

C.A. de Santiago

Santiago, veintiocho de abril de dos mil veintitrés.

VISTOS Y TENIENDO PRESENTE:

PRIMERO: Que comparecen Darío Aníbal Cuadra Junes y Sebastián Federico Bórquez Becker, abogados, en representación de las sociedades: Parcelas de Chile Spa, Mon Mapu Inmobiliaria Spa, Inmobiliaria Ranquilco Sur Spa e Inmobiliaria Terramar Spa, todas del giro inmobiliario (en adelante, las “Inmobiliarias”), e interponen recurso de protección en contra del Ministro de Agricultura don Esteban Manuel Valenzuela Van Treek, (en adelante, el “Ministro”), del Subsecretario de Agricultura don José Arturo Guajardo Reyes (en adelante, el “Subsecretario”), del Director Nacional (S) Del Servicio Agrícola y Ganadero don Rodrigo Ambrosio Astete Rocha (en adelante, el “Director”) y de la Directora Nacional (S) Del Servicio Agrícola y Ganadero, doña Andrea de Lourdes Collao Véliz (en adelante, la “Directora”), por la dictación del **Oficio Ordinario** N° 637/2022 de fecha 12 de julio de 2022 y la **Circular** N° 475/2022 de 18 del mismo mes y año, vulnerando las garantías constitucionales establecidas en los numerales 2, 21, 22, 23, y 24 del artículo 19 de la Constitución Política de la República.

Exponen que los predios rústicos son terrenos que se pueden o no usar para la agricultura, la ganadería o actividades forestales que se encuentran en todo Chile fuera de los límites urbanos. Estos terrenos pueden ser divididos, pero, en general, para hacerlo, tienen que cumplir un solo requisito: los lotes resultantes de la división deben tener una superficie que no sea inferior a media hectárea, es decir, cinco mil metros cuadrados.

La ley aborda el problema de lotes resultantes de una subdivisión de predios rústicos que carezcan de un acceso adecuado y permanente a un espacio público o camino, la subdivisión debe asegurar que todos los lotes resultantes tengan este acceso. Estos caminos comunes derivados de una subdivisión, deben ser mantenidos a prorrata por los propietarios colindantes. De esa



manera garantiza el acceso entre el espacio público y los respectivos predios.

La subdivisión de predios rústicos permite a los propietarios o las propietarias subdividir el terreno, sin que implique un cambio de uso del suelo o de su aptitud agrícola, ganadera o forestal, o la validación de los antecedentes de dominio o demarcatorios informados por el solicitante.

Indican que realizar el trámite de subdivisión mediante su inscripción ante el Conservador de Bienes Raíces correspondiente, se requiere, entre otros antecedentes, un certificado que otorga el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG), acreditando que la subdivisión predial, conforme al plano de parcelación y demás antecedentes, cumple con la normativa vigente.

Sostiene que, durante los últimos 40 años, este proceso de subdivisión se encuentra regulado mediante Decreto Ley (DL) N° 3.516 de 1980, que establece Normas de Subdivisión de Predios Rústicos. Adicionalmente, en el artículo 46 de la Ley N° 18.755, Orgánica del SAG, modificada por la Ley N° 19.283, y la Ley N° 19.880. En cuanto al procedimiento para expedir certificados de subdivisión de predios rústicos, así como los requisitos que debe presentar el interesado, se encuentran establecidos en la Resolución Exenta N° 3904/2019 del Ministerio de Agricultura y SAG.

Señalan que, como se adelantó, se impugnan los siguientes actos:

a) Oficio Ordinario N° 637/2022, de 12 de julio de 2022, del señor Ministro de Agricultura don Esteban Valenzuela Van Treek; del señor Subsecretario de Agricultura don José Guajardo Reyes, y del Director Nacional (S) del Servicio Agrícola y Ganadero de la época don Rodrigo Astete Rocha, que “Instruye sobre la aplicación de la facultad consagrada en art. 46 de la Ley N° 18.755, con relación a lo previsto en el D.L. N° 3.516, de 1980”.

b) Circular N° 475/2022, de 18 de julio de 2022, de la señora Directora Nacional (S) del Servicio Agrícola y Ganadero Oficina Central doña Andrea Collao Véliz, que “Instruye sobre suspensión o rechazo de proyectos de certificación de subdivisión de predios



rústicos y criterios complementarios de revisión determinadas por el análisis de la mesa SPR”.

