

Jbl  
C.A. de Valparaíso

Valparaíso, veintisiete de enero de dos mil veintitrés.

**Vistos:**

A **folio 1**, comparece el abogado don **Manuel Ossandón Lira**, abogado, en representación de la señora **Zaida Yoma Rojas** y del señor **Jorge Salvador Reyes López**, todos domiciliados para estos efectos, en Avenida Américo Vespucio Norte N° 1090, piso 12, comuna de Vitacura, Santiago, y deduce, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 151, letra d), de la Ley N°18.695, reclamo de ilegalidad en contra de la **Ilustre Municipalidad de Puchuncaví**, representada legalmente por su Alcalde, señor **Marco Antonio Morales Ureta**, ambos domiciliados en Avenida Bernardo O'Higgins N° 70, comuna de Puchuncaví, motivado en el rechazo manifestado por la recurrida respecto del reclamo de ilegalidad de acto municipal, deducido ante dicha autoridad, con fecha 5 de mayo de 2021, y cuya respuesta negativa consta por escrito en el Certificado N° 95-2021, de fecha 7 de junio de 2021, suscrito por el Secretario Municipal, de conformidad con lo cual se dispuso desestimar la petición de dejar sin efecto el Acta de Observaciones de 19 de abril de 2021 (Carpeta N° 7335), del Director de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Puchuncaví, don Eduardo Ortiz Silva, mediante la cual se rechazó la solicitud de modificación de deslindes de las propiedades denominadas como Lote 3 y Lote 4, ambas ubicadas en Avenida del Mar N° 1875, sector Maitencillo, inmuebles propiedad de sus representados, a fin de que se anule o deje sin efecto el acto reclamado, declarando el derecho a los perjuicios de sus representados, producidos con ocasión de la dictación del Acta de Observaciones de fecha 19 de abril de 2021.

Solicita tener por interpuesto el reclamo de ilegalidad municipal antes aludido y se declare la ilegalidad el Acta de Observaciones de fecha 19 de abril de 2021, se ordene la dictación de un nuevo acto administrativo que acoja la solicitud de modificación de deslindes de las propiedades denominadas como lote 3 y 4, ambas ubicadas en Avenida del Mar N° 1875, sector Maitencillo, comuna de Puchuncaví. Además, conforme a lo dispuesto en el artículo 151, letra h), de la Ley N° 18.695, pide se declare el derecho a los perjuicios de sus representados, producidos con ocasión de la dictación del acta ya señalada, atendidos los gastos económicos en que han debido incurrir, contratando los servicios de topografía para efectos de determinar la línea oficial hacia el Océano Pacífico y para determinar, además, la superficie de los predios cuyos deslindes se solicita modificar.



A **folio 4** comparece el abogado don **Pablo Castro Olivos**, en representación de la **Ilustre Municipalidad de Puchuncaví**, quien evacúa el traslado y solicita que se niegue lugar en todas sus partes al reclamo, con costas.

A **folio 19** se recibió la causa a prueba, rindiéndose la que consta de autos consistente en documentos, testimonial y pericial.

A **folio 73** informó la Fiscal Judicial, Sra. Jacqueline Nash Álvarez, quien fue de opinión de rechazar el reclamo de ilegalidad.

#### **CONSIDERANDO:**

##### **I. En cuanto a la objeción de documentos:**

**Primero:** A **folio 40** la parte reclamada, invocando el artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, objetó los siguientes documentos acompañados a folio 37: 1° Copia simple de Informe Técnico Georeferenciación y Levantamiento Topográfico Sector “Sur de Punta Chacarillas” Maitencillo; 2° Copia Simple de D.G.T.M. y M.M. Ordinario 12.200/8 VSR emitido por la Armada de Chile Dirección General Del Territorio Marítimo y de Marina Mercante; y 3° Copia simple de Plano DIRIN MAR 0372016, de 05 de abril de 2016. Sostiene en el primer caso que se trata de una copia fotostática simple de un documento privado cuyas páginas no se encuentran enumeradas, no constando su integridad ni las personas que lo confeccionaron y/o suscribieron. Agrega respecto de los siguientes documentos que se trata de copias fotostáticas simples de documentos aparentemente públicos, cuya autenticidad, integridad y exactitud no consta en juicio.

**Segundo:** Que en lo relativo al documento 1°, corresponde a un informe elaborado por Jorge Oliva y Cía. Consultores Marítimos, en el que figura como profesional responsable el señor Robinson Peña Peña, técnico en topografía, constando a folio 51 la declaración del testigo Jorge Oliva Briceño quien, en relación con dicho documento, manifiesta haber evacuado informe señalado a solicitud de los reclamantes, encontrándose, por tanto, debidamente reconocido en juicio, sin que, por lo demás, se encuentre justificada su falta de integridad.

**Tercero:** Que, en lo que respecta a los documentos 2° y 3° se advierte que se trata de documentos públicos emanados de la Dirección General del Territorio Marítimo y Marina Mercante de la Armada de Chile, que la propia parte reclamada acompañó en su escrito de folio 32, de modo que resulta incuestionable su autenticidad e integridad, careciendo, en consecuencia, la objeción planteada de fundamento.

**Cuarto:** Que, por lo razonado precedentemente, las objeciones formuladas a los documentos ya singularizados, serán rechazadas.

##### **II. En cuanto a las tachas:**

**Quinto:** A **folio 50** la actora formula tacha en contra de los testigos de la reclamada doña Karina Angélica Vegas Bernal, don Nibaldo Antenor Salas López y don Jonathan Héctor Vega Córdova, fundándola, en todos los casos, en la causales del artículo 357 N° 4, 5 y



6 del Código Procedimiento Civil, por tener los tres testigos la calidad de funcionarios de la Municipalidad de Puchuncaví, concurriendo, a su juicio, el supuesto de dependencia de la parte que los ha presentado a declarar y de interés en el juicio.

**Sexto:** Que la reclamante solicita el rechazo de las tachas opuesta señalando, en primer término, que la norma que debió ser citada para fundar la inhabilidad es el artículo 358 del Código de Procedimiento Civil y, en segundo lugar, que los funcionarios municipales tiene una calidad jurídica diversa a los que prestan servicio bajo vínculo de subordinación y dependencia, que, por lo mismo, no se encuentran inhabilitados para prestar declaración respecto de los hechos que conocen.

**Séptimo:** Que, no obstante ser efectivo que las tachas opuestas se encuentran reguladas en el artículo 358 del Código citado, la fundamentación esgrimida para fundarlas deja en evidencia simplemente un error de cita que no impide pronunciarse sobre el fondo.

En este sentido, los tres testigos manifiestan ser funcionarios de la Municipalidad reclamada, sin que se haya demostrado la existencia de un vínculo de naturaleza laboral, sino que muy por el contrario una relación estatutaria sometida a la Ley N° 18.883, que obliga a todo funcionario municipal a prestar testimonio en juicio cuando es requerido por el superior del servicio.

