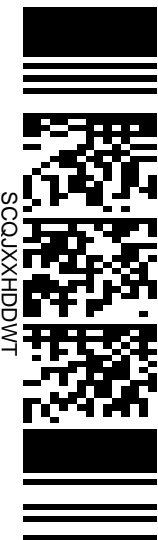


Punta Arenas, nueve de agosto de dos mil veintidós.

VISTOS:

Comparece ante esta Corte de Apelaciones Jorge Orlando Gómez Alvarez, operario, cédula de identidad N° 7.667.617-8, con domicilio en calle Miraflores N° 085 de esta comuna quien deduce recurso de protección en contra de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales XII Región, legalmente representada por Gloria Luciana Aravena Castro ambas con domicilio en Avenida España N° 971 de esta ciudad, solicitando se acoja en todas sus partes, declarando arbitraria e ilegal la Resolución Exenta N° E-22797, dictada por dicho organismo con fecha 14 de junio del año 2022, decretando las providencias necesarias para restablecer el imperio del derecho y asegurar su debida protección, y en especial ordene que la recurrida acoja la solicitud de regularización presentada por su parte, respecto del inmueble en ella singularizado, en virtud de lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto Ley 2.695 procediendo a los trámites y gestiones necesarios para darle curso progresivo al procedimiento solicitado.

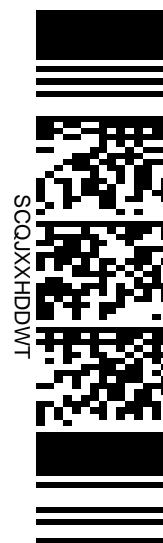
Explica que según inscripción de dominio de fojas 2.360 N° 3.962 del Registro de Propiedad del año 2015, del Conservador de Bienes Raíces de Punta Arenas, junto a Pedro Rigoberto Gómez Velásquez, Hernán Patricio Sánchez Opazo, Fernanda Ever Raín Zamora, María Lusvenia Cárdenas Talmar, Yasna Valeska Paredes Ruiz, Víctor Eduardo Ortíz Soto, Claudio Hernán Navarro Ojeda y Oscar Flavio Andía Moya, son dueños de un inmueble ubicado en esta comuna de Punta Arenas, Provincia de Magallanes, en el Sector de Agua Fresca, que corresponde al Lote 7-9-7 individualizado en el plano que se encuentra archivado al final del Registro de Propiedad del año 2014, con el N° 142, cuyos deslindes y dimensiones son los siguientes: norte 131 metros con otro propietario; sur en 138,40 metros con sitio 7-9-6, sitio 7-9-8 y camino predial - 5; oriente en 43,20 metros con sitio 7-9-13; y poniente en 40,10 metros con sitio 7-9-1; de superficie de 5.018 metros cuadrados. Adquirieron el terreno por compra a Héctor Ricardo



Sánchez Oyarzún, según escritura pública de fecha 1 de abril de 2015, otorgada ante notario público, don Horacio Silva Reyes, de la ciudad de Punta Arenas, y sus complementaciones y rectificaciones suscritas en la misma notaría con fechas 03 de noviembre de 2015 y 22 de diciembre de 2015.

Desde la adquisición del singularizado terreno comenzó a ejecutar en su porción diversos actos de dominio, tales como la construcción de una cabaña, plantaciones y cercos que delimitan su propiedad, considerando que lleva más de 6 años ejerciendo actos como señor y dueño solicitó la regularización de la pequeña propiedad raíz ante la recurrida, conforme al Decreto Ley N° 2.695 el 06 de mayo de 2022, acompañando los documentos necesarios.

Su solicitud fue rechazada según resolución Exenta N° E-22797 notificada el 17 de junio del año en curso; decisión que se funda en que la petición no cumple los requisitos exigidos por el citado decreto, señalando al efecto que la solicitud de regularización se fundamenta en la adquisición de acciones y derechos de un inmueble ubicado en el sector de Agua Fresca de la comuna de Punta Arenas, celebrada entre Héctor Ricardo Sánchez Oyarzún como cedente y una comunidad conformada, entre otras personas, por el solicitante; agregando que la Secretaría Regional ha tomado conocimiento que, con fecha 27 de agosto del año 2021 se dictó sentencia en causa RIT 4212-2019 RUC 1801257770-9 del Juzgado de Garantía de Punta Arenas que declara culpable a Héctor Ricardo Sánchez Oyarzún por los delitos de Loteo Irregular, estafas y otras defraudaciones; la que constato la existencia de un loteo irregular ubicado en Agua Fresca de la comuna de Punta Arenas que vulnera normas urbanísticas, debido a que se encuentra emplazado un lugar que carece de obras de urbanización y no cuenta con la correspondiente recepción de obras. Añade que la Secretaría podría intervenir el inmueble que se solicita regularizar sólo si el Loteo cuenta con recepción provisoria de obras en virtud de la aplicación de la Ley N° 20.234, lo que no consta en la solicitud. Adiciona la resolución que el Dictamen N° 42.084 del 2017 y N° 2.806



