrohué Riverside SpA, conforme al plano de parcelación y demás antecedentes tenidos a la visa, cumple con la normativa vigente para predios rústicos, no significando el presente certificado autorización cambio de uso de suelo ni validación de los antecedentes de dominio, demarcatorios o de georreferencia informado por el solicitante”. En el mismo sentido, cabe tener presente que conforme a lo establecido en el artículo 2.1.19 N°1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones estas divisiones “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”. Por consiguiente, el tenor de la ley es claro en cuanto a que no se requiere autorización alguna de la Dirección de Obras para la subdivisión de predios rústicos, bastando para el efecto la certificación del Servicio Agrícola y Ganadero.

Por otro lado, tampoco se advierte una alteración de la aptitud rústica del predio, toda vez la finalidad agrícola, ganadera o forestal no es incompatible con la construcción de la vivienda del propietario de una subdivisión, lo que se desprende del artículo 55 inciso 1° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

5° Que, en relación con la presunta infracción a la Ley General de Urbanismo y Construcciones y a su Ordenanza, argumentación que se funda en las constataciones efectuadas por inspectores municipales, las que a juicio de la Dirección de Obras Municipales corresponden a obras de urbanización, cabe tener presente que el informe de visita en terreno -acompañado a fojas 11- refiere haber



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: BXPNXRXBXND

observado la apertura de caminos interiores, el corte y la tala de árboles nativos, la apertura de accesos a parcelas, movimientos y escarpes de terreno, instalaciones de faena, acceso principal y viviendas construidas. En tal sentido, en su apelación el recurrente insiste que la apertura de caminos es una obra de urbanización para la cual el denunciado no se encontraba autorizado. Al respecto, conviene tener presente que si bien el inciso 1° del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece como principio general que fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, a continuación agrega: *“salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y 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”*. Asimismo, conviene tener presente lo estatuido en los incisos 7° y 8° del artículo 1 del Decreto Ley N°3516; el primero de los cuales dispone: *“Los predios resultantes de una subdivisión efectuada en conformidad al presente decreto deberán tener acceso a un espacio público o a un camino proveniente del proceso de parcelación de la reforma agraria, llevada adelante bajo el amparo de las leyes N°s 15.020 y 16.640, en su caso”*; en tanto que el inciso 8° agrega: *“Los caminos comunes al interior de una comunidad rural, sean conformados por servidumbre o lotes camino, deberán ser mantenidos a prorrata por los propietarios con el fin de garantizar el acceso entre el espacio público y los respectivos predios”*. Por consiguiente, de acuerdo con la normativa legal citada se hace evidente que la construcción de tales caminos no solo se encuentra permitida por el artículo 55 inciso 1° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, sino que incluso es exigida por los incisos 7° y 8° del artículo 1 del Decreto Ley N°3516.

6°. Que, en lo relativo a la construcción de viviendas, se ha demostrado que la recurrida no es una empresa constructora y que han sido los adquirentes de los predios resultantes de la subdivisión quienes han construido aquéllas, de manera que tampoco existe infracción sobre el punto.



7° Que, si bien la apelación se refiere a otro tipo de obras, refiriéndose al soterramiento de redes eléctricas y a la provisión de agua, ello no fue constatado en el informe en terreno ya señalado. Con todo, cabe considerar que desde el momento en que se permite la construcción de viviendas para sus propietarios, aquellas instalaciones son igualmente legítimas y necesarias, no constituyendo obras de urbanización.

8° Que, cabe considerar que tal como lo ha señalado el juez a quo, el artículo 55 inciso 2° de la Ley General de Urbanismo y Construcción establece que “Corresponderá a la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo respectiva cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la Planificación urbana intercomunal”, lo que unido a lo previsto en el artículo 2.1.19 N°1 permite concluir que no es la Dirección de Obras Municipales el organismo competente para el efecto.