Refieren que las reales motivaciones en la dictación del citado Oficio Ordinario y de la Circular, están en las declaraciones que el señor Ministro de Agricultura don Esteban Valenzuela Van Treek hizo ante los medios que fue del siguiente tenor: *“mira quiero ser sincero, aquí lo fundamental es que se acabe esto de las parcelas”*.

La normativa vigente que regula las subdivisiones prediales está contenida en el Decreto Ley N° 3.516, que Establece Normas Sobre División de Predios Rústicos, los cuales podrán ser divididos libremente por sus propietarios, siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas.

El inciso 2° dispone “La limitación establecida en el inciso anterior no será aplicable en los siguientes casos: ... e) Tratándose de divisiones o subdivisiones resultantes de la aplicación del artículo 55° de la ley General de Urbanismo y Construcciones, cuyo texto fue aprobado por el Decreto Supremo 458, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, de 18 de diciembre de 1975”. A su turno, el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) señala: “Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado. Corresponderá a la Secretaría Regional de la Vivienda y Urbanismo respectiva cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal. Con dicho objeto, cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un balneario o campamento turístico, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas



sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado, la autorización que otorgue la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura requerirá del informe previo favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo. Este informe señalará el grado de urbanización que deberá tener esa división predial, conforme a lo que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Igualmente, las construcciones industriales, de infraestructura, de equipamiento, turismo y poblaciones, fuera de los límites urbanos, requerirán, previamente a la aprobación correspondiente de la Dirección de Obras Municipales, del informe favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola que correspondan. El mismo informe será exigible a las obras de infraestructura de transporte, sanitaria y energética que ejecute el Estado”.

Para la autoridad, es ésta la disposición que atribuye a los propietarios de predios rústicos y/o desarrolladores de proyectos inmobiliarios la pretendida acción de “ajustar sus proyectos para vulnerar el espíritu del citado decreto al lotear terrenos rurales simulando que continúan teniendo fines agrícolas, ganaderos o forestales, aunque en realidad sus fines son del tipo habitacional” (párrafo segundo Oficio Ordinario N° 637).

Expresan que el Oficio Ordinario N° 637/2022, carece de motivación, ya que este enuncia una serie de hechos para intentar justificar su dictación, como, por ejemplo, la existencia de amenazas a los ecosistemas agropecuarios, al ecosistema y al equilibrio socio-ecológico de las localidades en las que estas (obras inmobiliarias) se emplazan, basadas en conjeturas de la autoridad, carentes de todo argumento, lo que demuestra la arbitrariedad de su actuar.

En síntesis, las autoridades recurridas no han logrado establecer de manera cierta, la necesaria relación de causalidad entre estas supuestas externalidades negativas o adversas y los proyectos de subdivisión predial, de suerte tal que obliguen a las Direcciones Regionales del SAG a decretar la suspensión de la tramitación de certificación de subdivisión de predios rústicos.



Argumentan la ilegalidad del Oficio Ordinario pues fue pronunciado sin contar con el pronunciamiento previo por parte del Contralor General de la República.

En relación a la Circular N° 475/2022, emitido por la Directora Nacional (S) del SAG, en virtud de la cual instruyó a las distintas Direcciones Regionales del SAG, y a otras autoridades y funcionarios, decretar de forma inmediata la suspensión o rechazo de proyectos de certificación de subdivisión de predios rústicos (SPR) y entregó criterios complementarios de revisión, determinados por el análisis de la mesa SPR, los que van orientados a determinar -según la Circular- si el proyecto de subdivisión de acuerdo a su tipología, pudiere vulnerar la normativa vigente, les señala que deben reunir y analizar los antecedentes aportados por los solicitantes o por terceros, así como también los recabados por el mismo SAG o los informados por otros servicios. Estos últimos se consideran como los criterios genéricos de suspensión. Los criterios que intenta implementar la Directora Nacional (S) del SAG, son los siguientes:

1.- Proyectos de parcelación (cualquiera sea el número de lotes resultantes) que incluyan en el plano, elementos propios de un condominio, tales como garitas de control de acceso, vialidad interior con rotondas, miradores, embarcaderos, áreas de trekking, zona infantil, entre otros.

2.- Plano de parcelación que contemple un diseño del proyecto incompatible con el destino agrícola, ganadero o forestal de los lotes resultantes.

