

Arica, cuatro de julio de dos mil diecinueve.

VISTO:

PRIMERO: Que, comparece Marlene Cosmelia Guillermo Garnica, Presidenta de la Asociación Indígena de Tierras Ancestrales, con domicilio en calle Tucapel 2479, de esta ciudad y deduce recurso de protección en contra del Ministerio de Bienes Nacionales, representado por don Felipe Ward Edwards, en contra de doña Alejandra Bravo Hidalgo, Subsecretaria del Ministerio de Bienes Nacionales y en contra de doña Karla Villagra Rodríguez, SEREMI de Bienes Nacionales de la región de Arica y Parinacota, con domicilio en calle 7 de junio N°188 cuarto piso, Arica, por haberse dispuesto el término anticipado del contrato de arriendo celebrado con la última de las recurridas de manera arbitraria e ilegal, según consta en Resolución Exenta N° 227, la cual no da lugar al recurso de recurso jerárquico interpuesto por su parte, en contra de la resolución Exenta N°110 que declaró el término anticipado del arriendo otorgado con fecha 26 de mayo de 2015, respecto del inmueble fiscal ubicado en Las Llosyas s/n, Alto Ramírez, comuna y provincia de Arica, región de Arica y Parinacota, para el desarrollo de un proyecto de “Producción de compost y desarrollo de modelos con pertinencia cultural”, solicitando en definitiva a esta Corte de Apelaciones dejar sin efecto las Resoluciones Exentas N° 227 y 110 y ordenar la continuación del arriendo.

Refiere que se interpuso un recurso jerárquico, subsidiariamente al recurso de reposición en contra de la resolución Exenta N°0110, de 30 de enero de 2018, de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de Arica y Parinacota en virtud que declaró el término anticipado del arriendo otorgado por Resolución Exenta E-2994, de 26 de mayo de 2015, respecto del inmueble fiscal señalado precedentemente.

Añade que la resolución que da origen al término del contrato de arriendo se fundamenta en una fiscalización de ex - funcionarios de la recurrida practicada el 10 julio de 2017, al inmueble arrendado, la que se hizo con la finalidad de verificar la ocupación del inmueble para comprobar inversiones, constatando erróneamente, la existencia de inversiones que no son útiles ni coherentes con el objeto transitorio que motiva el contrato de arriendo, observando dos viviendas de casi 300 metros cuadrados cuya finalidad es habitacional, una única caseta sanitaria, en circunstancias que debían instalarse una por cada socio, no se observaron sombreaderos, existen cierres perimetrales internos que hacen presumir subdivisiones internas de menos de 5000 metros cuadrados, trasgrediendo lo señalado en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones ya que tampoco se observa ganado camélido, un galpón de



almacenamiento se encuentra fuera del polígono arrendado, no viéndose la oficina de containers, ni maquina chipeadora, ni los invernaderos y se estima que solo un 5% de la superficie es utilizada para los fines para el que fue solicitado el terreno..

Informa respecto del primer punto que las inversiones realizadas por los socios son de gran utilidad al proyecto, debido a la extensión del terreno arrendado y los materiales requeridos para la producción de Compost, las construcciones son utilizadas para bodegaje de maquinarias chipeadoras, azadones, picotas, palos, cintas de riego, bombas de agua, tambores. Necesariamente en el sitio deben pernoctar miembros de la organización para cuidar tales insumos agrícolas debido al alto riesgo de ser víctimas de hurtos, o pérdidas de materiales. Por otra parte el proyecto no especifica caseta sanitaria por cada socio, solamente indica "letrinas"; y en el espacio en arriendo existen tres, superado la infraestructura la cantidad a la indicada en la fiscalización.

En cuanto a que cada socio debía de contar con sombreaderos y no observan ninguno, aquello no es efectivo ya que existen 15 dentro de las 5 hectáreas, los que pueden visualizarse en el set fotográfico acompañado al recurso.

Finalmente en cuanto a los cierres perimetrales internos que hacen presumir subdivisiones de menos de 5.000 m², tampoco es efectivo, pues se subdividieron y asignaron por acuerdo de Asamblea para formar equipos de trabajo, debido a la extensión del terreno, formándose pequeños clústeres de producción donde debían participar todos los socios en forma equitativa. Cada entidad asociada debía cumplir con las etapas proyectadas, proponiéndose metas por unidad productiva, y en definitiva obligaba a una participación activa sobre las metas a cada socio.

En cuanto al ganado camélido, se dejó de criar por no existir una cancha de faenamiento en la Región, ya que el objetivo era obtener el material orgánico de dichos animales para complementar y efectuar las pruebas con mezclas de compostaje. Sin embargo y debido a las complicaciones, se optó por la crianza de aves, atendido a que generan cantidades importantes material que sirvió de abono para potenciar el compostaje en las siembras. Se espera volver a la crianza de camélidos, previa separación, y delimitación de espacios destinados para dicho propósito.