9° Que, finalmente y a mayor abundamiento, se advierte una falencia en las peticiones concretas de la apelación, toda vez que se pide a esta Corte que se deje sin efecto la sentencia impugnada, dictando la correspondiente “sentencia de reemplazo”, pero no se precisa en qué sentido o cual sería el contenido concreto de dicha sentencia.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 32 de la Ley N°18.287 y 187 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se confirma** la sentencia de fecha dos de agosto de dos mil veintitrés, pronunciada por el Juez del Juzgado de Policía Local de Puerto Varas, don Fernando Yermany Lückeheide, que absolvió de todo cargo a Egon Daniel Tampe Leichtle, en representación de Petrohué Riverside SpA.

Redacción a cargo del Ministro Jaime Vicente Meza Sáez.

Devuélvase.

Rol Policía Local N°215-2023.



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: BXPNXRXBXND



Jaime Vicente Meza Sáez

Ministro

Corte de Apelaciones

Dieciocho de noviembre de dos mil veinticuatro
12:04 UTC-3



Moises Samuel Montiel Torres

Ministro(S)

Corte de Apelaciones

Dieciocho de noviembre de dos mil veinticuatro
12:07 UTC-3



Mauricio Antonio Cárdenas García

Abogado

Corte de Apelaciones

Dieciocho de noviembre de dos mil veinticuatro
12:08 UTC-3



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: BXPNXRXBXND

Pronunciado por la Segunda Sala de la C.A. de Puerto Montt integrada por Ministro Jaime Vicente Meza S., Ministro Suplente Moisés Samuel Montiel T. y Abogado Integrante Mauricio Antonio Cardenas G. Puerto Montt, dieciocho de noviembre de dos mil veinticuatro.

En Puerto Montt, a dieciocho de noviembre de dos mil veinticuatro, 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>

Código: BXPNXRXBXND

Puerto Montt, doce de noviembre de dos mil veinticuatro

Se reproduce la sentencia en alzada.

Y TENIENDO ADEMÁS PRESENTE:

PRIMERO: Sube en alzada recurso de apelación interpuesto por el denunciante respecto de sentencia definitiva dictada con fecha quince de junio de dos mil veintitrés en autos sobre infracción a la Ley General de Urbanismo y Construcciones seguidos ante el Juzgado de Policía Local de Puerto Varas, ROL 12.308-2022, caratulados “Dirección de Obras Municipales con Guido Bohle Puschmann”.

SEGUNDO: En el recurso de apelación interpuesto por la Ilustre Municipalidad de Puerto Varas, la parte recurrente sostiene que la sentencia de primera instancia, emitida por el Juzgado de Policía Local de Puerto Varas, adolece de errores fundamentales tanto en la valoración de los hechos como en la interpretación del marco normativo aplicable, particularmente en lo que concierne a las atribuciones de la Dirección de Obras Municipales (DOM) y al cumplimiento de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).

El argumento principal del recurso se centra en que la DOM, actuando dentro del ámbito de sus competencias y cumpliendo el mandato establecido por la LGUC, presentó una denuncia contra Guido Bohle Puschmann y Andrea Carolina Anabalón Bohle por graves infracciones a las disposiciones urbanísticas. En particular, se alega que los denunciados llevaron a cabo obras de urbanización y subdividieron un terreno ubicado fuera de los límites urbanos con fines habitacionales, sin obtener los permisos ni las autorizaciones requeridas por la ley. Estas acciones contravienen el artículo 55 de la LGUC, que prohíbe expresamente la construcción y urbanización fuera de los límites urbanos, salvo en los casos excepcionales que la ley autoriza explícitamente.

Además, el recurrente argumenta que la sentencia apelada vulnera el principio de legalidad al desconocer la legitimación activa de la DOM para fiscalizar y denunciar infracciones a la normativa urbanística. Se enfatiza que la LGUC, en su artículo 5, asigna a las municipalidades el deber de velar por el cumplimiento de dicha ley y su ordenanza general, atribuyendo a la DOM la



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: XXSXXRXGXXB

competencia específica para fiscalizar y denunciar infracciones urbanísticas. En consecuencia, la sentencia absolutoria emitida por el tribunal de primera instancia, que considera incompetente a la DOM para presentar la denuncia, carece de fundamento jurídico y contradice el marco normativo aplicable.