3.- Proyectos de parcelación (cualquiera sea el número de lotes resultantes) con parcelas de 5.000 m² o más en que se constata una situación de hecho constituida por: apertura de calles, caminos interiores, veredas, rotondas, áreas comunes, canchas de fútbol, embarcaderos, postación eléctrica, etc.

4.- Proyectos de parcelación (cualquiera sea el número de lotes) con parcelas resultantes de 5.000 m² o más, que presentan una oferta al público en redes sociales, portales inmobiliarios, otros sitios web u otros elementos que permitan atribuir características propias



de un destino urbano o habitacional, tales como el giro del propietario, el diseño del plano, etcétera.

5.- Proyectos de parcelación que consideran la generación de 80 o más lotes.

6.- Proyectos de parcelación que consideren en su diseño la habilitación de caminos sobre superficie que constituya bosque.

7.- Proyectos de parcelación que corresponden al desarrollo de nuevas etapas de proyectos previos, consolidados con destino inmobiliario.

8.- Proyectos de parcelación cuyos antecedentes documentales dan cuenta del destino inmobiliario de los lotes.

9.- Proyectos de parcelación emplazados en áreas protegidas.

10.- Proyectos de parcelación cuyos deslindes se superpongan con terrenos fiscales.

11.- Proyectos de parcelación presentados por un titular cuyo giro se encuentra ligado a las siguientes actividades económicas: construcción de edificios para uso residencial, compra, venta y alquiler; y/o su objeto social sea preeminentemente de tipo inmobiliario.

12.- Proyectos de parcelación que se emplacen en Áreas de Desarrollo Indígena o que se encuentren en el Catastro de Tierras Indígenas de la CONADI.

En la práctica,- sostienen-, los casos que describe la Circular del SAG impiden totalmente la presentación de nuevos proyectos, además de paralizar los ya ingresados, es decir, la Directora Nacional (S) del SAG al dictar la Circular en cuestión, incurrió en un desvío de poder o fin, arrogándose atribuciones legislativas que no le fueron conferidas por el legislador.

Explican que en virtud de la Resolución Exenta SAG N° 3904/2019, de fecha 24 de mayo de 2019, se determinó la forma de expedir los certificados de subdivisión de predios rústicos, los que se radican en cada una las Direcciones Regionales del SAG, quienes deben proceder a la revisión de los antecedentes y junto con ello, la aprobación o rechazo de cada solicitud, es decir, no considera la intervención de otras autoridades o servicios como hoy lo intenta



establecer la Circular 475/2022. Hoy, a través de estos nuevos criterios para analizar la misma información y antecedentes que se presentan (el plano) y se han presentado, la autoridad pretende impedir el otorgamiento de la certificación, derivando los mismos antecedentes a diversos Organismos y Servicios del Estado para recabar el pronunciamiento en cada caso, lo que en la práctica se traduce en una eternización de la resolución final del procedimiento. La Circular no establece plazos para recabar los nuevos antecedentes de los demás servicios a los que pida informe, a diferencia del procedimiento vigente que establece el plazo para la emisión del certificado correspondiente o, en su defecto, el de devolución del expediente de la solicitud por incumplimiento de requisitos, que será de 20 días hábiles, en los términos del artículo 25 de la ley N° 19.880.

Estiman que se afecta el principio de confianza ya que la regulación y procedimiento existentes para la obtención de los certificados de subdivisión de predios rústicos se han mantenido invariables en el tiempo, y que hoy se intenta alterarlos a través de nuevas exigencias que se traducen en la paralización y rechazo de las solicitudes de subdivisión. La Circular N° 475, es aún más lapidaria, pues implica- en los hechos- la imposibilidad de presentar nuevas solicitudes de certificación de subdivisión, dado que se ha instruido a las Direcciones Regionales del SAG, suspender la tramitación del procedimiento de todas las solicitudes que se presentan, bajo el pretexto hipotético que ellas vulneran la normativa legal vigente.

La Circular 475/2022, del SAG lo que intenta es regular materias propias de dominio legal. En efecto, el Decreto Ley 3.516, permite al propietario de un predio rústico subdividirlo, con la única limitación que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas. El Director Nacional del SAG, dentro de sus atribuciones, no cuenta con la potestad de imponer nuevas exigencias para el ejercicio del derecho de subdividir un inmueble rustico, bajo la forma de establecer “criterios” que tienen por único fin



la suspensión y rechazo de las solicitudes que los recurrentes presentan.

