

Santiago, treinta de agosto de dos mil diecinueve.

Vistos y teniendo presente:

Primero: Que comparece interponiendo acción de protección don Luis Báez Sosa por el acto que estima ilegal y arbitrario consistente en la dictación del Decreto Exento N° 105, de 15 de marzo de 2019, del Ministerio de Bienes Nacionales, que le fue notificado el 03 de abril del presente año a través del Ord. N° SE01-1285-2019 de la SEREMI de Bienes Nacionales de Tarapacá, por el que se “derogó” el Decreto N°47 de 8 de mayo del 2009 del mismo Ministerio, dejando en definitiva, sin efecto, la venta directa a su parte de un inmueble fiscal ubicado en Iquique, de 0,53 hectáreas, por la suma de UF 5.300.-

Refiere que dejó una garantía por la seriedad de la oferta de compra, por UF 300.- (trescientas Unidades de Fomento), suma que aún se encuentra en poder del Ministerio de Bienes Nacionales y que al 5 de julio de 2010 tenía un crédito hipotecario pre aprobado en el Banco de Crédito e Inversiones de Iquique, por UF 5300.- (cinco mil trescientas Unidades de Fomento). Agrega que, sin embargo, el Ministerio de Bienes Nacionales rehuyó en diversas oportunidades comparecer a la Notaría a suscribir la escritura de compraventa, aduciendo que el precio de venta aumentó por el transcurso del tiempo, lo que motivó a su parte a presentar diversos escritos y cartas, en los años 2014 y 2017, pidiendo que se cumpliera con la obligación contenida en el señalado Decreto N° 47, presentaciones que de hecho fueron reconocidas por el Ministerio de Bienes Nacionales en el Decreto Exento N° 105 impugnado.

Expone que según el Ord. N° DIJUR 043, de 7 de febrero del 2017, emitido por la Contraloría General de la República, vinculante para el Ministerio en cuestión, una vez fijado el precio mediante decreto totalmente tramitado, éste resulta obligatorio tanto para los particulares como para la administración, por lo que no puede dejarse sin efecto.

Indica que pretender obtener un precio de venta superior en un 400% de aquel por el que fue tasado por la Comisión Especial de Enajenaciones es improcedente y se aparta de las normas que regulan los acuerdos pre y contractuales, plasmados en el Decreto N° 47 de 8 de mayo de 2009.

Agrega que el Decreto N° 105 de 15 de marzo del 2019, que pretende derogar el Decreto N° 47 es extemporáneo, porque el artículo 53 Ley N° 19.880, referente a la potestad de invalidación de la Administración del Estado, indica que ésta se debe ejercer en el plazo de dos años desde la notificación o publicación del acto, por lo que dicha potestad invalidatoria debió haber sido ejercida hasta el 3 de junio de 2012.



Refiere que se ha vulnerado su garantía constitucional establecida en el artículo 19 N° 24 de la Constitución Política de la República, ya que su parte tiene el derecho de propiedad adquirido con la dictación del Decreto N° 47, a celebrar un contrato de compraventa directa del inmueble fiscal correspondiente al sitio 14 de la Manzana L, ubicado en Av. Francisco Bilbao s/n, sector Bajo Molle, comuna y provincia de Iquique, Región de Tarapacá, en la suma de UF 5300 (cinco mil trescientas Unidades de Fomento).

Pide, en consecuencia, se tenga por interpuesta su acción de protección y se deje, en definitiva, sin efecto el Decreto Exento N° 105 del Ministerio de Bienes Nacionales, de 15 de marzo del 2019 que derogó el Decreto N° 47 de 8 de mayo de 2009 del mismo Ministerio, con costas.

Segundo: Que, evacuando informe, el Ministerio de Bienes Nacionales pide el rechazo del recurso, señalando que su actuación ha sido fundamentada y ajustada a la normativa que lo regula. Indica que el Decreto N° 47 dispuso que la venta directa debía hacerse en el plazo de 30 días hábiles contados desde la notificación administrativa al recurrente, la que se entendía realizada al tercer día de remitida carta certificada al efecto, notificación que se hizo mediante Oficio N°1583 de 3 de junio de 2010, de la SEREMI de Bienes Nacionales de Tarapacá, pero que el recurrente no cumplió dentro de plazo con su obligación de suscribir la escritura de compraventa y de pagar el precio.

Señala que el 08 de septiembre del 2010, el recurrente hizo una presentación a la SEREMI indicando que había tenido problemas para obtener el financiamiento necesario para pagar el precio, por el retraso en la emisión del vale vista, pidiendo la dictación de un nuevo decreto a través del cual se ampliara el plazo para suscribir la escritura de compraventa.

Indica que mediante Oficio N°SE01-274-2011 la SEREMI de Bienes Nacionales le otorgó un nuevo plazo para suscribir la escritura, pero debiendo el recurrente aceptar que el precio debía actualizarse a su valor comercial, ya que el precio inicialmente acordado fue fijado por la Comisión Especial de Enajenaciones el 1 de agosto del 2002, por lo que ese valor, al año 2011, era evidentemente inferior al valor comercial del inmueble, ya que habían pasado más de 8 años desde su tasación. Por ello, y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 85 del Decreto Ley 1939, se debía actualizar el precio.