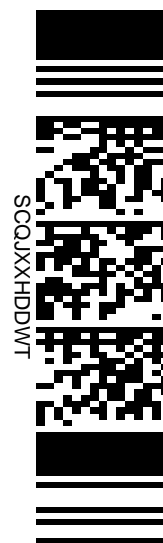
de 2019 de la Contraloría General de la República, establecen que no procede la regularización de terrenos particulares que formen parte de loteos irregulares que configuren nuevos núcleos urbanos sin someterse a la normativa urbanística que regula tales divisiones y que el artículo 8° del Decreto Ley N° 2.695, establece que no es posible aplicar el procedimiento de saneamiento de la pequeña propiedad raíz en poblaciones declaradas en situación irregular; de modo que no procede, en un principio, la regularización de la posesión de la propiedad particular a través del procedimiento establecido en el Decreto Ley.

La resolución aludida constituye un acto arbitrario e ilegal, al realizar una falsa aplicación de lo dispuesto en el artículo 8° del citado decreto por cuanto la propiedad que pretende regularizar no se encuentra emplazada en una población que haya sido declarada en situación/loteo irregular o que exista algún tipo de pronunciamiento legal que me impida solicitar la regularización por Bienes Nacionales.

Hace presente que la contraria estima que de la sentencia emana una constatación jurídica de un loteo irregular ubicado en Agua Fresca, sin precisar su ubicación; además el sentenciado lo fue como autor directo del delito consumado de Loteo irregular, previsto y sancionado en el artículo 138 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por los hechos acontecidos entre los días 28 de noviembre de 2014, 02 de marzo de 2016, 26 de abril de 2018, 24 de agosto de 2018, 19 de octubre de 2018.

Analiza la sentencia en cuanto a los hechos los que dicen relación con una serie de transferencias de dominio que el señor Sánchez habría realizado, sin embargo, revisados los considerandos, no encuentra alusión alguna al Lote 7-9-7 antes singularizado, cuyas acciones y derechos, adquiridas en conjunto con otras personas, se pretende regularizar por su parte.

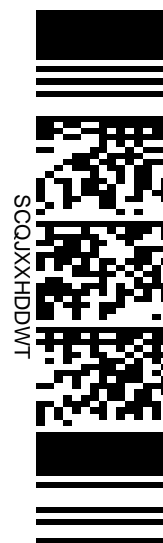
En este sentido la recurrida mediante la interpretación extensiva una pretende categorizar como loteo irregular al



sector en donde se ubica el inmueble cuya regularización solicita, sin que existan fundamentos fácticos ni jurídicos para ello, en abierta contravención a la norma, sin tener las facultades legales para hacerlo. Destaca que en ningún considerando de la sentencia se citó el título de dominio respecto del inmueble a mayor cabida que pretende regularizar, ni en la parte resolutive se ha declarado la calidad de loteo irregular de predio alguno, por ende, el fundamento esgrimido en la resolución de la recurrida deviene en un actuar arbitrario e ilegal. Además la sentencia fue dictada con posterioridad a la adquisición del inmueble, por lo que la recurrida, al citarla como argumento, también afecta los derechos adquiridos respecto de su propiedad.

Añade que la resolución que reclama alude a que existe la constatación jurídica de un loteo irregular ubicado en Agua Fresca de la comuna de Punta Arenas, que vulnera normas urbanísticas; lo que no es efectivo, la sentencia corresponde a un proceso penal que busca responsabilidad personal y no se enfoca en el predio, no es materia de su competencia, lo que agrava la interpretación que le da la recurrida, plasmando el carácter de ilegal y arbitrario a su decisión administrativa.