Además, es ilegal intentar modificar la Resolución Exenta 3904, alejándose de las facultades que la ley concede. En efecto, la regla jurídica "*las cosas se deshacen de la misma forma que se hacen*" cobra vital relevancia, puesto que el Director Nacional del SAG pretende, a través de una Circular, modificar o complementar una Resolución Exenta, lo que pugna con el derecho público al que están sometidas las autoridades.

En cuanto a las garantías vulneradas, la primera que denuncia es la igualdad ante la ley, entienda que se producirá una diferencia arbitraria entre aquellas solicitudes presentadas y en actual tramitación y las que se presenten en el futuro; todas las cuales tendrán un régimen diferenciado; además también hay una discriminación arbitraria porque ambos actos recurridos se fundan en la supuesta existencia de la mala fe, es decir, que los proyectos en realidad entrañan un cambio de uso de suelo, únicamente teniendo como consideración situaciones fácticas como el tamaño de la subdivisión y no indicios objetivos de cambio de uso de suelo, versus proyectos de subdivisión más pequeños, que perfectamente podrían cambiar el uso de suelo también, y por ende aplica una carga que, a otras personas naturales y jurídicas, en similares circunstancias, no se les impone, lo que supone también una vulneración a la garantía de la igual repartición de las cargas públicas consagrada en el artículo 19 N°20 de la Carta Fundamental. Agrega que los pone en una situación de desigualdad frente a cualquier otro particular que lícitamente desarrolle su actividad económica.

En cuanto a la garantía del N° 21 del artículo 19 de la Carta Fundamental, esta se ha visto conculcada, en su ejercicio, a propósito del Oficio Ordinario 637 y la Circular 475, pues perturban el libre desarrollo de la actividad económica de sus representadas. Lo anterior por cuanto la autoridad, en pleno conocimiento de los planes de subdivisión, dictó un acto administrativo de una forma no prevista por la normativa vigente, cuyo principal efecto es bloquear dichas subdivisiones legales e impedir ilegal e inconstitucionalmente el libre



desarrollo de la actividad económica. De este modo, los actos recurridos implican derechamente un impedimento de desarrollar su actividad económica respecto de bienes de su propiedad.

En cuanto al derecho de propiedad, consagrado en el N° 24 del artículo 19, los actos recurridos tienen evidentes consecuencias en la facultad de usar, gozar y disponer de la propiedad, toda vez que, sus representadas deberán someterse a una revisión para urbanizaciones, cuando lo solicitado al SAG invariablemente, son subdivisiones de predios rústicos con uso agrícola, obstaculizando de manera ilegal y arbitraria, el legítimo ejercicio del derecho de propiedad, en este caso, subdividir un predio rústico porque es parte de sus facultades asociadas al dominio. Esto deviene en la existencia de una verdadera expropiación regulatoria. Al respecto, cabe señalar que sus representadas adquirieron derechos sobre los predios que se intentan subdividir, con la precisa intención de desarrollar la actividad económica y vender lotes a personas naturales o jurídicas y con ellos dividir la acumulación latifundista tan perpetua que existe en la ruralidad chilena, la que lícitamente se ha desarrollado no sólo por ellas, sino por cualquier sujeto de derecho por más de 40 años con el debido cumplimiento de la normativa establecida en el Decreto Ley N° 3.516, aplicable en la especie. No obstante, en un acto de patente desvío de poder, los recurridos proceden a instruir a sus funcionarios, que el examen de las solicitudes de subdivisiones, ahora, tengan nuevos requisitos y procesos, con el único fin de torpedear la actividad económica que lícitamente desarrollan. Asimismo, resulta difícil pensar en un ejemplo más patente de perturbación y privación del derecho de propiedad de una persona: en la práctica, éste queda enteramente sujeto a la discrecionalidad del SAG, con la suspensión perpetua e indefinida de las subdivisiones.

Así, se les impone una serie de cargas y limitaciones en relación a la disposición, y con el uso y goce de sus inmuebles, y aún más, de limitaciones perpetuas en cuanto a sus fronteras de desarrollo, privándose así a los titulares de atribuciones esenciales de su derecho de propiedad como lo es la atribución mínima e incluida en todo derecho de propiedad que es dividir abstractamente dicha



propiedad ; y en virtud de lo anterior, dichos actos recurridos implican una pérdida patrimonial relevante por la disminución de valor de las propiedades, al existir limitaciones insalvables a sus posibilidades de desarrollo.

