

C.A. de Concepción

rtp

Concepción, tres de marzo de dos mil veintidós.

VISTOS:

Comparece don FERNANDO BELMAR JARA, abogado, chileno, cédula nacional de identidad N° 15.550.577-K, con domicilio en O'Higgins Poniente 77, Of. 1605, Concepción, en representación de INMOBILIARIA BRISA MARINA SPA, empresa del giro de su denominación, RUT N° 76.451.594-3, representada legalmente por don Daniel Alejandro Socha Calabrano, chileno, empresario, cédula nacional de identidad N° 10.534.215-2, domiciliado en calle Angol N° 969, comuna de Concepción, y viene en recurrir de protección en contra de INMOBILIARIA E INVERSIONES RIQUELME Y CÍA. Y LTDA., del giro de su denominación, RUT 76.508.994-8, representada legalmente por don IVÁN RIQUELME GONZÁLEZ, ignoro profesión, cédula nacional de identidad N° 7.948.982-2, ambos domiciliados en calle O'Higgins Poniente N°2290, comuna de Chiguayante.

Señala que su representada es dueña del inmueble ubicado en calle Los Castaños N° 153, comuna de Hualqui, el cual se encuentra actualmente en cinco inscripciones. El terreno se fusionó mediante resolución de aprobación de subdivisión y/o fusión número 03/2019 de la DOM de la Ilustre Municipalidad de Hualqui, con el rol número 1204-4 de la comuna de Hualqui, mediante certificado número 57 de Servicio de Impuestos Internos y son:

- a. Lote número 1 inscrito a fojas 4518, n°2263 del Registro de Propiedad del año 2018, a nombre de Inmobiliaria Brisa Marina SpA, en el Notario y Conservador de Bienes Raíces de Chiguayante
- b. Lote número 2 inscrito fojas 4451, n°2212 del Registro de Propiedad del año 2018, a nombre de Inmobiliaria Brisa Marina SpA, en el Notario y Conservador de Bienes Raíces de Chiguayante
- c. Lote número 3 inscrito a fojas 4521, n°2266 del Registro de Propiedad del año 2018, a nombre de Inmobiliaria Brisa Marina SpA, en el Notario y Conservador de Bienes Raíces de Chiguayante



d. Lote número 4 inscrito a fojas 4451 vuelta, n°2213 del Registro de Propiedad del año 2018, a nombre de Inmobiliaria Brisa Marina SpA, en el Notario y Conservador de Bienes Raíces de Chiguayante  
e Lote número 5 inscrito a fojas 4512 vuelta, n°2258 del Registro de Propiedad del año 2018, a nombre de Inmobiliaria Brisa Marina SpA, en el Notario y Conservador de Bienes Raíces de Chiguayante.

Agrega que componen el proyecto Parque Los Castaños, debidamente autorizado por la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Hualqui, y conlinda con el norte con el predio de la INMOBILIARIA E INVERSIONES RIQUELME Y COMPAÑÍA LIMITADA ubicado en camino La Greda, sector Las Margaritas N° 301, comuna de Hualqui, PREDIO ROL 204-100, denominado "Chacra Lucila".

Añade que el 25 de agosto de 2021, se informó a la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Hualqui, a través de carta denuncia, que existen trabajos en el predio denominado "Chacra Lucila", perteneciente a la Inmobiliaria e Inversiones Riquelme y Compañía Limitada, el que colinda con la propiedad de Inmobiliaria Brisa Marina SpA; estos trabajos consisten en remoción en masa de tierra con la posibilidad de que estas operaciones no se encuentren enmarcadas en la norma, sin contar con las autorizaciones y diseños correspondientes, cuya situación además, genera un peligro inminente de daños contra terceros.