Que, en cuanto al interés, tal como lo ha señalado reiteradamente la jurisprudencia, para que concurra la causal de inhabilidad del artículo 358 N° 6 es necesario que el testigo tenga un interés pecuniario y que este se encuentre supeditado al resultado del juicio, supuesto que en la especie no puede extraerse de lo declarado por los tres testigos quienes han manifestado expresamente carecer de interés en los resultados del juicio.

**Octavo:** Que, por lo antes expresado, las tachas deducidas en contra de los testigos de la reclamada, serán desestimadas.

### **III. En cuanto al fondo:**

**Noveno:** Que la reclamante fundado su pretensión procesal indica que el acto reclamado, consistente el Acta de Observaciones, de fecha 19 de abril de 2021 (carpeta N° 7335), rechazó una solicitud de “modificación de deslindes”, de conformidad con lo preceptuado por el artículo 67 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, al tenor de la DDU N° 271 y N° 300, ya que se consideró que, con la incorporación de terreno propuesta, a los Lotes 3 y 4, se afectaría notablemente al bien nacional de uso público. Lo que se concluyó con los antecedentes presentados por los solicitantes, en los cuales constan las dimensiones y cabida de ambos lotes, plano e inscripciones debidamente aprobados e inscritos en el Conservador de Bienes Raíces.

Indica que el acto que por esta vía se reclama fue impugnado ante la Ilustre Municipalidad de Puchuncaví, con fecha 5 de mayo de 2021, reclamo que no fue resuelto dentro del plazo de los 15 días, cuyo



vencimiento ocurrió el 27 de mayo de 2021. Por esta razón, el Secretario Municipal, con fecha 7 de junio de 2021, emitió un certificado indicando que no constaba haberse dado respuesta del reclamo dentro de los 15 días desde su presentación, razón por la que se instó por la continuación de su tramitación ante esta sede judicial.

Que, en cuanto a los hechos, expone los reclamante exponen que son dueños de los Lotes 3 y 4, ubicados en Maitencillo, en Avenida del Mar N° 1875. Según consta en el plano archivado y en la inscripción de dominio, los lotes deslindan al norte con la playa del Océano Pacífico, el Lote 3 en 21 metros y el Lote 4, en 12 metros. Además, el Lote 4, deslinda por el poniente con el Océano Pacífico, en 19,30 metros. En este sentido el Reglamento sobre concesiones marítimas, en su artículo 1°, N° 57, inciso final, señala que: "...En aquellos títulos de dominio particular que señalan como deslinde el mar, el Océano Pacífico, la marina, la playa, el puerto, la bahía, el río, el lago, la ribera, la costa u otros análogos, debe entenderse que este deslinde se refiere a la línea de la playa...", quedando en evidencia entonces que los lotes 3 y 4 poseen deslindes con la "línea de playa", que debe ser determinada por la Dirección General del Territorio Marítimo y de Marina Mercante, organismo que también está facultado para revisar y determinar la procedencia de modificar la línea de playa en la costa del litoral, ya sea a requerimiento de parte o iniciar de oficio una tramitación con dicho fin.

Con fecha 3 de diciembre de 2018, la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Puchuncaví, en relación a los predios objeto de la solicitud de deslindes, señaló que dichos terrenos se ubicaban en un área urbana y en relación a la línea oficial hacia el mar, señaló que esta deberá ser solicitada directamente por el interesado a la autoridad marítima, considerando el camino costero de 8 kilómetros, establecido en la lámina PRCP 1, del Plan Regulador Comunal.

Agrega que, su representada, para efectos de determinar la situación de los deslindes de los lotes 3 y 4, solicitó a la DIRECTEMAR, fijar la línea de playa de ambos inmuebles, en el sector denominado como "Punta de Chacarillas, Maitencillo", para lo cual, acompañó un informe técnico de georreferenciación y levantamiento topográfico del sector, elaborado el mes de marzo de 2016. Teniendo en cuenta dicho informe, la DIRECTEMAR, con fecha 5 de abril de 2016, mediante Ordinario N° 12.200/8 VRS., fijó la línea de playa en el Sector Sur de Punta Chacarillas, Maitencillo, comuna de Puchuncaví, Provincia de Valparaíso, V Región de Valparaíso, en el borde costero comprendido entre las coordenadas UTM (Mts.) N-6.385.372,3 – E-271.397,1 y N-6.385.310,6 – E-271.368,8, conforme se señala en el plano DIRINMAR-03/2016, visado por el Jefe del Departamento de Borde Costero.

Con posterioridad a la determinación de la línea de playa de ambos lotes, se realizó un levantamiento topográfico, en el cual se pudo constatar la existencia de una diferencia entre las superficies y los



deslindes de ambos lotes, alterándose respecto del lote 3, de una superficie por títulos de 344 m<sup>2</sup>, a una realidad física de 1096,77 m<sup>2</sup> y respecto del lote 4, de una superficie por títulos de 261 m<sup>2</sup>, a una realidad física de 806,21 m<sup>2</sup>. Según este resultado, se solicitó la modificación de los deslindes de ambos lotes, según lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la que fue ingresada, con todos los documentos, en el mes de febrero de 2021, generándose la carpeta N° 7335. Señala que tal solicitud fue rechazada, ya que se consideró que, con la incorporación de la porción de terreno propuesta, a los lotes 3 y 4, se afectaría notablemente al bien nacional de uso público. Sin embargo, del propio examen del plano y la inscripción de dominio, queda de manifiesto que los lotes 3 y 4 deslindan con la “playa del Océano Pacífico”, y por lo tanto, según lo establece el artículo 1°, N° 57, inciso final, del Reglamento sobre Concesiones Marítimas, debe entenderse que este deslinde se refiere a la línea de la playa y, en consecuencia, en este caso no existe posibilidad alguna que se afecte al bien nacional de uso público.

Además, el acto impugnado señala que la autoridad marítima define la línea de playa hasta donde se extiende su administración del territorio, pero no los límites legales de las propiedades, cuando estos no resultan ser inmediatamente colindantes, afirmación que no es real puesto que los lotes 3 y 4 son inmediatamente colindantes al bien nacional de uso público “playa”.

En lo que concierne a las normas legales transgredidas, se añade que se infringen los artículos 3, letra m) y 4 de la Ley Orgánica de la Dirección General del Territorio Marítimo y de Marina Mercante, en relación al Reglamento sobre Concesiones Marítimas, artículo 1°, números 29, 30 y 57 inciso final y el artículo 1°, N° 23, inciso final, del antiguo Reglamento de Concesiones Marítimas, por cuanto corresponde a la DIRECTEMAR ejercer la fiscalización y control de las playas y de los terrenos fiscales de playa colindantes con éstas en el mar. Según lo anterior -y en su opinión-, la Dirección de Obras Municipales de Puchuncaví, debió acceder a la solicitud, ya que dicha modificación no afecta bien nacional de uso público alguno, atendido a que la DIRECTEMAR posee la facultad, sin limitación, para determinar la línea de playa, que corresponde al límite legal de los lotes 3 y 4, de conformidad a sus propios títulos.