Enfatiza que la declaración de Loteo Irregular debe realizarse de conformidad a lo establecido en la Ley N° 16.741, que establece normas para saneamiento de los títulos de dominio y urbanización de poblaciones en situación irregular, y según el artículo 2, dicha prerrogativa le corresponde al Presidente de la República, mediante decreto que debe especificar la ubicación del inmueble en que se encuentra la población y podrá contener también la identificación del dueño, la inscripción de dominio y otros antecedentes que puedan ser útiles para su individualización; requiriendo su inscripción en el Registro del Conservador, data desde la cual se entenderán embargadas, para todos los efectos legales, el inmueble en que se encuentra ubicada la población, los bienes destinados a su uso y beneficio y todos los demás destinados a las obras de urbanización.

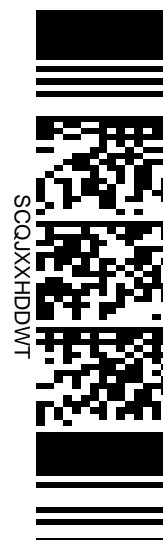


La inscripción del inmueble cuya regularización solicita no registra anotación marginal que dé cuenta de la declaración de loteo irregular, tampoco existe ningún tipo de prohibición que haya arrojado el certificado de hipotecas y gravámenes. En este sentido, no procede la aplicación de las normas de la Ley N° 20.234 y tampoco el artículo 8 del D.L. 2695, por lo que su invocación carece de justificación deviniendo la resolución en un acto arbitrario e ilegal.

La resolución que califica de arbitraria e ilegal, constituye una privación de la garantía constitucional de la igualdad ante la ley, al establecer requisitos improcedentes para la regularización de toda propiedad raíz; del debido proceso, por cuanto pretende hacer extensivo los efectos de una sentencia que le es inoponible; del derecho de propiedad, por cuanto la recurrida pretende limitar su derecho a regularizar la propiedad, dándole tratamiento de loteo irregular.

Informa por la recurrida Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Magallanes y Antártica Chilena, su titular, Sra. Gloria Aravena Castro.

Hace presente que el Ministerio de Bienes Nacionales tiene la facultad de regularizar, a través de un procedimiento administrativo normado en el Decreto Ley N° 2695 de 1979 la posesión material de una persona respecto de un inmueble que carece de título de dominio o que se detenta de forma imperfecta; se aplica de forma excepcional cuando la regularización resulta difícil u onerosa de obtener por otras leyes y busca resolver situaciones históricas de posesión irregular de terrenos particulares, permitiendo a las personas obtener un título de dominio. Explica que el procedimiento contiene una parte jurídica de acreditación de requisitos legales y una parte técnica de comprobación de la situación en terreno, mediante el cual el poseedor material de un bien raíz que carece de título o que detenta uno imperfecto puede llegar a adquirir el dominio de esa propiedad por el trascurso del plazo de 2 años contados desde la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces a través

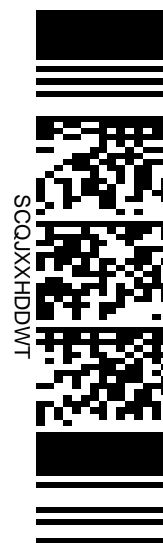


del modo de adquirir prescripción adquisitiva. El procedimiento de saneamiento se inicia con el ingreso de la solicitud en la Secretaría Regional correspondiente y se procede a realizar el análisis jurídico de los antecedentes, para determinar si es procedente regularizar la propiedad. Si el informe jurídico es positivo, se remiten los antecedentes a la Unidad de Catastro a fin que realice las actividades técnicas del procedimiento y se continua con la tramitación. Si el informe jurídico no es favorable, como en la especie, el solicitante puede interponer recurso de reposición y/o jerárquico en subsidio, dentro de un plazo de 5 días contado desde la notificación del rechazo.

En el caso de marras, la solicitud de saneamiento se presentó respecto del inmueble ubicado en el Sitio 9 Lote 7-9-7 sector Agua Fresca de esta comuna, a la que se adjunta declaración jurada notarial que señala que el solicitante posee el inmueble, sin embargo no indica el origen de su posesión ni la fecha desde que la detenta, tampoco declara que no existen personas con mejores derechos sobre el inmueble, ni información de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces. En la carta acompañada a la petición refiere que adquirió la posesión material por compraventa de acciones y derechos.