Respecto del galpón de almacenamiento se utiliza para las reuniones de los socios; en lo tocante a no observar la oficina de containers, maquina chipeadora ni los invernaderos, en la parte de objetivo general se estableció un plazo de 2 años. Por último, y en lo que dice relación con la superficie entregada respecto del área destinada al objetivo principal del proyecto, la producción de Compost se estará



produciendo ya en un mes más en concordancia con la Carta Gantt. Existiendo también Compost en proceso de varias fechas de término del proceso. La superficie ocupada es de un 50% de las 5 hectáreas arrendadas.

Agrega que en la ficha de fiscalización se sugiere poner término anticipado al arriendo según lo establecido en los artículos 76° y 80° del D.L. 1939 de 1977, en consideración a la causal de termino N° 9 incumplimiento a las obligaciones o prohibiciones establecidas en la resolución que concede arriendo, señalando al efecto una serie de motivos.

Finalmente la autoridad sugirió que en razón de lo expuesto y a lo dispuesto en el Artículo N° 68 del Decreto Ley N° 1939, se inicien acciones para restituir el inmueble individualizado, resolviendo sancionar a la Asociación de Tierras Ancestrales, y hacer efectivo el vale vista por no dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en el arriendo.

En cuanto a las garantías conculcadas se estiman vulneradas las previstas en los numerales 2, 3 inciso 5°, 4, 16 y 21 del artículo 19 de la Constitución Política de la República. Conducta arbitraria e ilegal que se aparta de los artículos 12 y 56 de la Ley Indígena N° 19.253, y que también infringe los artículos 11 y 41 de la Ley 19.880, que ordenan fundar debidamente el acto administrativo correspondiente. La conducta descrita priva a la recurrente en todos sus derechos que emanan del contrato de arrendamiento y de poder desarrollar libremente su actividad económica.

SEGUNDO: Que, la recurrida evacuando el informe requerido pidió el rechazo de la acción señalando que al Ministerio de Bienes Nacionales, de conformidad a su Ley Orgánica D.L. N° 3274 del año 1985, es la encargada de aplicar, controlar y orientar las políticas aprobadas por el Gobierno, como asimismo aplicar la legislación correspondiente y controlar su cumplimiento, entre otras, en las relativas a la adquisición, administración y disposición de bienes fiscales. En lo que dice relación con el arrendamiento de bienes del Estado, su marco normativo se halla regulado en los artículos 66 y siguientes del D.L. N° 1939 del año 1977. En este sentido, y de conformidad al propio artículo 66 precitado, es esta Secretaría Regional Ministerial la que, dentro de su competencia territorial, dispone el uso y goce de bienes del Estado a particulares mediante los respectivos contratos de arrendamiento, los que se rigen especialmente de conformidad a lo dispuesto en el D.L. N° 1939 aludido.

Es importante destacar que de conformidad a la Orden Ministerial N° 1 de fecha 23 de Noviembre de 2018 del Ministerio de Bienes Nacionales, el arriendo de inmuebles fiscales tiene siempre el carácter de transitorio y se otorga por un periodo de tiempo determinado, no pudiendo exceder de 5 años en los sectores



urbanos ni de 10 años en área rural, y la Secretaría Regional Ministerial respectiva deberá efectuar una fiscalización del inmueble, tanto al momento de otorgar el arrendamiento como al término del contrato y se procederá a la restitución del mismo.

Como antecedentes previos, mediante Resolución Exenta N° E-2994 de fecha 26 de mayo de 2015, se concedió en arriendo a la recurrente el predio fiscal ya individualizado por un plazo de 60 meses, destinado única y exclusivamente para desarrollar el proyecto de “Producción de Insumos para la Agricultura y mejoramiento de suelo”, con una renta de arrendamiento mensual de \$300.550, reajutable según la variación del Índice de precios al Consumidor (IPC), tal y como consta en el expediente administrativo 15AR1756.

En la referida Resolución Exenta se establecieron una serie de condiciones, destacando en su parte resolutive que constituyen causales suficiente para poner término anticipado e inmediato al arriendo, entre estas el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones o prohibiciones establecidas en la presente Resolución por parte del arrendatario.

En este sentido, se estableció asimismo que correspondería exclusivamente al Ministerio de Bienes Nacionales determinar, en cada caso, la concurrencia de los hechos o circunstancias constitutivas de las causales consignadas en la presente cláusula. La resolución respectiva sería notificada al arrendatario en forma administrativa y se le fijaría un plazo prudencial, no inferior a treinta días, para la restitución del inmueble.