Consideran igualmente vulnerados los artículos 24, N° 1, de la Ley N° 18.695, 4, 5 y 67 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en relación a las circulares Ord 397 y Ord 553, ambas de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, ya que la Dirección de Obras Municipales negó a sus representados su derecho a solicitar la aprobación de la modificación de deslindes de sus lotes. También, se transgrede a los artículos 6, 7 y 19 N° 24, de la Constitución Política de la República, por cuanto el ejercicio de las potestades de un órgano administrativo debe enmarcarse dentro del ordenamiento jurídico vigente, lo cual implica



que por su intermedio no pueden establecerse mayores requisitos o restricciones al desarrollo de las actividades que aquellos que hubieren sido impuestos por la ley o por las normas dictadas por los órganos competentes, como también que el acto impugnado ha establecido una limitación ilegal y arbitraria al derecho de propiedad de sus representados, afectando el goce, uso y disposición de sus lotes, conforme a la realidad física de sus superficies sin limitación alguna.

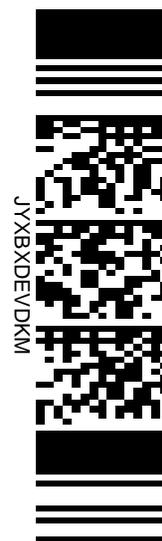
Termina solicitando que se deje sin efecto y se anule el Acta de Observaciones, de fecha 19 de abril de 2021, se ordene la dictación de un nuevo acto administrativo que acoja la solicitud de modificación de deslindes de las propiedades denominadas como lote 3 y 4, ambas ubicadas en Avenida del Mar N° 1875, sector Maitencillo, comuna de Puchuncaví. Además, conforme a lo dispuesto en el artículo 151, letra h), de la Ley N° 18695, solicita se declare el derecho a los perjuicios de sus representados, producidos con ocasión de la dictación del acta ya señalada, atendidos los gastos económicos en que han debido incurrir, contratando los servicios de topografía para efectos de determinar la línea oficial hacia el Océano Pacífico y para determinar, además, la superficie de los predios cuyos deslindes se solicita modificar.

Acompaña documentos a su presentación.

**Décimo:** A folio 4 comparece el abogado don **Pablo Castro Olivos**, en representación de la **Ilustre Municipalidad de Puchuncaví**, quien evacúa el traslado y solicita que se niegue lugar en todas sus partes al reclamo, con costas.

Indica haciéndose cargo de lo expuesto en el reclamo aludido que este debe ser rechazado ya que, en primer lugar, la solicitud de los reclamantes excede el ámbito de aplicación del artículo 67 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. De esta manera, dicha norma confiere a los Directores de Obras Municipales las atribuciones que dicen relación exclusivamente con la facultad para autorizar la modificación y/o rectificación de las descripciones de los deslindes que un determinado predio tiene en los registros conservatorios, cuando se presentan discordancias entre lo inscrito y lo real, es decir, este procedimiento permite corregir las imperfecciones, errores o defectos que puedan constatarse respecto de la determinación de las medidas de los deslindes prediales en el sistema registral, pero en ningún caso, para alterar la superficie, realidad física o cabida de los mismos cuando hay tales incongruencias, defectos o imperfecciones, como es el caso de autos, en que los reclamantes solicitan tener por adicionada a sus respectivos inmuebles una superficie, que, desde el punto de vista cuantitativo, prácticamente triplicaría la que actualmente tienen y que jamás ha sido poseída por ellos, por cuanto se trata de terrenos de playa.

En segundo lugar, agrega que la solicitud rechazada por el acto administrativo que se reclama afecta, ostensiblemente, los derechos de terceros. Además, aprobar la solicitud, importaría una violación flagrante al texto expreso del artículo 67 de la Ley General de



Urbanismo y Construcciones que, en la parte final de su inciso 1º, indica que en caso de modificación de deslindes no podrán afectarse los derechos de terceros, entre los cuales cabe considerar, los derechos cuyo dominio pertenece a la nación toda y su uso a todos los habitantes de la nación, como es el caso de los bienes nacionales, en este caso, el mar adyacente y sus playas.

Añade como tercer fundamento que falta, además, la autorización de todos los dueños de los predios colindantes, ya que, la Circular N° 0553, de fecha 9 de diciembre de 2015, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano, dispone que la autorización que consigna el artículo 67 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones podrá otorgarse en tanto no afecte los derechos de terceros, dado que también pudieran ser afectados por las nuevas medidas en los deslindes comunes, por lo que deben concurrir con su declaración jurada todos los propietarios de los predios involucrados, es decir, de aquellos predios con los que se comparte algún deslinde que se pretende modificar.

En cuarto lugar, atendido a que los lotes 3 y 4, en sus deslindes norponiente, colindan con un bien nacional de uso público, debió concurrir también, por su afectación, el Ministerio de Defensa Nacional y en este caso, no se tiene autorización alguna de la autoridad marítima competente, la que debe definir la línea de playa hasta donde se extiende su administración del territorio, pero no límites legales de las propiedades, cuando éstas no resultan ser inmediatamente colindantes.

Por último, señala que, la aceptación de la solicitud de los reclamantes, en relación a modificar la superficie de sus respectivos predios, triplicándola, configuraría una infracción a las normas jurídicas que determinan la administración de los bienes nacionales de uso público, cuyo control superior corresponde al Ministerio de Bienes Nacionales, sin perjuicio de las funciones de vigilancia y protección que tienen los gobiernos regionales y de las facultades que competen al Ministerio de Obras Públicas. Además, por medio del procedimiento administrativo, consagrado en el artículo 67 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, no se puede alterar la superficie o cabida de los predios, sino exclusivamente las incongruencias, defectos e imperfecciones de sus deslindes y para que el Director de Obras Municipales pueda acceder a una solicitud formulada en este ámbito, es menester la concurrencia copulativa de determinados requisitos, entre ellos, que no se afecten derechos de terceros, que todos los interesados afectados real y/o potencialmente manifiesten su anuencia, la anuencia de las autoridades y de diversos órganos de la administración del Estado que corresponda, requisitos que en este caso no concurren.

**Undécimo:** A folio 19 de recibió la causa a prueba, fijándose como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, los siguientes:



1) Dimensiones y cabida de los lotes 3 y 4 de propiedad de los reclamantes. Antecedentes.

2) Ubicación de la línea de playa de los lotes 3 y 4 de propiedad de los actores. Hechos y antecedentes.

3) Si la autoridad reclamada actuó dentro de sus facultades legales al rechazar la solicitud de modificación de deslindes presentada por los reclamantes. Hechos y antecedentes.

4) Vicios o defectos de legalidad del “acta de observaciones” emanada de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Puchuncaví el diecinueve de abril del año en curso. Hechos, antecedentes y circunstancias.

**Duodécimo:** Que a folio 37 los reclamantes acompañaron la siguiente prueba documental:

1) Informe en Derecho del profesor de derecho administrativo y ambiental de la Pontificia Universidad Católica de Chile don Arturo Navarrete Tarragó.