Todo esto no hace sino demostrar que, en la especie, la función social no fue considerada para limitar la propiedad de esa parte y del resto de la comunidad, sino que existe una verdadera privación del contenido esencial del derecho de su propiedad a través de la utilización de la facultad de normar el funcionamiento interno del SAG. La afectación establecida por los actos recurridos no satisface el estándar de la función social, por cuanto existen herramientas más idóneas para proteger el interés general, conciliando el derecho de propiedad. En suma, los actos recurridos ha infringido la garantía sobre el derecho a la propiedad, en al menos los siguientes sentidos: (i) En la especie, la declaratoria se transforma en una verdadera expropiación regulatoria del derecho de propiedad al impedirles proyectar su actividad económica de forma indefinida, quedando sujetas a la discrecionalidad de una autoridad administrativa que ya entregó su pronunciamiento de forma previa; (ii) La afectación establecida no satisface el estándar de la función social, por cuanto, existen herramientas más idóneas para proteger el interés general conciliando el derecho de propiedad; (iii) La afectación no cumple la imparcialidad requerida en las decisiones administrativas el expresamente buscar impedir la ampliación de una actividad en particular; y (iv) La afectación establecida no satisface el test de proporcionalidad, al ser inútil, innecesaria y desproporcionada en sentido estricto. Se deja a un conjunto de personas naturales y jurídicas, sometidas a un estatuto restrictivo y elusivo para ejercer su derecho de propiedad y al margen de los derechos de propiedad realmente plenos que afectan a otros sujetos de derecho, teniendo literalmente dos bloques normativos distintos de propiedad y su división cuando se trata de predios rústicos, uno para sujetos de derecho que están fuera de los casos arbitrariamente enumerados en el Oficio Ordinario número 637 del Ministerio de Agricultura y en la Circular 475/2022 del SAG y otro para sujetos de derecho que no



están en dicha enumeración que actúa como una suerte de “lista negra”.

Finalmente, solicitan dejar sin efecto el Oficio Ordinario número 637/2022 de fecha 12 de julio de 2022 del Ministro de Agricultura, del Subsecretario de Agricultura y del Director Nacional (S) del Servicio Agrícola y Ganadero y la Circular N° 475/2022 de fecha 18 del mismo mes y año, de la Directora Nacional (S) del Servicio Agrícola y Ganadero, respectivamente, por ser dichos actos arbitrarios, ilegales y conculcadores de las garantías fundamentales detalladas referidos en su recurso, como asimismo, tomar todas las providencias necesarias para restablecer el imperio del derecho quebrantado por ellos.

SEGUNDO: Que Esteban Valenzuela Van Treek, Ministro de Agricultura y José Guajardo Reyes, Subsecretario de Agricultura, informan que la actividad destinada a subdividir un predio rústico, para destinarlo a parcelas residenciales, fines de vivienda o urbanos, es contraria a la ley, proscrita por esta y no está dotada, por lo tanto, del amparo constitucional y la legitimidad que los recurrentes reclaman. Es más, contraría expresamente lo dispuesto por el artículo 19 N° 8, N° 21 y N° 24 de la Constitución, y en la medida que la solicitud de subdivisión del Decreto Ley N° 3.516 debe someterse a una autoridad administrativa, no genera derechos adquiridos, sino que es una mera expectativa.

Argumentan que es un hecho de pública notoriedad que, en el último tiempo, se ha suscitado un explosivo desarrollo de proyectos inmobiliarios en el área rural y que este, en gran medida, se ha verificado a partir de subdivisiones prediales practicadas al amparo del Decreto Ley N° 3.516 de 1980, con infracción de la prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículos 55° y 56° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, a la que quedan legalmente sujetos los predios resultantes de tales subdivisiones. La industria y desarrolladores inmobiliarios han ajustado sus proyectos para vulnerar el espíritu del citado decreto, al lotear terrenos rurales simulando que continúan teniendo fines agrícolas, ganaderos o forestales, aunque en realidad, sus usos



finales son de tipo habitacional, citando el casos de Bahía Panguipulli, un extracto del documento denominado “Fenómeno de las Parcelaciones /Contexto, Acciones y Propuesta”, presentado por la Ilustre Municipalidad de Puerto Varas al Senado de la República y un extracto de la Declaración Pública del Movimiento Unitario Campesino y Etnias de Chile MUCECH, 23 de agosto de 2022.