Al respecto, la recurrente procedió a firmar, con fecha 20 de mayo de 2015, la Carta de Aceptación de Arriendo, aceptando todas las condiciones y obligaciones allí estipuladas. La recurrente tenía pleno conocimiento de las condiciones y obligaciones a las cuales estaba sujeta por el arrendamiento, como asimismo, de las causales de término anticipado de su contrato.

En el marco de las fiscalizaciones de los inmuebles fiscales concedidos en alguna de las modalidades contenidas en el D.L. N° 1.939/77, se procedió a fiscalizar el inmueble otorgado en arrendamiento a la Asociación Indígena de Tierras Ancestrales.

La ficha de fiscalización ID 962893 de fecha 10 de julio de 2017, dio cuenta de que el inmueble se observaba principalmente con un uso de parcelas de agrado, predominando las inversiones en viviendas de alta calidad, con presencia en menor escala de plantaciones frutales, y en último lugar se observan algunas unidades con lombrices.

En este sentido, la ficha respectiva dejó en claro que la Asociación Indígena Tierras Ancestrales y este Servicio suscribieron dicho contrato por un periodo de 5



años, para el desarrollo de un proyecto de “Producción de compost y desarrollo de modelos con pertinencia cultural”, señalando de manera categórica los incumplimientos constatados en terreno y que fueron reproducidos en el recurso.

El informe de fiscalización ante las evidentes infracciones a las obligaciones pactadas mediante el contrato suscrito, sugirió poner término anticipado al arriendo, basándose en lo establecido en los artículos 76 y 80 del D.L. N° 1.939 del año 1977 en consideración, principalmente, a la vulneración de la causal número 9 de término anticipado, es decir, incumplimiento a las obligaciones o prohibiciones establecidas en la Resolución que concede el arriendo. Además, producto de lo anterior, se debía proceder a la solicitud de desalojo voluntario de la Asociación del área que se encontraba utilizando de manera ilegal, ubicada fuera del polígono arrendado.

Finalmente, refiere que de acuerdo a las indagaciones efectuadas antecedentes recopilados y en consideración a la normativa pertinente, se determinaron por parte de la Contraloría Regional una serie de hechos, mismos que señala.

Así las cosas, la Contraloría Regional pudo verificar que no se apreciaba el cumplimiento a lo establecido en la mencionada Resolución Exenta N° E-2994, de 2015, en cuanto ésta establece que el arriendo se concede bajo las condiciones que allí se señalan, entre las cuales se encuentra la de destinar única y exclusivamente el inmueble para el proyecto, constituyendo esta circunstancia una causal suficiente para poner término anticipado e inmediato al arriendo, por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones o prohibiciones establecidas en ese acto administrativo por parte del arrendatario.

Por todo lo expuesto, no existe acto arbitrario o ilegal alguno atribuible a esta Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales; su actuar se ajustó en todo momento a las normas legales y a lo constatado en terreno, en las distintas fichas de fiscalización de este órgano administrativo, como también por la propia Contraloría Regional de Arica y Parinacota.

Tampoco existe un vicio de ilegalidad atribuible a este Servicio, toda vez que el término anticipado al arriendo mantenido con la recurrente de protección, se basó en la concurrencia de las causales de término estipuladas en la Resolución Exenta N° E-2994 de fecha 26 de mayo de 2015, y en lo prescrito en el artículo 80 del D.L. N° 1.939/77, que establece que el incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones o la infracción a las prohibiciones establecidas en el presente párrafo (arrendamiento), en sus reglamentos o en el decreto, resolución o contrato respectivo, será causal suficiente para poner término anticipado e inmediato al arrendamiento, en forma administrativa y sin responsabilidad alguna para el Fisco.



Y TENIENDO, ADEMÁS, PRESENTE:

TERCERO: Que, conforme a lo preceptuado en el artículo 20 de la Carta Fundamental, para la procedencia del recurso de protección, se requiere en primer término que quien la interponga sea el que por causa de actos u omisiones, arbitrarias o ilegales, sufra perturbación, privación a amenaza en el legítimo ejercicio de los derechos y garantías establecidas en el artículo 19 en los numerandos que menciona a continuación. Esto es, exige que sea el titular del derecho o garantía que requiere de protección, quien la deduzca, y en el caso que lo haga un tercero a nombre de otro, es este último el que debe detentar la calidad de personalmente afectado con la acción u omisión arbitraria o ilegal que lo motiva.

CUARTO: Que, como se desprende de lo expuesto, es requisito indispensable de la acción cautelar de protección, la existencia de un acto u omisión ilegal –esto es, contrario a la ley, según el concepto contenido en el artículo 1º del Código Civil- o arbitrario –producto del mero capricho de quién incurre en él- y que provoque algunas de las situaciones o efectos que se han indicado, afectando a una o más de las garantías protegidas, consideración que resulta básica para el análisis y la decisión de cualquier recurso como el que se ha planteado.