Afirma que mediante resolución exenta N° E-30372 de 19 de julio de 2021 se denegó la solicitud de regularización en atención a que la documentación esencial de postulación no se encontraba completa y además porque al Servicio le consta la existencia de un juicio pendiente en contra de Héctor Ricardo Sánchez Oyarzun por los delitos de loteo irregular, estafa y otras defraudaciones, en causa RIT 4212-2019 del Juzgado de Garantía de Punta Arenas y respecto a loteos ubicados en el sector donde se encuentra el inmueble a regularizar; resolución que fue válidamente notificada por carta certificada enviada con la misma fecha; la que no fue objeto de recurso alguno.

Refiere que el recurrente el 06 de mayo de 2022 ingresó una nueva solicitud de saneamiento del mismo predio, cuyo

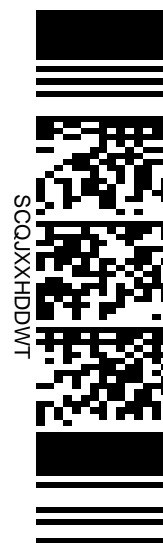


expediente rola bajo el N° 154847; donde acredita que la posesión del inmueble se origina en compraventa de acciones y derechos, en la que figura como cedente Héctor Ricardo Sánchez Oyarzun y como cesionarios el recurrente junto a otras 8 personas. Mediante resolución exenta N° E-22797 de 14 de junio del año en curso se denegó la solicitud de regularización por cuanto se tomó conocimiento que con fecha 27 de agosto de 2021 se dictó sentencia en el RIT 4212-2019 RUC 1801257770-9 del Juzgado de Garantía de Punta Arenas, que declaró culpable a Sánchez Oyarzun por los delitos de loteo irregular, estafa y otras defraudaciones en sector de Agua Fresca. De acuerdo a la sentencia judicial existe una constatación jurídica de un loteo irregular ubicado en dicho sector que vulnera normas urbanísticas, debido a que se encuentra emplazado en un lugar que carece de obras de urbanización y no cuenta con la correspondiente recepción de obras. La mentada resolución fue válidamente notificada con la misma data mediante carta certificada; la que no fue impugnada por el recurrente.

Conforme a lo expresado ha presentado 2 solicitudes de regularización respecto del inmueble de marras, las que fueron denegadas y en ninguna de aquellas manifestó su disconformidad mediante los recursos que la ley le franquea.

Alude que el Ministerio y la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales rigen su actuar en el estricto cumplimiento de las normas constitucionales y legales, con estricto apego al principio de legalidad.

Niega cualquier vulneración de garantías fundamentales del actor, precisando que en virtud de la causa penal antes descrita se han desestimado no solo las peticiones de regularización del actor sino todas otra solicitud referida a inmuebles emplazados en el sector de Agua Fresca y que no cumplan con las obras mínimas de urbanización y recepción provisoria de obras emitido por la Dirección de Obras Municipales de la comuna. Es decir al tomar conocimiento de la denuncia y posterior sentencia contra Héctor Ricardo Sánchez Oyarzun, vendedor del inmueble que pretende



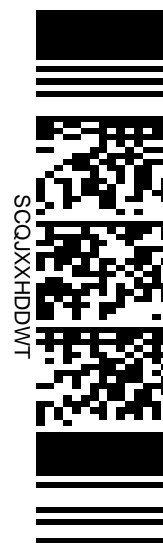
regularizar el recurrente, el servicio inmediatamente toma medidas para no contravenir la normativa urbanística.

Rechaza que la resolución de 14 de junio constituya un acto ilegal o arbitrario que vulnere el artículo 19 N° 2 de la Constitución, lo que se constata en otras solicitudes, al menos 11 fueron rechazados desde 2020 a la fecha, en atención a que se trataría de inmuebles emplazados en sector Agua Fresca de la comuna de Punta Arenas y que no cumplirían con las obras mínimas de urbanización ni con la recepción provisoria de obras municipales y no se ha regularizado ningún inmueble que se encuentre en la situación descrita.

Asume como un error el mencionar como uno de los puntos del rechazo de la resolución objeto del recurso el artículo 8° del Decreto Ley N° 2695 en atención a que se hace referencia al loteo irregular según la Ley N° 16.741 y no al delito de loteo irregular ni a un loteo irregular de hecho; sin embargo el fundamento se desprende de forma clara, precisa y suficiente del numeral 3 de la resolución; por lo que no existe vulneración a la mencionada garantías constitucional, no existe ilegalidad ni arbitrariedad.