En cuanto al Oficio Ordinario N° 637/2022, del Ministro de Agricultura, del Subsecretario de Agricultura y del Director Nacional (S) del Servicio Agrícola y Ganadero y la Circular N° 475/2022 del SAG, no son actos administrativos de carácter particular, sino constituyen “instrucciones” dadas por las jefaturas de los respectivos servicios, que señalan conductas para aplicar las leyes y reglamentos, pero no son decisiones que establezcan derechos u obligaciones para los administrados, ni pretenden fijar normas generales y obligatorias propias de la función legislativa y potestad reglamentaria.

Concretamente, desde las autoridades sectoriales, conforme a las facultades que la ley les confiere, se instruye a los Servicios del Agro sobre la aplicación de la facultad consagrada en artículo 46 de la Ley N° 18.755, con relación a lo previsto en el Decreto Ley N° 3.516, ante circunstancias que pudieren dar cuenta de una infracción a las prohibiciones de dicho cuerpo legal, y para precaver la consolidación de una eventual vulneración a la normativa sectorial.

A mayor abundamiento, la Ley N° 19.880, aplicable supletoriamente establece expresamente en su artículo 37 que “Para los efectos de la resolución del procedimiento, se solicitarán aquellos informes que señalen las disposiciones legales, y los que se juzguen necesarios para resolver, citándose el precepto que los exija o fundamentando, en su caso, la conveniencia de requerirlos”. En otras palabras, debe darse por supuesta la facultad de que los Servicios del Agro, de pedir otros informes en sus procedimientos, distintos de las que señalen las disposiciones del Decreto Ley, en lo que sean necesario para resolver el procedimiento de subdivisión, y cumplir con la finalidad establecida por el legislador.



También, de la simple lectura del Ordinario N° 637, se puede apreciar que la instrucción u orientación a los Servicio Agrícolas, consiste en atender a circunstancias que pudieren dar cuenta que el proyecto (de subdivisión) importa un cambio del destino de los lotes y de una vulneración de la prohibición de los artículos 55° y 56° de la LGUC, evaluar tales antecedentes, que son distintos a la mera propiedad del terreno y a la cabida de los lotes resultantes y apoyarse en un informe de la Secretaría Regional de la Vivienda y Urbanismo respectiva. Complementariamente instruye atender a otras circunstancias asociadas a una subdivisión que presente la característica anterior, existencia de bosque nativo e impacto sobre agua potable rural, requiriendo los informes que estime pertinente.

Por lo tanto, al contrario de lo señalado por la recurrente, su efecto no es la suspensión de toda subdivisión de predio agrícola, “indiscriminada y universal” sino que instruye a los funcionarios del Agro, vigilar la posibilidad de una infracción a la ley del fondo, que importe el incumplimiento de la finalidad establecida por el propio legislador.

La circunstancia que el SAG, suspenda la tramitación de un proceso de certificación de subdivisión predial, cuando dicha suspensión busca cautelar la eficacia de la decisión que pueda adoptarse en él, es una facultad que contempla el artículo 32 de la Ley N° 19.880.

Expone que la normativa sobre uso de suelo está destinada a la protección, conservación y preservación del suelo agrícola, a fin de asegurar los servicios ecosistémicos que presta a la flora, fauna y población humana, por lo que su infracción supone un grave riesgo ambiental.

Sostiene que este recurso no es la vía idónea en razón que el recurrente efectúa alegaciones que dicen relación con el criterio interpretativo que estima debe adoptarse para determinar el alcance de la normativa legal y reglamentaria concerniente a la materia, en especial, de lo previsto en el Decreto Ley N° 3.516, en el artículo 46 de la Ley N° 18.755, y en el artículo 55 de la Ley General Urbanismo



y Construcción, en adelante “LGUC” lo que desborda la naturaleza de la acción cautelar de autos.

Refiere que los oficios se dictan al amparo del Decreto Ley N° 1.028, del Ministerio del Interior, que *Precisa Atribuciones y Deberes de los Subsecretarios del Estado*, corresponde a estos, “En su calidad de colaboradores inmediatos del Ministro y de confianza exclusiva del Presidente de la República, cumplir, especialmente y sin perjuicio de las demás atribuciones que les señalen las leyes y reglamentos, las siguientes funciones: d) Impartir las instrucciones, fiscalizar su aplicación y coordinar la acción de los organismos del sector correspondiente.”