Plantea que la Dirección de Obras Municipales de Hualqui con fecha 06 de octubre de 2021, realizó una visita a terreno en el predio denominado CHACRA LUCILA, ubicado en camino La Greda, sector Las Margaritas N° 301, de la comuna de Hualqui, ya individualizado y de propiedad de la Inmobiliaria e Inversiones Riquelme y Compañía Limitada; donde corroboró los movimientos de tierra denunciados por esta parte con fecha 25 de agosto de 2021; y observó lo siguiente, según el acta extendida por el Profesional D.O.M don Víctor Aguilera Fonseca: "De acuerdo a visita a terreno, se observa que en el terreno se están ejecutando trabajos de movimientos de tierra sin las autorizaciones correspondientes, indicando lo siguiente:

- 1) Los trabajos observados se ejecutan sin el permiso correspondiente.
- 2) Los trabajos no cuentan con un constructor a cargo.



3) Se comprueba peligro inminente de daños contra terceros y no se han adoptado las medidas de seguridad correspondientes".

Plantea que producto de dicha visita a terreno realizada por la D.O.M. de Hualqui, se realizó la notificación N° 000816 a la Inmobiliaria e Inversiones Riquelme y Compañía Limitada, quedando citada para comparecer a la Dirección de Obras Municipales de Hualqui el día 08 de octubre de 2021, al haberse constatado el movimiento de tierra sin las autorizaciones correspondientes. En la citación, la Inmobiliaria e Inversiones Riquelme y Compañía Limitada, solicita una reunión con el área jurídica de la Municipalidad e Inmobiliaria Brisa Marina, además del director de SECPLAN. Y teniendo en cuenta lo mencionado y los antecedentes adjuntos, el Director de Obras Municipales, don Eric Avendaño Rivas, concluye:

- 1) Coordinar reunión según lo solicitado por el notificado.
- 2) Posterior a la reunión, el notificado deberá ingresar informe que indique medidas de seguridad y mitigación de proceso constructivo y permisos aprobados por CONAF, DGA Y SEREMI DE MEDIO AMBIENTE.
- 3) Además, deberá ingresar permiso de lo ejecutado de acuerdo a la OGUC si corresponde. Por lo anterior, se otorga un plazo de 30 días a contar de la notificación por correo electrónico, para regularizar su situación ante la Dirección de Obras Públicas.

Dice que el día 8 de octubre de 2021 se realizó la notificación a la Inmobiliaria e Inversiones Riquelme y Compañía Limitada por correo electrónico del Informe de Notificación N° 816/2021. Hasta la fecha, ya transcurrido el plazo de 30 días estipulado, la Inmobiliaria e Inversiones Riquelme y Compañía Limitada continúa realizando movimientos de tierra sin las autorizaciones correspondientes, generando una constante amenaza y privación al derecho de propiedad de la Inmobiliaria Brisa Marina SpA, toda vez que ha iniciado sus obras en una zona de peligro de derrumbe y que colinda con la propiedad de Inmobiliaria Brisa Marina SpA, sin haber adoptado las medidas de seguridad respectivas y sin las autorizaciones correspondientes, como se puede apreciar en las imágenes y según lo constatado en terreno por el profesional de la D.O.M. de Hualqui, don Victor Aguilera Fonseca, todo lo cual afecta su derecho de propiedad del



Artículo 19 N° 24 de la Constitución Política de la República de Chile, toda vez que producto de estos movimientos de tierra se han ocasionando derrumbes convirtiendo la amenaza en una verdadera privación del derecho de propiedad de la Inmobiliaria Brisa Marina SpA, al imposibilitar la utilización de su propiedad por temor al peligro que significa transitar por dichos lugares, es más, si sumamos las lluvias, ya existen antecedentes de que en años anteriores se han generado aluviones provocando la inundación de sitios y casas ubicadas en el sector.

Informa el Director Regional de Aguas de la Región del Biobío y señala que revisados los antecedentes contenidos en el Catastro Público de Aguas (C.P.A) se verifica que a nombre de Inmobiliaria e Inversiones Riquelme y Cia Ltda, R.U.T N°76.508.994-8 no existe proyecto de modificación de cauce en trámite o aprobado por esta Dirección Regional que guarde relación con las labores que se exponen en el presente Recurso de Protección. Por otra parte, revisado el mismo Catastro se advierte que en fecha 07 de agosto de 2019 inició un procedimiento de fiscalización de oficio en contra de Inmobiliaria e Inversiones Riquelme Compañía Limitada, por eventuales obras no autorizadas en cauces (art. 41 y 171 del Código de Aguas), en la comuna de Hualqui, cuya tramitación administrativa se realizó en el expediente de fiscalización FO-0803-141.