El recurrente subraya también la importancia de interpretar la LGUC y sus disposiciones reglamentarias de manera coherente con los principios de jerarquía normativa y competencia administrativa, que otorgan a la DOM las facultades específicas de control y supervisión en materia urbanística. En este sentido, la Ilustre Municipalidad de Puerto Varas sostiene que la interpretación restrictiva de las competencias de la DOM efectuada por el tribunal de primera instancia resulta arbitraria y contraria al propósito de la LGUC, cuyo objetivo es garantizar un ordenamiento territorial adecuado y el respeto a la normativa urbanística en beneficio del interés público. La DOM, como órgano técnico especializado, no solo posee la facultad, sino también el deber de intervenir activamente para evitar el desarrollo de proyectos irregulares que contravengan las normas de urbanismo y construcciones, especialmente cuando tales proyectos implican la transformación del uso del suelo rural para fines habitacionales sin la debida autorización.

El recurso enfatiza, además, que la falta de control sobre este tipo de desarrollos irregulares genera un impacto negativo en la planificación urbana, afectando tanto la infraestructura existente como la calidad de vida de los habitantes. La subdivisión y urbanización ilegal de terrenos rurales puede provocar un crecimiento desordenado, la sobrecarga de servicios públicos y la degradación del entorno natural, problemas que precisamente la LGUC pretende prevenir mediante el establecimiento de límites claros y la exigencia de permisos y autorizaciones previas. En este contexto, la actuación de la DOM se enmarca en la defensa del interés general, evitando que se sienten precedentes que permitan vulnerar la legislación urbanística de manera impune.

La Ilustre Municipalidad de Puerto Varas también sostiene que la sentencia apelada no ha considerado adecuadamente el carácter público de las normas infringidas, las cuales están orientadas a la protección del orden urbano y el bienestar colectivo. La infracción de estas normas no solo constituye una



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: XXSXXRXGXXB

afectación directa al marco regulatorio vigente, sino que también implica un desconocimiento del rol fundamental de la administración pública en la salvaguarda de los intereses comunes. La DOM, en ejercicio de sus atribuciones, actúa no solo como denunciante, sino también como garante del respeto a las disposiciones urbanísticas, que son esenciales para asegurar un desarrollo territorial sostenible y equitativo..

TERCERO: Es menester destacar que, conforme al artículo 5° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), la competencia para fiscalizar las infracciones urbanísticas recae en las municipalidades exclusivamente en el ámbito urbano. Sin embargo, la sentencia de primera instancia concluye acertadamente que la competencia específica para velar por el uso adecuado de suelos rurales, en este caso concreto, corresponde a la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 55 de la misma ley. Esta disposición específica limita la actuación de la Dirección de Obras Municipales, siendo la competencia municipal en áreas rurales supletoria y limitada, lo cual reafirma que las obras ejecutadas en dicho predio no debieron ser fiscalizadas ni sancionadas por la Municipalidad en primer término.

Dicha interpretación se encuentra plenamente respaldada por el principio de especialidad, que establece que, cuando existen normas específicas y generales aplicables a un mismo supuesto de hecho, prevalecen las disposiciones específicas, en este caso, aquellas que otorgan competencia exclusiva a la SEREMI en materia rural.

Cabe subrayar que el principio de legalidad administrativa exige que toda actuación de las autoridades se ajuste estrictamente a la ley, evitando así cualquier extralimitación en el ejercicio de sus funciones. Este principio no solo delimita la competencia de la autoridad, sino que también protege los derechos de los administrados, en este caso, del denunciado, al garantizar que cualquier intervención del Estado se realice dentro de los límites de las competencias específicas asignadas. La sentencia recurrida actúa en apego al principio de legalidad al restringir la intervención de la Dirección de Obras Municipales a un ámbito que le resulta propio, evitando la invasión de competencias que



corresponden a la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, asegurando así una interpretación coherente y armónica del marco normativo vigente.