Luego, el artículo 3° de la ley N° 18.755, que *Establece Normas Sobre el Servicio Agrícola y Ganadero*, dispone que “Para el cumplimiento de su objeto, corresponderá al Servicio el ejercicio de las siguientes funciones y atribuciones: k) Aplicar y fiscalizar el cumplimiento de las normas legales y reglamentarias sobre defensa del suelo y su uso agrícola, contaminación de los recursos agropecuarios, habilitación de terrenos”.

Según el artículo 46, “Para autorizar un cambio de uso de suelos en el sector rural, de acuerdo al artículo 55 del Decreto Supremo N° 458, de 1976, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se requerirá informe previo del Servicio. Dicho informe deberá ser fundado y público y expedido por el Servicio dentro del plazo de 30 días, contados desde que haya sido requerido. Asimismo, para proceder a la subdivisión de predios rústicos, el Servicio certificará el cumplimiento de la normativa.”

En base a lo desarrollado, solicita se rechace el recurso de protección de autos, por no existir en el caso sub lite una acción u omisión arbitraria e ilegal de su representada que prive, perturbe o amenace alguna garantía constitucional legítima de la recurrente, con costas.

TERCERO: Que Pierre Emile Soulé Brard, en representación del Servicio Agrícola y Ganadero, en adelante “SAG”, sostiene la improcedencia de esta acción cautelar por no corresponder a actos administrativos terminales, sino de trámite, por lo que mal puede



considerarse éstos como una amenaza, privación o perturbación de derechos fundamentales a los recurrentes.

Luego expone que, a partir del año 2020, se realizó una explosión de solicitudes de SPR, llegando el año 2021 a un aumento de casi el 100%, con respecto al año anterior. Conjuntamente a lo anteriormente señalado, se recibieron denuncias de contravención a las normas del Decreto Ley N°3.516, tanto de la sociedad civil, como de otros Servicios Públicos, lo cual motivó una serie de acciones coordinadas en distintas regiones, la más importantes de aquellas, se produjeron en Valdivia, Puerto Varas, Chimbarongo, Chiloé y Coyhaique. Se hizo patente un nuevo modo de operar de los desarrolladores de proyectos, esto es, se verificó que existían ofertas, publicidad, reserva y promesas de compraventa en blanco, de parcelas que aún no contaban con la certificación del SAG y cuya “destinación”, se señala explícitamente, corresponde a fines habitacionales. De esta nueva situación se hizo cargo el Ministerio de Agricultura y el Servicio Agrícola y Ganadero, a través del Oficio y la Circular.

Refiere que el SAG se encuentra regulado por la Ley Orgánica 18.755 de 1989, cuyo artículo 3, dispone que, en el desarrollo de su función, el Servicio deberá coordinarse con las instituciones del Estado para la recopilación de estudios y preparación de catastros especialmente, con aquellos que realizan actividades de la misma naturaleza. Además, deberá proponer al Ministerio de Agricultura la dictación de disposiciones legales, reglamentarias y normas técnicas, y dictar las resoluciones necesarias para la consecución de los objetivos del Servicio.

En lo que respecta a la Circular N° 475, de 18 de julio de 2022, de la Dirección Nacional del SAG, este es, consecuencia del Oficio Ordinario 637, de 12 del mismo mes y año, del Ministerio de Agricultura.

En ella, se han establecido criterios de análisis y evaluación del proceso de revisión de solicitudes de certificación de proyectos de subdivisión de predios rústicos. Tales instrucciones, se resumen en ordenar la suspensión de toda tramitación de solicitudes de



certificación de proyectos de subdivisión de predios rústicos, en forma previa a la emisión del correspondiente certificado, en las que se advierta de situaciones que pudieren dar cuenta que el proyecto importa un eventual cambio de destino de los lotes, una vulneración de la prohibición asociada a los artículos 55 y 56 de la LGUC, o una inviabilidad en su ejecución conforme a la normativa que deba respetar, requiriendo, en tal caso, de los informes que sean pertinentes, como los de SEREMI MINVU o CONAF, a fin de mejor resolver, rechazar de plano la solicitud o continuar su tramitación regular.