Agrega que en dicho procedimiento de fiscalización y mediante Resolución DGA Región del Biobío (Exenta) N°140 de fecha 07 de febrero de 2020, rectificada mediante Resolución DGA Región del Biobío (Exenta) N°155 de fecha 18 de febrero de 2020, se ordenó a Inmobiliaria e Inversiones Riquelme Compañía Limitada R.U.T N° 76.508.994-8 lo siguiente:

1) Modificar las obras ejecutadas sobre los cauces naturales esteros sin nombres entre las coordenadas UTM (m) Norte: 5.907.394, Este: 682.996; Norte: 5.907.194, Este: 682.923 y Norte: 5.906.919, Este: 683.048 Datum WGS84, huso 18, de acuerdo a proyecto de modificación de cauce aprobado por la Dirección General de Aguas Región del Biobío, el cual deberá ser presentado en un plazo no superior a 4 meses contados desde la notificación de la respectiva Resolución.



2) Paralizar inmediatamente las obras que se estén ejecutando en los cauces naturales esteros sin nombres que escurren dentro del sector fiscalizado, hasta que estas obras cuenten con la aprobación por parte de este Servicio.

3) Además, se le aplica una multa a beneficio fiscal de 500 UTM por ejecutar modificaciones de cauce que generan peligro para la vida y salud de los habitantes.

Sin perjuicio de lo anterior y fuera de los plazos establecidos en el artículo 136 de Código de Aguas, con fecha 08 de junio de 2020, Félix Mauricio García Larenas en representación de Inmobiliaria e Inversiones Riquelme Compañía Limitada solicita la invalidación de las resoluciones que indican anteriormente y en subsidio interpone recurso de reconsideración en contra de la Resolución DGA Región del Biobío (Exenta) N°155 de fecha 7 de febrero de 2020. Por consiguiente, con fecha 22 de junio de 2020 mediante ORD. DGA. Región del Biobío N°902, esta Dirección Regional remitió los antecedentes contenidos en el expediente FO-0803-141 a la Dirección General de Aguas Nivel Central para que conozca, atienda y resuelva el recurso de reconsideración citado en el párrafo precedente que se encuentra pendiente de resolución en la Dirección General de Aguas Nivel Central.

Informa la Corporación Nacional Forestal y señala que:

1. El predio cuenta con Norma de Manejo de Eucalyptus aprobado mediante Resolución N° 309/24-14/16 de fecha 25-08-2016, el cual permitía la corta de plantaciones de Eucalyptus globulus en una superficie de 4.28 ha para el año 2016, con compromiso de reforestación en el año 2017. Se adjunta Resolución.

2. En el año 2019 se efectuó un Control de Cumplimiento a la obligación de reforestar en dicho predio, detectándose que el propietario actual, no cumplió con la obligación de reforestar, conforme a lo establecido en el artículo 32 del DL 701, razón por lo que se procedió a presentar la Denuncia ante el Juzgado de Policía Local de Hualqui, (Denuncia ROL 49.236-2019) la que posteriormente fue desistida por Conaf.

3. Sobre la superficie talada se procedió a destroncar y efectuar movimiento de tierra. Se adjunta Denuncia por Incumplimiento de Plan de Manejo y Notificación de Desistimiento.



4. Posteriormente, en el mes de julio del año 2021, se detecta nuevamente, una corta no autorizada en plantaciones de Eucalyptus por una superficie de 0.1 ha, en un sector del predio distinto de aquel en que efectuó el movimiento de tierra. Esta corta, cuenta con Informe Técnico y en proceso de presentación de Denuncia ante el Juzgado de Policía Local de Hualqui, se adjunta informe técnico.