2) Copia simple de Informe Técnico Georeferenciación y Levantamiento Topográfico Sector “Sur de Punta Chacarillas Maitencillo”;

3) Copia simple de D.G.T.M. I M.M. ORDINARIO N° 12.200/8 VRS. Emitido por la Armada de Chile “Dirección General del Territorio Marítimo y de Marina Mercante” que fija Línea de la playa en sector sur de punta Chacarillas, Maitencillo, comuna de Puchuncaví de 5 de abril de 2016;

4) Copia simple de Plano DIRIN MAR 03/2016 de 5 de abril de 2016 relativo a ordinario n° 12.200/8 VRS. Con el correspondiente timbre de la Dirección de Intereses Marítimo y Medio Ambiente Acuático de la Armada de Chile, el que tiene relación con la determinación de la línea de playa sector sur de Punta Chacarillas Maitencillo, comuna de Puchuncaví, mayo de 2015 con timbre de la Armada de Chile;

5) Copia simple del reclamo de ilegalidad presentado ante el Alcalde de la Ilustre Municipalidad de Puchuncaví con fecha 05 de mayo de 2021;

6) Copia simple del Certificado N°95-2021/ de fecha 7 de junio de 2021, suscrito por don Juan Carlos González Romo, Secretario Municipal, de la Ilustre Municipalidad de Puchuncaví, donde consta el vencimiento de plazo para resolver reclamo de ilegalidad sin que el Alcalde se pronuncie.-

**Decimotercero:** Que la reclamante rindió prueba testimonial, de que da cuenta la actuación de folio 51, consistente en las declaraciones de don Jorge Oliva Briceño y don Arturo Javier Navarrete Tarragó, quienes legalmente examinados expusieron en síntesis.

En síntesis, el primero de ellos, respecto del hecho de prueba N° 2, refiere que por la autoridad competente se fijó línea de playa a perpetuidad, en este caso por el Director del Territorio Marítimo, en el



Sector Chacarillas en Maitencillo en la comuna de Puchuncaví, Provincia de Valparaíso. El segundo explica, respecto de ese mismo hecho de prueba, que entiende que son 2 lotes, lote 3 y 4, que son lotes ribereños que están ubicados en la comuna de Puchuncaví en el sector de Maitencillo, los cuales tienen unos deslindes con el océano Pacífico, el cual corresponde a la línea de Playa en las dimensiones de los lotes, entendiendo que uno tiene alrededor de 300 metros cuadrados aproximados y el otro 400 y algo, y en base a este procedimiento administrativo del artículo 67 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones se determina a través de levantamiento topográfico generado por un Ingeniero Geomensor, el cual genera el levantamiento tomando como base que uno de los deslindes, el deslinde de más alta marea que fue fijado por la autoridad marítima, y es por eso que se genera un incremento de superficie al momento de generar esta línea de la playa o línea de más alta marea; aclara que existe una accesión, la relevancia que tiene el Ordinario 12.200 y el artículo 67 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, modificado por la Ley N° 20.703.

**Decimocuarto:** A folios 31, 32, 33, 34 y 35 la parte reclamante se valió de la prueba documental que se detalla a continuación:

1) Carpeta Número 7335-2021, autorizada por el señor Secretario de la I. Municipalidad de Puchuncaví, que contiene la Solicitud de Modificación de Deslindes”, ingresada a la Dirección de Obras Municipales del mismo Municipio, por los reclamante con fecha 5 de febrero de 202 y que contiene:

1.1. Solicitud de Modificación de Deslindes según Art. 67 L.G.U. y C. Modificación por Ley N° 20.703 (D.O. 05.11.2013), de fecha febrero 2021;

1.2. Declaración Jurada Simple de doña Zaida Yoma Rojas y don Jorge Salvador Reyes López, de fecha 28 de enero de 2021; bajo el apercibimiento contemplado en el artículo 346 regla 3ª del Código de Procedimiento Civil.

1.3. Cédula de Identidad N° 8.830.108-1, de doña Zaida Irma Yoma Rojas.

1.4. Cédula de Identidad N° 6.448.892-9, de don Jorge Salvador Reyes López.

1.5. Certificado de Avalúo Fiscal Detallado de la propiedad Rol 00117-00009, del primer semestre del año 2019, emitido con fecha 15 de marzo de 2019.

1.6. Lámina 01, correspondiente a Plano Modificaciones de Superficies y Deslindes.

1.7. Certificado de Hipotecas y Gravámenes, Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar, Litigios y Bien Familiar Folio N° 197204, de fecha 25 de septiembre de 2014, de las propiedades raíces ubicadas



en la comuna de Puchuncaví, denominadas Lote Tres y Lote Cuatro Maitencillo.

1.8. Inscripción conservatoria de fojas 3154, número 3163, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Quillota del año 2014.

1.9. Inscripción conservatoria de compraventa de fojas 3154, número 3163 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Quintero del año 2014.

1.10. Memoria Explicativa de Solicitud de Modificación de Deslindes según Art. 67 L.G.U. y C. Modificación por Ley N° 20.703 (D.O. 05.11.2013), de fecha febrero 2021.

1.11. D.G.T.M. y M.M. ORDINARIO N° 12.200/8 VRS, Fija Línea de Playa en Sector Sur de Punta Chacarillas, Maitencillo, Comuna de Puchuncaví, Provincia de Valparaíso, V Región de Valparaíso, de fecha 05 de abril 2016.

1.12. Plano Levantamiento Topográfico, Planimetría y Altimetría; bajo el apercibimiento contemplado en el artículo 346 regla 3ª del Código de Procedimiento Civil.

1.13. Plano Autorizado por la Autoridad Marítima, mediante Ord. N° 12.200/8 VRS, de fecha 05 de abril 2016.

1.14. Copia de Plano de Terreno, archivado bajo el N° 284 en el Registro de Documentos del Conservador de Bienes Raíces de Quillota del año 1955, autorizado por Certificado N° 77, del señor Secretario de la I. Municipalidad de Puchuncaví.

1.15. Inscripción conservatoria de fojas 263 vuelta N° 274 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Quintero del año 2012.

1.16. Reinscripción de Herencia, Pica Venegas Suc., de fojas 4.665 vuelta N° 3275 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Quintero de 2011.

1.17. Inscripción conservatoria de compraventa de fojas 3154 N° 3163 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Quintero de 2014.

1.18. Certificado de Número N° 003275, de fecha 09 de noviembre de 2018.

1.19. Certificado de Informaciones Previas N° 003512, de fecha 03 de diciembre de 2018.

1.20. Declaración Jurada Simple de don Rubén Enrique Campos Heyboer, de fecha 27 de enero de 2021.

1.21. Copia de Cédula de Identidad N° 6.703.015-K, de don Rubén Enrique Campos Heyboer.

1.22. Declaración Jurada Simple de don José Pedro Antonio García Hrepich, de fecha 26 de enero de 2021.

1.23. Copia de Cédula de Identidad N° 3.047.901-7, de don José Pedro Antonio García Hrepich.



1.24. Inscripción conservatoria de fojas 93 N° 107 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Quillota del año 1959.

1.25. Inscripción conservatoria de fojas 263 N° 273 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Quintero de 2012.