Agrega que el recurrente pidió, el 16 de febrero del 2011, que se reconsiderara el valor del inmueble, lo que fue rechazado mediante oficio Ordinario N°2033 del 8 de julio del 2011, que desde esa fecha se han realizado una serie de tratativas tendientes a vender el inmueble, las que resultaron infructuosas, lo que motivó la dictación del Decreto N° 105, a través del cual se



derogó el Decreto N° 47, con el fin de poder disponer del inmueble en post del mejor interés para el Fisco de Chile.

Señala, además, que el inmueble fiscal está siendo ocupado por el mismo recurrente, como casa de eventos, en virtud de un contrato de arrendamiento, que por Resolución Exenta 25764 de 31 diciembre de 2018, se dispuso su renovación, pero que el recurrente no se encuentra al día en su pago, adeudando la suma de \$92.972.449 por rentas impagas.

Indica que no existen afectaciones a derechos constitucionales del recurrente, toda vez que fue él quien incumplió el Decreto N° 47 al no suscribir el contrato de compraventa ni pagar el precio, y luego pedir un nuevo plazo y la reconsideración del nuevo precio de venta.

Tercero: Que el recurso de protección de garantías constitucionales, establecido en el artículo 20 de la Constitución Política de la República, es aquella acción que la Constitución concede a todas las personas que, como consecuencia de actos u omisiones arbitrarias o ilegales, sufren privación, perturbación o amenaza a sus derechos y garantías constitucionales, y que busca obtener que la Corte de Apelaciones respectiva tome las providencias necesarias para restablecer el imperio del derecho y garantizar la debida protección del afectado. Por lo anterior, es requisito indispensable de la acción de protección, la existencia de un acto u omisión ilegal, esto es, contrario a la ley, o arbitrario, producto del mero capricho de quien incurre en él, y que provoque alguna de las situaciones o efectos que se han indicado, afectando a una o más de las garantías protegidas, consideración que resulta básica para el examen y la decisión de cualquier recurso como el que se ha interpuesto.

Cuarto: Que, en consecuencia, como se ha sostenido, la acción de protección no constituye una instancia por la que se persiga una suerte de debate respecto de la procedencia o improcedencia de un derecho, sino que su real objeto está constituido por la cautela de un derecho indubitado.

Quinto: Que la esencia del reproche que el recurrente dirige al Decreto Exento N° 105 de 15 de marzo de 2019, es haber dispuesto la derogación del Decreto N° 47, de 8 de mayo de 2009, dejando sin efecto la autorización de venta directa del inmueble fiscal, todo ello motivado –según dice–, por la alteración unilateral efectuada por el Ministerio de Bienes Nacionales de las condiciones de venta, en particular, de su precio, establecido en el año 2009.

Pues bien, del análisis de la documentación acompañada, consta que efectivamente en virtud del Decreto N° 47, de 8 de mayo de 2009, se dispuso la venta directa del inmueble a recurrente, en la suma de UF 5.300.-, debiendo suscribirse la escritura de compraventa definitiva *dentro del plazo de 30 días*



hábiles, contado desde la fecha de la notificación administrativa por carta certificada del decreto, entendiéndose ésta practicada desde el tercer día hábil siguiente a su recepción en la oficina de correos correspondiente. El citado decreto dispuso además que, en el evento que el comprador no suscribiere la escritura pública de compraventa y/o no pagare el precio, en el plazo señalado, salvo causas debidamente justificadas, se haría efectiva la garantía a beneficio fiscal, consistente en un depósito a plazo N° 0035636 de 27 de noviembre de 2008, tomado a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales, a plazo fijo, reajutable en UF, por la suma de \$5.668.618.- Esta garantía sería devuelta al adquirente si daba oportuno e íntegro cumplimiento a sus obligaciones.

El decreto fue notificado al recurrente a través del Oficio Ord. N° 1803 de 14 de julio de 2009, el que fue devuelto por correo de 18 de agosto de 2009, fue reiterado y efectivamente notificado mediante el Oficio Ord. N° 1583, *de 3 de junio de 2010*, ambos de la SEREMI de Bienes Nacionales de Tarapacá.

Que se acompañó también a los autos una constancia del Banco de Crédito e Inversiones que acredita haber aprobado un mutuo hipotecario *a nombre de Luis Arturo Flores Cabezas*, con aval y fianza solidaria del recurrente, señor Luis Ernesto Baez Soza, para la compra del terreno ubicado en Av. Francisco Bilbao, Mz. L, Sitio 14, sector Bajo Molle, Iquique, de una superficie de 0.53 Hás. Dicha constancia fue extendida el día 5 de julio de 2010.