Informa el Secretario Regional Ministerial del Ministerio del Medio Ambiente e indica en síntesis que la Seremi no tiene competencia alguna entre el conflicto que involucra a estas dos inmobiliarias, y tampoco existen en los registros ninguna solicitud realizada por alguna de las partes involucradas, como asimismo ningún proyecto que se encuentre siendo evaluado en el lugar de la actual controversia.

Informa la recurrida INMOBILIARIA E INVERSIONES RIQUELME Y COMPANIA LIMITADA, señalando que es dueña del predio urbano Chacra Lucía, que motiva el recurso, y que limita al sur con la propiedad de la recurrente. En dicho terreno la sociedad recurrida se encuentra realizando una subdivisión predial, bajo la forma de condominio Tipo "B", con 165 unidades SIN CONSTRUCCIÓN SIMULTÁNEA, salvo un quincho de 6,75 m<sup>2</sup> con estructura de madera de pino. Todo está amparado por el permiso de edificación N° 14/2017 otorgado con fecha 15 de septiembre de 2017 por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Hualqui, permiso que otorga a la propietaria autorización para realizar obras de subdivisión y una construcción menor en el predio, y además por las Especificaciones Técnicas respectivas. Desde la fecha de otorgamiento del permiso referido, que considera la subdivisión del terreno en 165 unidades de dominio exclusivo, y ha realizado obras preliminares de movimiento de tierra y estabilizado necesarias para preparar la ejecución del proyecto. Hasta la fecha, se han limitado a la estabilización y nivelación del terreno, pero aún no ha comenzado a ejecutarse la subdivisión predial y el trazado vial interno.

Plantea que se han tramitado tres recursos de protección, relativos a las obras de ambas empresas en el lugar. **El primer recurso, rol N° 15.282-2019**, fue interpuesto por la Junta de Vecinos Las Margaritas en contra de la Constructora Soterra SpA, Rut. 76.032.219-9, del giro



Construcción, cuyo representante legal, es don Daniel Socha Calabrano, empresa que ejecutaba el proyecto habitacional Parque Castaño, POR CUENTA DE INMIBOLIARIA BRISA MARINA SPA. El recurso fue visto en forma conjunta con el segundo, rol N° 15.325-2019, la Municipalidad de Hualqui contra Inmobiliaria Brisa Marina SpA y rechazados sin costas por no estar en condiciones la I. Corte de realizar actuaciones por estar el asunto sometido al imperio del Derecho. Fundamento el fallo en que si bien existió una conducta que inicialmente pudo haber vulnerado algunas de las garantías cuya protección cautelar esta entregada a la acción impetrada, ella no sólo ha cesado, sino que se han adoptado - por las autoridades competentes- los procedimientos administrativos destinados a determinar las responsabilidades de la recurrida y/o han ejercido las facultades de fiscalización para asegurar el cumplimiento de las obligaciones que la legislación prevé.

Añade que el tercer recurso, rol N° 33.582-2019, fue interpuesto por su parte contra Inmobiliaria Brisa Marina SpA, al cual se adhirió una junta de vecinos. El recurso, inicialmente rechazado por este I. Tribunal, fue finalmente acogido por la Excma. Corte Suprema, resolviendo que Inmobiliaria Brisa Marina SpA, deberá despejar el camino La Greda de todo obstáculo proveniente de sus faenas de nivelación de terreno y que impidan el libre paso por dicho sendero, debiendo abstenerse en lo sucesivo de llevar a cabo cualquier vía de hecho que importe alterar ese libre tránsito.

Dice que en los recursos precedentes ha quedado acreditado que la monumental intervención del sector la realizó la hoy recurrente Inmobiliaria Brisa Marina SpA. En efecto, para ejecutar su proyecto “Parque Castaño” y construir **240 (DOSCIENTAS CUARENTA) VIVIENDAS**, no sólo realizó un relleno gigantesco con material arenoso traído desde otros lugares, sino, además, con su talud y elevación de nivel bloqueó y ocupó parcialmente el “Camino La Greda” o “Calle La Greda” que limita con su predio por el oeste, lo que motivó la sentencia de la E. Corte Suprema, pero que hasta el día de hoy no se cumple.