CUARTO: Que el artículo 55 de la LGUC establece que, fuera de los límites urbanos, únicamente se permiten construcciones estrictamente vinculadas a la explotación agrícola o destinadas a viviendas del propietario, salvo en aquellos casos en que impliquen la creación de núcleos urbanos, cuya fiscalización corresponde exclusivamente a la SEREMI de Vivienda y Urbanismo. En el presente caso, las construcciones ejecutadas por el denunciado, tales como caminos internos y obras mínimas de infraestructura, no configuran un núcleo urbano, sino que se enmarcan dentro del uso permitido por la ley. La correcta aplicación del principio de especialidad y competencia fue realizada por el juez *a quo*, confirmando que las obras no requerían intervención municipal.

QUINTO: La ley sobre División de Predios Rústicos, Decreto Ley N°3.516, permite la subdivisión de terrenos con fines no urbanos sin alterar el destino agrícola de los mismos. En este contexto, las actuaciones de la parte denunciada no vulneran este régimen, dado que la subdivisión realizada se ajusta a dicha normativa, la cual ha sido debidamente avalada por el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG). La sentencia recurrida examina de manera adecuada esta cuestión, concluyendo que el propósito de las construcciones ejecutadas en el predio no modifica el uso rural del mismo.

SEXTO: Respecto de la alegación sobre permisos de urbanización, cabe precisar que el artículo 9 de la LGUC establece que las construcciones en áreas rurales que no configuren núcleos urbanos están exentas de ciertos permisos de urbanización que son exigidos en zonas urbanas. La defensa del denunciado argumenta que las obras consisten en habilitaciones básicas inherentes a la explotación rural.

En este contexto, la resolución recurrida considera acertadamente que no se configuran infracciones relacionadas con la falta de permisos de urbanización, ya que la normativa solo exige dichos permisos cuando las construcciones en terrenos rurales tienen un carácter urbano. Además, exigir permisos de urbanización para habilitaciones básicas como caminos internos o infraestructura



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: XXSXXRXGXXB

mínima implicaría imponer una carga desproporcionada y contraria al espíritu de la legislación, cuyo propósito es fomentar el desarrollo rural bajo condiciones apropiadas y razonables.

SÉPTIMO: La defensa de los denunciados sostiene que las edificaciones autorizadas en parcelas individuales no requieren el mismo tipo de permisos que aquellos aplicables a desarrollos inmobiliarios urbanos. La sentencia recurrida, al analizar las pruebas y testimonios presentados, concluye que las edificaciones individuales en lotes rurales aprobadas por el SAG no requieren permisos de urbanización, sino solo permisos de edificación en caso de que llegaran a construirse. Este razonamiento concuerda con el principio de adecuación normativa y con la interpretación del artículo 55, sustentando así la exoneración de los denunciados respecto de tales exigencias. Además, se destaca que el principio de proporcionalidad debe ser aplicado en este contexto, evitando imponer requisitos urbanos a proyectos rurales que no tienen la intención de transformarse en desarrollos habitacionales a gran escala.

La sentencia también considera que el contexto rural exige una interpretación distinta de los permisos, ya que el objetivo de estos desarrollos no es establecer una urbanización con todas las características de una zona urbana, sino permitir construcciones puntuales que favorezcan el uso agrícola y el bienestar de los propietarios. La aplicación del principio de proporcionalidad en este caso permite un equilibrio adecuado entre el cumplimiento normativo y la promoción de actividades económicas legítimas en el ámbito rural, sin imponer cargas que sean desproporcionadas o ajenas a las necesidades del contexto en el que se desarrollan. La distinción entre permisos de edificación y urbanización es crucial para entender la naturaleza de los desarrollos rurales y garantizar que las normativas se apliquen de manera justa y equilibrada.

OCTAVO: La preservación del suelo rural no solo responde a la necesidad de evitar una expansión urbana no planificada, sino también a la protección del medio ambiente y la biodiversidad, que dependen de la existencia de suelos rurales destinados a actividades agrícolas. La correcta delimitación de competencias entre los distintos órganos administrativos asegura que cada uno



actúe dentro de su ámbito específico, potenciando así una gestión más efectiva y coherente del territorio. La sentencia recurrida, al reafirmar la autonomía de la SEREMI en la fiscalización de áreas rurales, contribuye a una mejor administración del territorio y a la protección de los intereses públicos relacionados con el uso sostenible del suelo. Además, esta delimitación de competencias es fundamental para evitar la duplicidad de funciones y garantizar que los recursos administrativos sean utilizados de la manera más eficiente posible.