QUINTO: Que, el objeto del recurso consiste en resolver respecto del término anticipado de un contrato de arrendamiento celebrado entre las partes del recurso el 26 de mayo del año 2015 sobre un bien fiscal y cuya decisión de ponerle término fue adoptada mediante la Resolución Exenta N° 110 de 30 de enero de 2018 la que quedó firme tras rechazarse el recurso jerárquico mediante otra Resolución Exenta la N° 227 de 15 de febrero de 2019.

SEXTO: Que, en primer lugar debe tenerse presente que no es un hecho discutido por las partes de la presente acción constitucional que el inmueble respecto del cual se puso término anticipado al contrato de arrendamiento tiene la naturaleza de un bien fiscal y fue por tanto celebrado al amparo del Decreto Ley N° 1939 del año 1977 del ex Ministerio de Tierras y Colonización que establece normas sobre la adquisición, administración y disposición de Bienes del Estado.

En efecto se encuentra digitalizada la Resolución de Arriendo del expediente 15AR1756 de 26 de mayo del año 2015 que da cuenta de las características del predio arrendado, su ubicación, cabida, destino exclusivo y duración. La misma establece la facultad de la arrendataria de ponerle término anticipado, las causales para ello, las obligaciones contraídas por la arrendataria y el procedimiento de reclamación frente a la decisión de ponerle término anticipado, reenviando en este punto al artículo 80 del Decreto Ley 1939 de 1977.



LQJELLPTXL

SEPTIMO: Que, efectivamente la recurrida detenta la facultad de ponerle termino anticipado al contrato de arrendamiento no solo por establecerlo el contrato que es una verdadera ley de las partes sino por así disponerlo expresamente los artículos 68 y 80 del Decreto Ley N° 1939 del año 1977 que señalan el primero que en estos contratos se entenderá implícitamente la facultad del arrendador de ponerle término anticipado en la forma los casos y demás circunstancias previstas para ello y, el segundo, que reitera la idea que el incumplimiento o infracciones al contrato autoriza su resolución anticipada.

OCTAVO: Que, en este orden de ideas es dable tener presente que el propio Decreto Ley establece el procedimiento para reclamar ante la Corte de Apelaciones por el término anticipado del contrato de arrendamiento, estableciendo en su artículo 80 acciones y plazos para judicializar su pretensión, no contemplándose al recurso de protección como una herramienta para tales fines.

NOVENO: Que, huelga decir que la cuestión jurídica que se propone a esta Corte de Apelaciones por la vía de la protección, limita el accionar de esta Corte, precisamente porque la protección está establecida para la salvaguarda de derechos indubitados respecto de los cuales no existe duda jurídica de su existencia, escenario que no se advierte en el caso propuesto, pues no puede afirmarse por el recurrente que exista a su favor un derecho indubitado al arrendamiento por el plazo de 60 meses –plazo convenido- sin la posibilidad de ponerle término anticipado ya que en el mismo contrato se establecen las causales para que ello suceda.

DECIMO: Que, en este escenario no existiendo para la recurrente un derecho indubitado al arrendamiento como reclama, habiéndose sujetado a un contrato sin establecer ninguna prerrogativa por la condición de asociación indígena que esta instancia se hace valer, todo lo contrario se sujetó a las obligaciones y condiciones allí previstas sin limitación ni exclusión alguna, habiéndose omitido la acción que expresamente dispone el legislador y no siendo el recurso de protección la vía para discutir el mérito de la fiscalización ni los alcances del informe de investigación de la Contraloría Regional, los que aparecen revestidos de justificaciones, forzoso resulta rechazar el presente recurso de protección.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo previsto en el artículo 20 de la Constitución Política de la República y Auto Acordado de la Excma. Corte Suprema sobre Tramitación del Recurso de Protección de Garantías Constitucionales, se declara:



Que, se RECHAZA el recurso de protección deducido por Marlene Cosmelia Guillermo Garnica en representación de la ASOCIACION INDIGENA DE TIERRAS ANCESTRALES en contra de la SEREMI DE BIENES DE LA REGION DE ARICA Y TARAPACA representada por Karla Villagra Rodríguez.

Cúmplase, oportunamente, con lo establecido en el numeral 14° del referido Auto Acordado.

Regístrese, notifíquese y, en su oportunidad, archívese.

Rol N° 262-2019.- Recurso de Protección.



Pronunciado por la Segunda Sala de la C.A. de Arica integrada por Ministra Maria Veronica Quiroz F., Fiscal Judicial Juan Manuel Escobar S. y Abogado Integrante Ivan Marko Gardilcic F. Arica, cuatro de julio de dos mil diecinueve.

En Arica, a cuatro de julio de dos mil diecinueve, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl> o en la tramitación de la causa.
A contar del 07 de abril de 2019, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>.