Agrega que las faenas de su representada no representan ni producen peligro inminente de daño al predio de la recurrente, y niega los hechos imputados a su parte, además el asunto no requiere ni debe ser resuelto por



este Tribunal, ya que se trata de una cuestión eminentemente técnica, y la Dirección de Obras Municipales ha requerido a su representada presentar los proyectos que resuelvan las observaciones formuladas. Contrariamente a lo señalado en el recurso, a la fecha de su interposición estaba vigente el plazo otorgado por la DOM a su parte, plazo que vencía el 22 de noviembre. Y posteriormente, a su representada le fue concedida ampliación de plazo para informar y aportar antecedentes y proyectos, hasta el 15 de diciembre de 2021, donde formulo sus descargos, y apporto antecedentes a la Dirección de Obras Municipales, cuestión observada por la Dirección de Obras, por lo que se han paralizado totalmente sus obras y esta preparando los proyectos que resuelvan las observaciones y reparos de la Dirección de Obras de Hualqui, para ingresarlos prontamente a ese organismo.

Consigna que se debe declarar extemporáneo el recurso, por cuanto ya en el mes de agosto, la recurrente inicio sus denuncias ante la Dirección de Obras Municipales, tardando más de 3 meses en presentar la presente acción constitucional. Finalmente desarrolla la improcedencia de solicitar permisos y autorizaciones a la CONAF, DGA y SRM del Medio Ambiente, pidiendo el rechazo del recurso.

Se trajeron los autos en relación

#### CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO

1º) Que el recurso de protección de garantías constitucionales establecido en el artículo 20 de la Constitución Política, constituye una acción constitucional de urgencia, autónoma, destinada a amparar el legítimo ejercicio de las garantías y derechos preexistentes que la misma enumera, mediante la adopción de medidas de resguardo que se deben tomar ante un acto u omisión arbitrario o ilegal que impida, amague o perturbe su ejercicio.

Así, resulta requisito indispensable de la acción constitucional de protección, la existencia de un acto u omisión ilegal, esto es, contrario a la ley, o arbitrario, es decir, producto de una voluntad no gobernada por la razón, sino por el apetito o capricho y que provoque algunas de las situaciones o efectos indicados, afectando a una o más de las garantías protegidas por el constituyente.





2º Que corresponde en primer lugar pronunciarse en relación a la alegación de extemporaneidad planteada por la recurrida INMOBILIARIA E INVERSIONES RIQUELME Y COMPANIA LIMITADA.

En efecto, el Auto Acordado sobre tramitación y fallo del recurso de protección, señala que la acción debe interponerse “dentro del plazo fatal de treinta días corridos contados desde la ejecución del acto o la ocurrencia de la omisión o, según la naturaleza de éstos, desde que se haya tenido noticias o conocimiento cierto de los mismos, lo que se hará constar en autos.”

Sin embargo, el acto denunciado es de aquellos cuyos efectos son permanentes, razón por la cual, esta Corte rechazará la alegación planteada y entrará en el fondo del recurso.

Por otra parte, a las alegaciones del recurrente relativas a una posible incompetencia para conocer de este asunto, es necesario observar que la acción procede, sin perjuicio de los demás derechos que el recurrente pueda hacer valer ante la autoridad o los tribunales correspondientes, razón que surge de las amplísimas facultades conservadoras entregadas a esta Corte.