1.26. Inscripción conservatoria de fojas 114 N° 131 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Quillota del año 1959.

1.27. Fotografía digital SII Mapas.

1.28. Certificado de Deuda, emitido por Tesorería General de la República, de fecha 30 de abril de 2019, de la propiedad rol de avalúo fiscal 117-9.

1.29. Declaración sobre Enajenación e Inscripción de Bienes Raíces, emitido por el Servicio de Impuestos Internos, de fecha 26 de agosto de 2014; 1.30. Escritura pública de compraventa e hipoteca “Zaida Irma Yoma Rojas y otro a Marta Teresa Cárdenas Andrade y Otras y Banco de Crédito e Inversiones”, de fecha 01 de agosto del 2014, otorgada ante el Notario de Santiago, don Alberto Mozo Aguilar; con citación.

1.31. Certificación efectuada por el señor Conservador de Bienes Raíces Quintero, de fecha 05 de septiembre de 2014.

1.32. Certificado de Deuda de la propiedad rol 117-8, emitido por Tesorería General de la República, de fecha 02 de diciembre de 2019.

1.33. Inscripción conservatoria de fojas 1244 N° 1234 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Quintero del año 2009.

1.34. Plano de Subdivisión, archivado bajo el N° 1667 en el Registro de Documentos del Conservador de Bienes Raíces de Quintero del año 2009.

1.35. Protocolización de Antecedentes Sociales; Chablis International INC. Repertorio N° 5750-2008, de fecha 23 de octubre de 2008.

1.36. Certificado de Deuda de la propiedad rol de avalúo fiscal 117-11, emitido por la Tesorería General de la República, de fecha 11 de junio de 2019.

1.37. Inscripción conservatoria de fojas 1342, número 1351, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Quintero, de fecha 08 de abril de 2019 del año 2010.

1.38. Orden de Ingreso Municipal Vitacura, Folio Interno 7698506, correspondiente a Patente Municipal Profesional de Arquitecto Camilo Andrés Jara Correa, de fecha 19 de enero de 2021.

1.39. Acta de Observaciones Carpeta N° 7335, de fecha 19 de abril de 2021.



1.40. Notificación por correo electrónico de Carpeta N° 7335, de fecha 19 de abril de 2021, de Angélica Torres a [Camilo@cjarq.cl](mailto:Camilo@cjarq.cl).

2) Informe sobre Reclamo de Ilegalidad Rol N°44-2021, de fecha 29 de junio de 2021, evacuado por el señor Director de Obras Municipales reclamado, don Eduardo Alfonso Ortiz Silva, dirigido por este funcionario municipal al señor alcalde de la I. Municipalidad de Puchuncaví, don Marcos Antonio Morales Ureta, respecto de la improcedencia de la “Solicitud de Modificación de Deslindes” formulada en autos por los demandantes ante la Unidad Municipal a su cargo.

3) Circular Ord. N° 0553, DDU 300, de la División De Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de fecha 09 de diciembre de 2015.

4) Artículo publicado por el abogado y doctor el Derecho de la Universidad de Chile, don José Miguel Lecaros Sánchez, en Revista Actualidad Jurídica de la Universidad del Desarrollo, Edición N°42, de julio de 2020, rotulado “Actualización y Rectificación de Superficies y Deslindes de Bienes Raíces. Observaciones a partir de algunas Sentencias” y en cuya página 355, bajo el título II., denominado “Alcances de una Reforma legal Importante”, el autor sostiene, refiriéndose al artículo 67 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que “la norma es clara en cuanto no pretende subsanar deficiencias de superficies, sino sólo de deslindes y, además sin afectar derechos de terceros”.

**Decimoquinto:** La Municipalidad reclamada rindió prueba testimonial, de que da cuenta la actuación de folio 50, consistente en las declaraciones de doña Karina Angélica Vegas Bernal, don Nivaldo Antenor Salas López y don Jonathan Héctor Vega Córdova, los tres testigos funcionarios municipales, quienes legalmente examinados expusieron en síntesis. La primera de las nombradas, en relación con el hecho de prueba N° 3, refiere que el Director de Obras Municipales actuó dentro de sus facultades por cuanto la presentación efectuada por los reclamantes no era un rectificación de deslindes. El segundo, respecto del mismo hecho, sostiene que el expediente no cumplía completamente con lo que establecen las circulares DDU que regulan este tipo de casos y es por ello que se denegó la solicitud de modificación de deslindes. Finalmente el tercer testigo, en el mismo sentido, explica que sin tener antecedentes detallados la solicitud de modificación de deslindes era un caso muy especial y que el problema existente en este caso es que no había un vecino directo, en el cual saber si estaba o no de acuerdo; que en este caso quedaría como un espacio público, donde la Dirección de Obras Municipales no tendría alguna posibilidad de dar aprobación a ese deslinde que quedaría solo.

**Decimosexto:** A folio 68 rola el Informe Pericial evacuado por el perito don Julián Eduardo Herrera Gajardo, en el que sucintamente se expresa que, de acuerdo a lo que se muestra en la FIG.12 de la Pagina 13 del informe, la línea perimetral norponiente



que colinda con el Océano Pacífico de la propiedad compuesta por los lotes 3 y 4 coincide en toda su extensión con la línea de playa fijada por la DIRECTEMAR con fecha 5 de Abril del 2016, mediante el Ordinario N° 12.200/8 VRS, que fijó la línea de playa y visó el plano DIRINMAR 02/2016 en el que consta la línea de playa de Avenida del Mar 1875 (lotes 3 y 4).

**Decimoséptimo:** A folio 73, rola informe de la Fiscal Judicial, doña Jacqueline Nash Álvarez, quien fue de opinión de rechazar en todas sus partes el reclamo de ilegalidad.

Informando, luego de delinear el marco de la acción intentada de acuerdo con el artículo 151 de la Ley N° 18.695, refiere que del Acta de Observaciones de fecha 19 de abril de 2021 de la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Puchuncaví, solo puede ser revisada por esta Corte en lo que concierne a su juridicidad y no en su mérito, por lo que la controversia consiste en resolver si el trozo de terreno que se pretenden adicionar a los lotes 3 y 4 de la propiedad de la reclamante, constituye un bien nacional de uso público y si resulta jurídicamente factible que, con la sola declaración de dicho Director, se valide la accesión de terreno pretendida y se autorice el aumento de su superficie que implica triplicar las superficies inscritas.

Al amparo de lo establecidos en los artículos 589, 643, 649 y 650 del Código Civil, se advierte que para que se produzca el aluvión, es necesario que las aguas se retiren completa y definitivamente, requiriéndose que la parte hasta donde llegaban las aguas en sus crecidas periódicas máximas debe quedar seca de manera permanente, de lo que resulta que si los terrenos no son añadidos a la ribera por la acción natural del agua, sino que lo han sido por elementos o fuerzas extrañas, no puede haber aluvión, razón por la que, de las normas legales citadas, se sigue que la superficie de terreno intermedia entre la línea de la playa fijada por la Autoridad Marítima y los deslindes de las propiedades ribereñas, es un bien nacional de uso público, y por lo mismo inapropiable por los particulares; sin perjuicio que pueda perder tal calidad producto de sobrevenir aluvión, caso en el cual es susceptible de apropiación por los propietarios ribereños, cumpliéndose los requisitos que la ley establece al efecto.