Por tanto, y de conformidad a lo previsto en los artículos 14 y 32 de la Ley N°18.287; Decreto Ley 3516 de 1980; artículos 5, 20, 55, 146 y 147 del Decreto con fuerza de Ley 458 de 1976; 13 y siguientes del Código Civil, **se confirma, sin costas**, la sentencia en alzada de fecha quince de junio de dos mil veintitrés, dictada por el Juzgado de Policía Local de Puerto Varas en causa ROL 12.308-2022.

Redacción a cargo del Abogado Integrante don Darío Parra Sepúlveda.

Regístrese y devuélvase.

Rol Policía Local N°209-2023

 <p>Jaime Vicente Meza Sáez Ministro Corte de Apelaciones Doce de noviembre de dos mil veinticuatro 15:41 UTC-3</p> 	 <p>Moises Samuel Montiel Torres Ministro(S) Corte de Apelaciones Doce de noviembre de dos mil veinticuatro 15:46 UTC-3</p> 
 <p>Darío Andrés Parra Sepúlveda Abogado Corte de Apelaciones Doce de noviembre de dos mil veinticuatro 15:51 UTC-3</p> 	



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl>

Código: XXSXXRXGXXB

Pronunciado por la Segunda Sala de la C.A. de Puerto Montt integrada por Ministro Jaime Vicente Meza S., Ministro Suplente Moisés Samuel Montiel T. y Abogado Integrante Dario Parra S. Puerto Montt, doce de noviembre de dos mil veinticuatro.

En Puerto Montt, a doce de noviembre de dos mil veinticuatro, 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>

Código: XXSXXRXGXXB

Valdivia, cuatro de abril de dos mil veinticuatro.

Al escrito de fs. 257: por evacuado el traslado.

A la excepción de falta de legitimación activa formulada por la demandada a fs. 112 de su escrito de contestación:

Teniendo en consideración lo indicado por el actor a fs. 22 de su escrito de demanda y su traslado de fs. 257, visto además lo dispuesto en los arts. 18 N° 2, 21 y 23 la Ley N° 20.600, arts. 53 y 54 de la Ley N° 19.300; y aplicando el principio de economía procesal como forma de dar una acertada resolución a la litis, el Tribunal se pronunciará inmediatamente sobre la excepción de falta de legitimación activa, sin esperar la sentencia definitiva, en los términos que a continuación se indican:

Vistos y teniendo en consideración:

- 1°. Que, a fs. 112 de la contestación de la demanda, en su excepción de falta de legitimación activa, la demandada plantea que la contraria confunde la procedencia del recurso de protección de garantías constitucionales relativo al art. 19 N° 8 de la Constitución, con la acción de reparación de daño ambiental regulada en la Ley N° 19.300. En concreto, cuestionó que el actor realiza una exposición genérica, sin acreditar daño o afectación directa y luego que, por ello, no tiene la calidad de parte en esta litis.
- 2°. Que, previo a revisar los términos en que se plantea la demanda, resulta necesario traer a colación las disposiciones del art. 54 de la Ley N° 19.300 y el art. 18 N° 2 de la Ley N° 20.600, que regulan la legitimación activa en el procedimiento de demanda para obtener la reparación del medio ambiente dañado. La primera de ellas señala, en la parte pertinente: *“Son titulares de la acción ambiental señalada en el artículo anterior, y con el solo objeto de obtener la reparación del medio ambiente dañado, las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, que hayan sufrido el daño o perjuicio”*. Esta idea es reiterada en la Ley N° 20.600, al indicar en su art. 18, lo siguiente: *“De las partes. Los organismos de la Administración del Estado y las personas naturales o jurídicas que se señalan, podrán intervenir como partes en los asuntos de competencia de los Tribunales Ambientales, que en cada caso se indican, conforme con la enumeración del artículo 17: (...) 2) En el caso del número 2), las personas naturales o jurídicas que hayan sufrido el daño o perjuicio”*.
- 3°. Que, de esta manera, el legislador plantea de manera expresa, como requisito de la legitimación activa de la persona natural que ejercita la acción de reparación por daño ambiental del art. 53 de la Ley N° 19.300, que ésta haya sufrido el daño o perjuicio.