En lo que atañe a la garantía del debido proceso, señala que el rechazo de la petición, se funda en la sentencia condenatoria antes descritas, de la cual advierte que en el sector de Agua Fresca se ha vulnerado la normativa urbanística, existiendo loteos irregulares que configuran nuevos núcleos urbanos sin someterse a la normativa que regula tales divisiones; lo que no configura la afectación que se acusa, cuando ha actuado en estricta aplicación del Decreto que regula la materia.

En lo referido al derecho de propiedad, desestima su afectación, ya que el recurrente ha demostrado en sus peticiones de regularización que es propietario del inmueble en sector rural Agua Fresca Lote 7-9-7 de una superficie de 5.018 metros cuadrados junto a Pedro Rigoberto Gómez Velásquez, Hernán Patricio Sánchez Opazo, Fernanda Ever Raín Zamora, María Luzvenia Cárdenas Talmar, Yasna Valeska Paredes Ruiz, Víctor Eduardo Ortiz Soto, Claudio Hernán Navarro Ojeda



y Oscar Flavio Andío Moya por compraventa realizada a Héctor Sánchez Oyarzún, a través de escritura pública e inscrita en el Registro del Conservador, situación que no ha cambiado con el rechazo de la solicitud, lo que no perturba su derecho de propiedad.

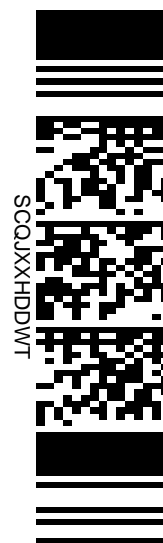
Sostiene que de acoger la petición del actor implica contraria la normativa urbanística vigente y según el Dictamen W129442N21 de la Contraloría General de la República de 13 de agosto de 2021 las acciones y derechos inscritos en el Conservador de Bienes Raíces, como es el caso, constituyen título perfecto, por lo que no son objeto del proceso de regularización. Incluso el Ministerio de Bienes Nacionales mediante Of. Circular N° 1 de 14 de enero de 2022 imparte instrucciones para la aplicación del Decreto Ley N° 2695 estableciendo la improcedencia de la regularización cuando se invoque como título posesorio una cesión de derechos inscrita por no considerarse título imperfecto; lo que se condice con dictámenes previos de Contraloría, en el sentido que frente a la normativa urbanística el Decreto Ley no puede transformarse en un instrumento de desregularización, sino por el contrario debe velar por el cumplimiento de la normativa específica en la materia.

Concluye que por lo expresado no existe acto ilegal y arbitrario que importe una privación perturbación o amenaza al legítimo ejercicio de los derechos y garantías que el constituyente establece y por ende no se configuran los presupuestos para recurrir de protección.

Encontrándose la causa en estado de ser vista, se ordenó traer los autos en relación.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que el recurso de protección ha sido instituido con el objeto de evitar las posibles consecuencias dañosas derivadas de actos u omisiones ilegales o arbitrarias que produzcan en el afectado una privación, perturbación o amenaza en el legítimo ejercicio de las garantías constitucionales que se protegen con este arbitrio



jurisdiccional, a fin de restablecer el imperio del derecho y otorgar la debida protección al ofendido.

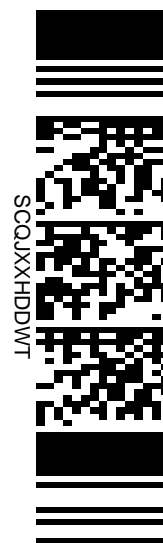
Se trata de una acción constitucional de naturaleza cautelar, que fue incorporada a nuestra legislación como una garantía jurisdiccional, con el propósito de servir de remedio rápido, expedito, pronto y eficaz frente a ostensibles o manifiestas violaciones a derechos fundamentales taxativamente señalados en la Constitución y que puedan establecerse sumariamente.

SEGUNDO: Que el acto que se denuncia como arbitrario e ilegal por parte del recurrente, lo constituye el rechazo por la entidad recurrida de su solicitud de regularización de la pequeña propiedad raíz, respecto de un inmueble rural sobre el cual el actor detenta acciones y derechos, basado en la existencia de un loteo irregular en el sector donde se ubica, sin que exista un pronunciamiento judicial o administrativo que así lo determine.