En base a la jurisprudencia y doctrina que cita el informe se añade que la reclamante no puede ser satisfecha por esta vía, desde que ella excede con más el marco legal regulatorio de la acción de que se trata, por cuanto se pretende la declaración de derecho de propiedad respecto de un inmueble por accesión de las porciones de terreno materia de la controversia, pronunciamiento que se solicita a quien carece de facultades jurisdiccionales para emitir este tipo de decisiones, utilizando la vía administrativa como sustituto del procedimiento judicial respectivo, lo que resulta del todo improcedente.

Tras cita del Dictamen N° 87.449 de la Contraloría General de la República de 4 de noviembre de 2015, y lo establecido en la Circular N° 0553 del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo de 9 de



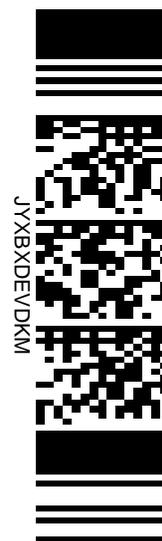
diciembre de ese mismo año, concluye el informe que por medio del procedimiento administrativo consagrado en el artículo 67 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, no se puede alterar la superficie o cabida de los predios, sino exclusivamente, corregir las incongruencias, defectos e imperfecciones de sus deslindes. De este modo, el procedimiento en comento permite corregir las imperfecciones, errores o defectos que puedan constatarse respecto de la determinación de las medidas de los deslindes prediales en el sistema registral, empero, en ningún caso, puede ser utilizado para alterar la superficie, realidad física o cabida de los mismos cuando no hay tales incongruencias, defectos o imperfecciones y, menos todavía, en los casos como el de la especie, en que los reclamantes piden tener por adicionada a sus respectivos inmuebles una superficie que, desde el punto de vista cuantitativo, prácticamente triplica a la que actual y realmente tiene y que jamás ha sido poseída por ellos, ni podría serlo, por cuanto se trata de terrenos de playa, pretensión que alteraría a todas luces dicho bien nacional de uso público y que, por tanto, es del todo improcedente.

Añade que la pretensión de la reclamante, al incidir en un bien nacional de uso público que afecta derechos de terceros, debe ser intentada a través de los procedimientos jurisdiccionales correspondientes, en un juicio de lato conocimiento, y en cuyo debate deben intervenir los órganos de la Administración del Estado en resguardo de los bienes en juego.

Finalmente la Fiscal Judicial concluye que la reclamada ha ajustado su actuar con estricto apego a la normativa vigente y en su decisión ha velado correctamente por el cuidado de un bien nacional de uso público, en beneficio de toda la comunidad y, por ello, evidentemente, no ha incurrido en ilegalidad alguna al rechazar la solicitud de modificación de deslindes.

**Decimoctavo:** Que con los antecedentes allegados al proceso, ponderados éstos en forma legal, se tendrá por acreditados y establecidos los siguientes hechos.

1) Que de la inscripción de dominio de fojas 3154 N° 3163 del Registro de Propiedad del año 2014 del Conservador de Bienes Raíces, consta que los reclamante tiene la calidad dueños de los lotes 3 y 4, ubicados en Maitencillo, comuna de Puchucaví y graficados en el plano archivado bajo el N° 284 en el Registro de Propiedad del año 1995 del Conservador de Bienes Raíces de Quillota, cuyos deslindes son los siguientes: Lote 3: Norte, playa del Océano Pacífico; Sur, camino público de Maitencillo a Quintero en 21,00 metros; Oriente, lote dos de Tránsito Bernal, hoy José Pinaino; Poniente, lote 4 de Miguel Belloni. Superficie 344,0 metros cuadrados. Lote 4: Norte: playa del Océano Pacífico en 12,00 metros; Sur, camino público de Maitencillo a Quintero, en 12,00 metros; Oriente, lote 3 adjudicado a Luis Rivera Aravena y a sucesión Ana Luisa Bernal, hoy Pedro Lizana, en 17,80 metros; Poniente, en 19,30 metros, Océano Pacífico.



2) Que del Certificado de Informaciones Previas N° 3512 de 3 de diciembre de 2018 emanado la Dirección de Obras Municipales de la comuna de Puchuncaví, se advierte que la línea oficial de los lotes 3 y 4 hacia el mar debe ser solicitada directamente por el interesado a la Autoridad Marítima, considerando el camino costero de 8 metros establecidos en la lámina a PRCP 1 del Plan Regulador Comunal.

3) Que, mediante Ordinario N° 12.200/8 de 5 de abril de 2016 la Dirección General de Territorio Marítimo y Marina Mercante, fijó la línea de playa en el lugar denominado Sur de Punta Chacarrillas, Maitencillo, comuna de Puchuncaví, Provincia de Valparaíso, V Región de Valparaíso, en el borde costero comprendido entre las coordenadas UTM (Mts) N-6.385.372,3 – E-271.397,1 y N-6.385.310,6 – E-271.368,8, de conformidad lo señalado en el plano DIRINMAR 03-/2016 (Plano LP-Maitencillo-Sur de Punta Chacarrillas).

4) Que los reclamantes, por intermedio del arquitecto señor Camilo Jara Correa, solicitaron a la Dirección de Obras Municipales de Puchuncaví, la modificación de los deslindes de los lotes ya singularizados, de acuerdo a lo señalado en el artículo 67 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, acompañando una serie de antecedentes de respaldo, entre estos, el Ordinario N° 12.220 de 2018 y el plano precedentemente citados.

5) Que, por Acta de Observación de la Dirección de Obras Municipales de la comuna de Puchuncaví de 19 de abril de 2021, se negó lugar a la solicitud de modificación de deslindes considerando que ésta incorpora una porción terreno a los lotes 3 y 4, que afecta notablemente un bien nacional de uso público; decisión adoptada sobre la base de la documentación adjunta a dicha petición, en especial, la inscripción de dominio respectiva en las que se establece las dimensiones y cabidas de los lotes mencionados.

**Decimonono:** Que, consignado lo que antecede, corresponde analizar si concurren los vicios de ilegalidad que denuncian los reclamantes.

Al respecto cabe tener presente que la controversia propuesta estriba en resolver si - a través de una modificación de deslindes sustentada en el artículo 67 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones - resulta factible para los reclamantes, al amparo de las disposiciones legales y reglamentarias que se estiman vulneradas, que los lotes 3 y 4 de su propiedad accedan a la superficie de terreno triplicando la superficie primitiva inscrita en el Conservador de Bienes Raíces de Quintero, como consecuencia de haber fijado la Autoridad Marítima la línea oficial de playa en el lugar denominado Sur de Punta Chacarrillas, Maitencillo, comuna de Puchuncaví, Provincia de Valparaíso, considerando en esto el hecho que los linderos Norte y el Poniente de los predios señalados enfrentan “la playa del Océano Pacífico”.