3º Que son hechos relevantes para decidir los siguientes:

a.- Inmobiliaria Brisa Marina SpA es dueña del inmueble ubicado en calle Los Castaños N° 153, comuna de Hualqui, e Inmobiliaria e Inversiones Riquelme y Compañía Limitada, es dueña del predio ROL 204-100, denominado "Chacra Lucila" ambos con límites comunes al norte del primero de los mencionados.

b.- En el predio denominado "Chacra Lucila", de propiedad de Inmobiliaria e Inversiones Riquelme y Compañía Limitada, se han realizado movimientos de tierra, los que generan un peligro inminente de daños contra terceros, razón por la cual Inmobiliaria Brisa Marina SpA denunció el hecho a la Dirección de Obras Municipales de Hualqui.

c.- Habiéndose constituido la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Hualqui en el lugar, con fecha 25 de agosto de 2021, constataron que efectivamente se están realizando movimientos de tierra sin la autorización de la Dirección.

d.- Producto de la fiscalización antedicha, la Dirección de Obras Municipales de Hualqui ha paralizado las obras y el procedimiento actualmente está en estado de presentar los proyectos que resuelvan las



observaciones formuladas, a propósito de una ampliación de plazo otorgada a Inmobiliaria e Inversiones Riquelme y Compañía Limitada, con fecha 15 de diciembre de 2021.

e.- Paralelamente con lo anterior, la Dirección Regional de Aguas, con fecha 07 de agosto de 2019 inició un procedimiento de fiscalización de oficio en contra de Inmobiliaria e Inversiones Riquelme Compañía Limitada, por eventuales obras no autorizadas en cauces, ordenando mediante Resolución Exenta, entre otras cuestiones, paralizar inmediatamente las obras que se estén ejecutando en los cauces naturales esteros sin nombres que escurren dentro del sector fiscalizado, hasta que estas obras cuenten con la aprobación por parte de este Servicio. Y la cuestión se encuentra pendiente de resolver ante la Dirección General de Aguas Nivel Central para que conozca, atienda y resuelva un recurso de reconsideración presentado por la fiscalizada.

4º Que de lo consignado anteriormente, efectivamente Inmobiliaria e Inversiones Riquelme Compañía Limitada, se encuentra actualmente sometida a la fiscalización de la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Hualqui y a la de la Dirección Regional de Aguas, ambos procesos que han dispuesto la paralización de las obras que se ejecutan en "Chacra Lucila".

Y de acuerdo a los antecedentes que obran en autos, tales obras, en el estado actual, son una amenaza al derecho de propiedad del recurrente sobre su predio ubicado en calle Los Castaños N° 153, comuna de Hualqui, consistentes en la remoción de terrenos y el escurrimiento de aguas, los que son suficientes para acoger el recurso en la forma que se dirá en lo resolutivo. Es necesario, en virtud del criterio precautorio, propio del recurso de protección, disponer la paralización completa de las obras, mientras los organismos competentes no se pronuncien en el marco de las fiscalizaciones actualmente en curso.

Y, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 de la Constitución Política de la República y en el Auto Acordado de la Excma. Corte Suprema sobre Tramitación y fallo del Recurso de Protección de Garantías Constitucionales, se declara que:



I.- SE RECHAZA, sin costas, la alegación de extemporaneidad y la de improcedencia, planteada por INMOBILIARIA E INVERSIONES RIQUELME Y COMPANIA LIMITADA.

II.- SE ACOGE, sin costas, el interpuesto por INMOBILIARIA BRISA MARINA SPA, en contra de INMOBILIARIA E INVERSIONES RIQUELME Y COMPANIA LIMITADA, sólo en cuanto la recurrida deberá abstenerse de ejecutar toda obra en el predio urbano Chacra Lucía, que motiva el recurso, hasta que exista un pronunciamiento de la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Hualqui y de la Dirección General de Aguas, en el marco de las fiscalizaciones a que está sometida actualmente la recurrida y siempre que tales resoluciones sean favorables a sus intereses.

Regístrese y archívese, en su oportunidad.

Redacción del abogado integrante don Waldo Ortega Jarpa.

No firma el ministro suplente señor Claudio Jara Inostroza, no obstante haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, por haber cesado en sus funciones.

**N°Protección-13364-2021.**



Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de Concepción integrada por Ministro Rodrigo Cerda S. y Abogado Integrante Waldo Sergio Ortega J. Concepcion, tres de marzo de dos mil veintidós.

En Concepcion, a tres de marzo de dos mil veintidós, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl> o en la tramitación de la causa.  
A contar del 05 de septiembre de 2021, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>.