TERCERO: Que, por su parte, la recurrida niega haber incurrido en un acto ilegal y arbitrario, ya que la resolución administrativa de que se trata se enmarca dentro del procedimiento de regularización de propiedad, conforme lo autoriza el Decreto Ley N° 2.695 y amparado en diversos dictámenes de la Contraloría General de la República y normativa interna del Servicio, de modo que no se configura vulneración alguna a las garantías constitucionales del recurrente.

CUARTO: Que, de acuerdo a la naturaleza y claro objetivo de la acción interpuesta, de emergencia y cautelar de derechos preexistentes e indubitados, lo solicitado por el actor en su libelo excede su marco.

En efecto, todas las materias que dicen relación con el saneamiento de la pequeña propiedad raíz se encuentran contempladas en el Decreto Ley N° 2.695 de 1979, referida a la sustanciación de las solicitudes destinadas a la regularización, tramitándose en sede administrativa, consagrándose también las posibilidades de impugnación en los términos señalados por la Ley N° 19.880, de modo que la



discusión planteada en autos no se puede ventilar a través de un recurso de protección, sino que en la sede que corresponda, a través de un procedimiento en que las partes puedan exponer y debatir en plenitud los derechos o intereses en pugna, rendir sus pruebas respectivas y, en su momento, obtener la resolución que corresponda; siendo esa la vía idónea para resolver lo planteado, intentando los distintos recursos que la ley le franquea.

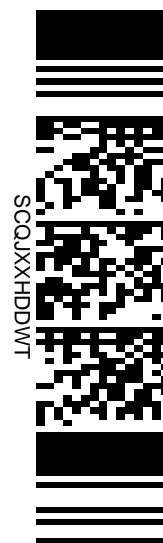
QUINTO: Que, igualmente, obsta a acoger la acción incoada la circunstancia que no existe un derecho indubitado respecto del actor; requisito de procedencia de la acción constitucional, condición que, estima esta Corte, no se verifica, porque los derechos cuya protección se persigue por esta vía, cautelar y de emergencia, no tienen el carácter de indiscutidos.

Se tiene presente para ello, que al tratarse de una solicitud de regularización en el marco del citado decreto ley, aquella conlleva etapas de análisis y revisión de antecedentes, los cuales no siempre desembocan en la determinación que pretende el recurrente; circunstancia que se opone a la existencia de un derecho adquirido, de modo que el actor sólo cuenta con una mera expectativa dentro del proceso en cuestión.

Así, lo solicitado excede el marco de la acción interpuesta, ya que ésta, en ningún caso, constituye una instancia de declaración de derechos sino que de protección de aquellos que, como se dijo, siendo preexistentes e indubitados, se encuentren afectados por alguna acción u omisión ilegal o arbitraria.

SEXTO: Que estimando que la recurrente ha concurrido a instancia judicial sin obtener lo pretendido, resulta pertinente que asuma las costas de la causa.

Por estas consideraciones y vistos, además lo prevenido en el artículo 20 de la Carta Fundamental y Auto Acordado sobre Tramitación y Fallo del Recurso de Protección de Garantías Constitucionales de veinticuatro de junio de mil novecientos noventa y dos y sus modificaciones, SE RECHAZA el

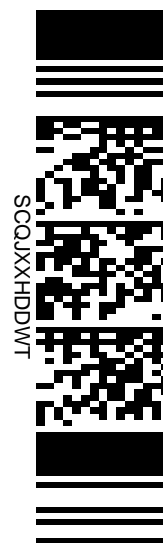


recurso de protección interpuesto por Jorge Orlando Gomez Alvarez en contra de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la XII Región, todos ya individualizados, con costas.

Dese cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 14 del referido Auto Acordado.

Regístrese, notifíquese y archívese, en su oportunidad.

Rol Corte N° 3633-2022. Protección.



Pronunciado por la Primera Sala de la Corte de Apelaciones de Punta Arenas integrada por los Ministros (as) Marcos Jorge Kusanovic A., Claudio Marcelo Jara I., Caroline Miriam Turner G. Punta arenas, nueve de agosto de dos mil veintidós.

En Punta arenas, a nueve de agosto 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 02 de abril de 2022, 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>