**Vigésimo:** Que, en este contexto, lo primero que corresponde precisar es que lo que el Ordinario 12.200/8 de la DIRECTEMAR



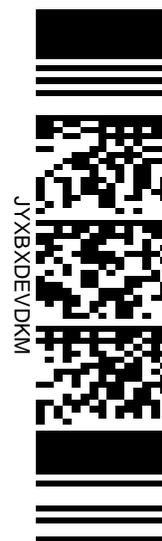
fijó, en el sector mencionado, es únicamente la línea de playa sin asignar otro efecto como el pretendido en el presente contencioso, correspondiendo, en consecuencia, a la autoridad reclamada resolver si es posible - a través del procedimiento establecido en el artículo 67 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones – rectificar los deslindes de los lotes 3 y 4.

El artículo 1º, numeral 29) del D.S. N° 9, de 2018, que sustituye Reglamento sobre Concesiones Marítimas, fijado por Decreto Supremo (M) N° 2, de 2005, del Ministerio de Defensa Nacional, consigna que la línea de playa es aquella que, de acuerdo con el artículo 594 del Código Civil, señala el deslinde superior de la playa de mar hasta donde llegan las olas en las más altas mareas, fijando la extensión de terreno que las olas bañan y desocupan alternativamente, delimitando aquella porciones de terreno de naturaleza fiscal ubicados en zonas costeras.

En este orden de cosas – como correctamente se encuentra razonado en el Informe de la Fiscalía Judicial, que estos sentenciadores comparten - el artículo 589 del Código Civil nos recuerda que: *“Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la nación toda. Si además su uso pertenece a todos los habitantes de la nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Los bienes nacionales cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes, se llaman bienes del Estado o bienes fiscales”*; marco en que el terreno de playa sometido al control, fiscalización y supervigilancia de la autoridad marítima, se encuentra comprendido, de acuerdo con la definición contenida en el numeral 57) del Decreto Supremo N° 9 ya citado, por una faja de terreno de hasta 80 metros de ancho, medida desde la línea de playa de la costa del litoral y desde la ribera en los ríos o lagos.

**Vigésimo primero:** Lo anterior permite reparar que la superficie intermedia entre la línea de playa y los deslindes de las propiedades ribereñas, tiene la calidad jurídica de bienes nacionales de uso público y, por lo mismo, inapropiables, salvo que sobrevenga un aluvión que definitiva incorpore al suelo del propietario ribereño aquellas superficie de terreno que las aguas han dejado de bañar definitivamente, situación en la que, el dueño puede adquirirlo por accesión.

El artículo 643 del Código Civil previene que: *“La accesión es un modo de adquirir por el cual el dueño de una cosa pasa a serlo de lo que ella produce, o de lo que se junta a ella. Los productos de las cosas son frutos naturales o civiles”*. Añade el artículo 649 de ese mismo cuerpo legal que: *“Se llama aluvión el aumento que recibe la ribera de la mar o de un río o lago por el lento e imperceptible retiro de las aguas”*; precisando finalmente el artículo 650 de igual normativa que: *“El terreno de aluvión accede a las heredades ribe ranas dentro de sus respectivas líneas de demarcación, prolongadas directamente hasta*



JYXBDEVDKM

*el agua; pero en puertos habilitados pertenecerá al Estado. El suelo que el agua ocupa y desocupa alternativamente en sus creces y bajas periódicas, forma parte de la ribera o del cauce, y no accede mientras tanto a las heredades contiguas”.*

**Vigésimo segundo:** Que el aluvión no es más una modalidad de la accesión propiamente tal o continua, conforme a la cual el dueño de una cosa pasa a serlo de lo que se junta a ella. En dicho carácter el aluvión configura una de las situaciones en que se produce la accesión de inmueble a inmueble, especie de accesión continua que el Código Civil denomina "accesiones del suelo", en cuya virtud el aumento que experimentan las riberas de un río por el lento e imperceptible retiro de las aguas accede a las propiedades riberanas dentro de sus respectivas líneas de demarcación, prolongadas directamente hasta el agua, según se especifica en los 649 y 650 Código Civil ya examinados.

*“La doctrina está conteste en que para que se produzca el aluvión se requiere que las aguas se hayan retirado completa y definitivamente. De aquí que la parte del álveo hasta donde antes llegaban las aguas en sus crecidas periódicas máximas, debe quedar en seco, también de manera permanente y definitiva, para que tenga lugar el fenómeno del aluvión. Esa parte del cauce que queda en seco por el lento e imperceptible retiro de las aguas, añadiéndose en forma efectiva y definitiva a las riberas y, por tanto, aumentándose, es lo que constituye el terreno de aluvión. Pero lo anterior no basta para que el terreno de aluvión acceda en dominio a las propiedades riberanas. Una condición más hay que agregar. La accesión propiamente tal y, por tanto, la accesión de inmueble a inmueble es el resultado de "la unión de dos o más cosas originalmente separadas, que pasan a formar un solo todo indivisible"; o dicho en otra forma, esa clase de accesión es la que resulta al agregarse una cosa a otra distinta y que forman un todo que tiene individualidad propia. De aquí que siendo la unión de un inmueble a otro el hecho material al que la ley atribuye la virtud de operar la adquisición del dominio, el aluvión supone que el terreno que ha quedado en descubierto por obra del definitivo retiro de las aguas se una a la ribera de modo que forme con ella un solo y mismo todo indivisible”* (Vergara Bezanilla, Juan Pablo Notas sobre el aluvión en el dominio fluvial, en Revista de Derecho CDE N°6, abril 2002). Aún más, como expresa Claro Solar: *"El aluvión es formado por obra de la naturaleza, vi ac potestate rei, que insensiblemente va trayendo y acumulando las materias que lo constituyen y que se unen a la ribera formando un solo y mismo todo con ella"* (Claro Solar, Luis, "Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado", tomo VII, "De los Bienes II", Imprenta Cervantes, Santiago, 1932, N° 612, pág.146).

**Vigésimo tercero:** Que, de cuanto se ha expresado, y en tanto la pretensión de los reclamantes tiene por objeto triplicar la superficie de su propiedad, so pretexto que ha tenido lugar una



modificación a los deslindes de los lotes 3 y 4, como consecuencia de la modificación línea de playa, y por haber sobrevenido una accesión de inmueble a inmueble por aluvión de la superficie de terreno que delimita con esa línea, resulta incuestionable que por una vía administrativa extraordinaria se pretende ampliar el dominio inscrito de los reclamantes sobre una porción de terreno cuya calidad jurídica resulta, en el contexto de la materia controvertida abiertamente cuestionable, aún más si, en la especie, no se encuentra acreditado en los hechos la accesión reclamada, sino que únicamente la fijación de una línea de playa a partir de lo cual se intenta ampliar la superficie de dicho lotes en forma palmariamente significativa, todo lo cual pone de relieve que la vía empleada - artículo 67 - excede su ámbito de ampliación por cuanto no sólo se trata de modificar los deslindes de dichos lotes, sino que además modificar la superficie original de estos.