Que, por presentación de 31 de agosto de 2010, recibida por la SEREMI el 8 de agosto de ese año, el recurrente solicitó la emisión de un nuevo decreto para poder efectuar el pago, haciendo presente que había pedido la anulación del vale vista emitido por el Banco para pagar el precio, a la espera de un nuevo decreto y pidió además que no se hiciera efectiva la garantía por UF 265.-

Que, a través del Ord. N° 274-2011, de 04 de febrero de 2011, la SEREMI informó al recurrente que, atendido a que el valor comercial del inmueble en cuestión fue fijado en Sesión N° 20 de 01 de agosto de 2002, éste valor debió ser actualizado y ser sometido nuevamente a la Comisión Especial de Enajenaciones, cuyos integrantes, en Sesión N° 119 de 21 de enero de 2011, lo actualizaron en UF 13.621.-, considerando el tiempo transcurrido, el aumento de la demanda y las transacciones entre particulares en el sector, valor que debía ser pagado de contado. Y se le solicitó, para continuar con la gestión de la venta, manifestar su aceptación por escrito a este nuevo valor comercial y a la modalidad de pago, en el plazo de 15 días, vencido el cual se entendería que desistía de su solicitud de compra, el Decreto N° 47 de 2009 sería derogado y el expediente de venta archivado, debiendo acercarse a las oficinas de la SEREMI a fin de



normalizar la situación del inmueble mediante arriendo fiscal, pues de lo contrario, se iniciaría el trámite de su desalojo.

Que, el 23 de mayo de 2011, la Comisión Especial de Enajenaciones, en Sesión N° 121 estudió y analizó la solicitud de reconsideración interpuesta por el recurrente, por la que pidió la rebaja del valor comercial del inmueble, fijado en la sesión N° 119, la que fue rechazada.

Que, el 25 de julio de 2011, el recurrente presentó una solicitud para arrendar el inmueble fiscal en cuestión.

Que, por Resolución Exenta N° 1180, de 5 de octubre de 2012, la SEREMI de Bienes Nacionales concedió en arrendamiento al recurrente, el inmueble fiscal, por un plazo de 5 años y un canon mensual de \$2.696.196.-, contrato que se suscribió el 18 de octubre de 2012.

Que a través del Oficio Ord. N° 2094 de 8 de agosto de 2017, la SEREMI de Bienes Nacionales señalada remitió a Nivel Central del Ministerio, la petición del recurrente en orden a continuar con el proceso de enajenación, manteniendo el precio establecido en el Decreto N° 47 de 8 de mayo de 2009.

Que, el 19 de marzo de 2018, el recurrente solicitó a la SEREMI en cuestión, continuar con el proceso de enajenación del inmueble, la que a través del Ord. N° 1350-2018, de abril de 2018 y considerando que el no pago del precio de venta dentro del plazo no fue de responsabilidad de la SEREMI, estableció que el recurrente debía contar con un arrendamiento vigente y continuar pagando las rentas.

Que, por Resolución Exenta N° E-25764, de 31 de diciembre de 2018, la SEREMI renovó el contrato de arrendamiento a favor del recurrente respecto del inmueble, por un plazo de 5 años y una renta mensual de \$4.299.874.-

Que, al 5 de agosto de 2019, el recurrente adeudaba, por concepto de rentas impagas, la suma de \$97.640.885.-

Sexto: Que, de lo expuesto precedentemente, se desprende que la cuestión promovida no es de aquellas que deban ser dilucidadas por la vía de la presente acción constitucional de cautela urgente, pues según aparece de los antecedentes existe discusión o debate acerca de las circunstancias y efectos derivadas del hecho que la escritura de compraventa directa no se celebró dentro del plazo establecido en el Decreto Exento N° 47, aduciendo sobre el particular el recurrente que ello se debió a que, por la gestión del Banco que habría de financiar la operación, no obtuvo el vale vista oportunamente, en tanto que de contrario se argumenta que al no haberse suscrito la escritura en el plazo respectivo, no puede pretenderse que se mantengan las condiciones originales. Al ser así, significa que ya no habría un derecho indubitado comprometido en la



materia. Según ha sido establecido por esta Corte, el recurso de protección no constituye una instancia de declaración de derechos que, como se ha señalado, en este caso resultan controvertidos, sino que busca que se de protección de aquéllos que, siendo preexistentes y ciertos, se vean afectados por alguna acción u omisión ilegal o arbitraria y por ende en situación de ser amparados en esta sede, presupuesto que en la especie no concurre.

Por lo expuesto precedentemente, y en conformidad con lo que disponen el artículo 20 de la Constitución Política de la República y el Auto Acordado sobre tramitación y fallo del recurso de protección, se declara:

Que **SE RECHAZA** el recurso de protección deducido por don Luis Ernesto Báez Soza, en contra del Ministerio de Bienes Nacionales, sin costas.

Regístrese, comuníquese y archívese en su oportunidad.

Redacción de la abogada integrante señora Tavolari, quien no firma por ausencia.

N° Protección-34166-2019



Pronunciado por la Quinta Sala de la C.A. de Santiago integrada por Ministro Omar Antonio Astudillo C. y Ministro Suplente Rafael Andrade D. Santiago, treinta de agosto de dos mil diecinueve.

En Santiago, a treinta de agosto 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>.