REPÚBLICA DE CHILE
TERCER TRIBUNAL AMBIENTAL

- 4°. Que, entiende el Tribunal que, tratándose de una persona natural -como en la especie-, quien interpone la acción de reparación de daño ambiental debe exponer de manera clara en el escrito de demanda las circunstancias por las cuales se considera legitimado para deducir la acción, esto es, el daño o perjuicio ambiental que ha sufrido. Si bien, un criterio aceptado en doctrina y jurisprudencia para dotar a la legitimación activa de un carácter amplio en sede de reparación ante los tribunales ambientales, a la luz de la tutela del derecho a vivir en un medio ambiente libre de contaminación, ha sido el de la teoría del entorno adyacente, aún en este caso, las particularidades que determinarían la vinculación del actor con el entorno o medio ambiente requerido de reparación y, en definitiva, la legitimación activa, deben extraerse del tenor de la demanda. Sin ello, resulta inconcuso que la pretensión del actor no podrá prosperar, consistiendo la legitimación activa, también, en un presupuesto procesal llamado a ser controlado por el juez (Cfr. Bordalí Salamanca, A. Litigación Ambiental, Legal Publishing Chile, 2019, p. 135).
- 5°. Que, nada de lo anterior es explicado por el actor en su demanda, persona natural que declara domicilio en la comuna de Puerto Varas (fs. 1), Valdivia (fs. 36) y Las Condes, Santiago (fs. 58), quien en definitiva plantea en su libelo una acción popular respecto de un daño ambiental que denuncia en la Región de Aysén, lo que, en nuestro derecho, resulta inadmisibile para esta sede y procedimiento conforme al tenor literal de las disposiciones transcritas. En efecto, si bien el actor enuncia algunas normas aplicables, como ser los arts. 51, 53 y 54 de la Ley N° 19.300, luego fundamenta la titularidad de la acción en el art. 19 N°8 de la Constitución, lo que a su juicio, *“da titularidad a cualquier habitante de nuestra república a reclamar la intervención del Tribunal ambiental para preservar y pedir reparar el daño causado al patrimonio ambiental”* (fs. 22). Ello además se ve ratificado en su traslado a la excepción, cuando concluye que *“la acción para requerir la reparación del daño ambiental corresponde a cualquier persona de nuestro país (sic) entre ellos mi representado”* (fs. 258), todo lo cual, por las razones ya esgrimidas en esta resolución, es errado en este procedimiento y no resulta ajustado a derecho.
- 6°. Que, en suma, al estar la demanda planteada de forma genérica, careciendo de las circunstancias mínimas que expliquen la legitimación del actor para solicitar la reparación del daño ambiental expuesto en el libelo, resulta procedente y necesario, en este estadio procesal, acoger la excepción de falta de legitimación activa, poniendo término a la presente gestión, conforme autoriza el art. 23 de la Ley N° 20.600.

SE RESUELVE:

Ha lugar la excepción de falta de legitimación activa opuesta a fs. 112 de la contestación de la demanda y, en consecuencia, **se rechaza** la demanda de fs. 1, presentada por el Sr. EMIR DE LA GUARDA CAMINOS, en contra de INMOBILIARIA IDEA PATAGONIA SPA, por las razones señaladas en la parte considerativa de esta resolución.

Archívense los autos cuando corresponda.



Rol N° D 7-2023

Proveyeron los Ministros Sr. Javier Millar Silva, Sr. Carlos Valdovinos Jeldes, y Sr. Juan Ignacio Correa Rosado subrogando legalmente.

Autoriza el Secretario Abogado del Tribunal, Sr. Francisco Pinilla Rodríguez.

En Valdivia, a cuatro de abril de dos mil veinticuatro, se notificó por el estado diario la resolución precedente.