**Vigésimo cuarto:** Que, en esta materia, el artículo 24 de la Ley N° 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades, faculta en su literal a) número 1) a los Directores de Obras para dar aprobación a las fusiones, subdivisiones y modificaciones de deslindes de predios en las áreas urbanas, de extensión urbanas o rurales en caso de aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, facultad que introducida por la Ley N° 20.703 es reiterada en el artículo 67 en igual sentido, añadiendo que los proyectos de subdivisión, loteos, urbanización o modificación de deslindes de terrenos deberán ajustarse estrictamente a los trazados y normas que consulte el Plan Regulador y deberán llevar la firma del profesional competente de acuerdo con la ley N° 7.211 y la Ordenanza General (inciso 1°); y las modificaciones y rectificaciones de deslindes autorizadas por la Dirección de Obras Municipales deberán inscribirse en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces y se anotarán al margen de la inscripción de dominio respectiva (inciso 2°), no pudiendo la modificación requerida afectar derechos de terceros.

**Vigésimo quinto:** Que en Dictamen N° 87.449 de fecha 4 de noviembre de 2015 de la Contraloría General de la República se sostiene que el artículo 67 que se examina permite la modificación de deslindes *“cuando se verifiquen inconsistencias entre la realidad jurídica de un predio (planos, escrituras, inscripciones) con su realidad física, a objeto de concordarlas”* y que la rectificación de deslindes corresponderá *“cuando se constaten errores manifiestos en la anotación de las medidas o cotas de los deslindes o de la superficie de un predio, sea en el plano, memoria explicativa o cuadro de superficie, lo que derivaría en la incorrecta descripción de los mismos”*.

En esa cuerda la Circular N° 0533, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, de 9 de diciembre de 2015 (DDU 300), referida a las facultades de los Directores de Obras Municipales, refiere que, de acuerdo a la definición del verbo "rectificar" contenida en el Diccionario de la Real Academia Española, el objeto de la rectificación de deslindes sería "corregir las imperfecciones, errores o defectos" que



se constaten en la anotación de las medidas o cotas de los deslindes o de la superficie de un predio, sea en el plano, memoria explicativa o cuadro de superficie, que derivan en la incorrecta descripción de los mismos. La mencionada definición de la acción de rectificar agrega que tales correcciones se efectúan respecto "de algo ya hecho", de lo que se desprende que por la vía de la rectificación de deslindes no se podría alterar la realidad física del predio, sino únicamente la descripción de sus deslindes.

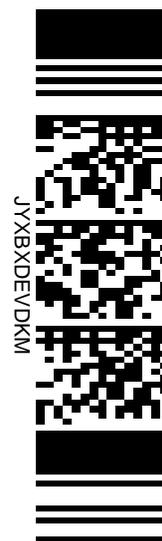
**Vigésimo sexto:** Que, en el sentido anterior se sostiene que: *“La norma es clara en cuanto no pretende subsanar deficiencias de superficie, sino solo de deslindes y, además, sin afectar derechos de terceros. Es decir, el precepto legal permite mediante un procedimiento administrativo subsanar deficiencias en los deslindes de los predios, con el consentimiento de los involucrados”* (Lecaros Sánchez, José Miguel, Actualización y rectificación de superficies y deslindes de bienes raíces, en Actualidad Jurídica N° 42 – Julio 2020, pág. 355).

**Vigésimo séptimo:** Que, en consecuencia, dado el objeto de la pretensión de los reclamantes y la finalidad que persigue el artículo 67 tantas veces citado, es del todo inconcuso que por esa vía administrativa no resulta posible efectuar modificaciones sustanciales que importe una variación significativa del predio, para - so pretexto de modificar sus deslindes - alterar su superficie en términos tales de triplicar su cabida original, siendo que de lo que se trata es de corregir deficiencias, defectos e imperfecciones existentes en los deslindes, lo que, como fuere, no puede hacerse sin afectar derechos terceros lo que, en este caso, resulta evidente si lo que se pretende acceder e inscribir en el Conservador de Bienes Raíces respectivo es una superficie de terreno de playa cuya naturaleza jurídica es la de un bien nacional de su público, cuyo control, fiscalización y supervigilancia se encuentra a cargo de la Autoridad Marítima, siendo lo anterior únicamente posible en juicio de lato conocimiento en que se emplace a quienes eventualmente pudieren resultar afectados, en particular, los Órganos de la Administración del Estado con competencia en la materia, dado el carácter de la superficie de terreno involucrada en la solicitud de modificación de deslindes.

**Vigésimo octavo:** Que de cuanto se expuesto no se advierten las infracciones y defectos legales denunciados de modo que el Acta de Observaciones de 19 de abril de 2021 del Director de Obras Municipales se ajusta a la normativa examinada, por lo que, velándose en ella por la naturaleza jurídica del terreno al cual los reclamantes pretenden acceder, la presente acción contenciosa administrativa será desestimada.

Por estas consideraciones, citas legales y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 151 de la Ley 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades, se resuelve:

**I.- En cuanto a la objeción de documentos:**



Se rechaza la objeción de documentos acompañados a folio 37, numerales 2, 3 y 4, deducida por la parte reclamada.

**II.- En cuanto a las tachas:**

Se rechazan las tachas opuestas por la reclamante en contra de los testigos de la reclamada doña Karina Angélica Vegas Bernal, don Nibaldo Antenor Salas López y don Jonathan Héctor Vega Córdova.

**III.- En cuanto al fondo del reclamo:**

a) Que **se rechaza** el reclamo de ilegalidad deducido a folio 1 de estos antecedentes, por el abogado don Manuel José Ossandón Lira, en representación de doña Zaida Yoma Rojas y don José Salvador Reyes López, en contra de la Ilustre Municipalidad de Puchuncaví, en cuanto éste se dirige respecto del Acta de Observaciones de fecha 19 de abril de 2021 del Director de Obras Municipales de dicha Corporación.

b) Que, habiéndose rechazado el reclamo de ilegalidad, se omite pronunciamiento respecto de la solicitud de declarar el derecho a los perjuicios.

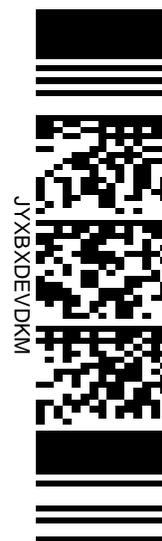
**En cuanto a las costas:**

Que no se condena en costas por haber tenido los reclamantes motivos plausibles para litigar.

Regístrese y devuélvase.

Redacción del Abogado Integrante señor Góngora, quien no firma, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, por no integrar sala el día de hoy.

**Nº Contencioso Administrativo-44-2021.**



Pronunciado por la Tercera Sala de la Corte de Apelaciones de Valparaíso integrada por Ministra Rosa Aguirre C. y Ministro Suplente Rodrigo Cortes G. Valparaiso, veintisiete de enero de dos mil veintitrés.

En Valparaiso, a veintisiete de enero de dos mil veintitrés, 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 11 de Septiembre de 2022, 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>.