La suspensión no es más que detener el desarrollo de un procedimiento administrativo, el cual se reanudará una vez terminado el hecho que motiva la suspensión y cuya finalidad es proteger y resguardar la eficacia de la decisión administrativa que se adopte en definitiva, una vez que la autoridad se haya formado convicción suficiente para resolver en un sentido o en otro, en base a los antecedentes presentados por el solicitante y aquellos recabados durante la tramitación del procedimiento. En todo caso, la suspensión se realizará caso a caso, mediante Resolución Exenta fundada, la cual está sujeta al principio de impugnabilidad, mediante los recursos de reposición y jerárquico, regulados por la Ley 19.880, sin perjuicio del recurso extraordinario de revisión. Lo anterior no debe ser confundido con la abstención, que derechamente es no intervenir pudiendo, o no resolver el procedimiento aduciendo pretextos para ello.

Refiere que la Circular N° 475, de la Dirección Nacional del SAG, contiene instrucciones a las Direcciones Regionales, respecto a las solicitudes de certificación de proyectos de subdivisión de predios rústicos. En él se indican casos que ameritan suspensión y/o rechazo del proceso de certificación de proyectos SPR durante la evaluación de una solicitud, determinando casos genéricos y específicos.

En los casos genéricos, se contemplan denuncia de particulares o de otros Servicios Públicos respecto del carácter vulnerable del proyecto sobre la normativa sectorial aplicada al proceso de SPR y/o la normativa ambiental y la constatación de



hechos que ameriten fundadamente la suspensión del procedimiento, en base a los antecedentes asociados al proyecto SPR.

Los casos específicos, incluyen casos de proyectos de parcelación (cualquiera sea el número de lotes resultantes) que incluyan en el plano, elementos propios de un condominio; plano de parcelación que contemple un diseño del proyecto incompatible con el destino agrícola, ganadero o forestal de los lotes resultantes; proyectos de parcelación (cualquiera sea el número de lotes) con parcelas de 5.000 m² o más, en que se constata una situación de hecho constituida por: apertura de calles, caminos interiores, veredas, rotondas, áreas comunes, canchas de fútbol, embarcaderos, postación eléctrica, etc.; proyectos de parcelación (cualquiera sea el número de lotes) con parcelas resultantes de 5.000 m² o más, que presentan una oferta al público en redes sociales, portales inmobiliarios, otros sitios web u otros elementos que permitan atribuir características propias de un destino urbano o habitacional, proyectos de parcelación que consideran la generación de 80 o más lotes; proyectos de parcelación que consideren en su diseño la habilitación de caminos sobre superficie que constituya bosque; proyectos de parcelación que corresponden al desarrollo de nuevas etapas de proyectos previos, consolidados con destino inmobiliario; proyectos de parcelación cuyos antecedentes documentales dan cuenta del destino inmobiliario de los lotes; proyectos de parcelación emplazados en áreas protegidas; proyectos de parcelación cuyos deslindes se superpongan con terrenos fiscales; proyectos de parcelación presentados por un titular cuyo giro se encuentra ligado a las siguientes actividades económicas: construcción de edificios para uso residencial, compra, venta y alquiler; y/o su objeto social sea pre eminentemente de tipo inmobiliario y proyectos de parcelación que se emplacen en Áreas de Desarrollo Indígena o que se encuentren en el Catastro de Tierras Indígenas de CONADI.

En base a lo señalado, rechaza que se afecten las garantías constitucionales invocadas por los recurrentes y solicita, con costas, se desestime la presente acción.



CUARTO: Que el recurso de protección de garantías constitucionales establecido en el artículo 20 de la Constitución Política de la República, constituye jurídicamente una acción de naturaleza cautelar, destinada a amparar el legítimo ejercicio de las garantías y derechos preexistentes, que en esa misma disposición se enumeran, mediante la adopción de medidas de resguardo que deben tomarse ante un acto arbitrario o ilegal que impida, amague o moleste ese ejercicio.

QUINTO: Que, constituye requisito indispensable de admisibilidad de la acción cautelar de protección, la constatación de la existencia de un acto ilegal, esto es, contrario a la ley, o arbitrario, producto del mero capricho de quien incurre en él, que provoque alguna de las situaciones que se han indicado y que afecte, además, una o más de las garantías constitucionales protegidas por el citado artículo 20 de la Carta Fundamental.

Se ha sostenido también, en forma uniforme que, para acoger una acción como la de la especie, es menester constatar el carácter preexistente e indiscutido de un derecho afectado.

SEXTO: Que con los antecedentes aportados por las partes, es posible establecer los siguientes hechos:

- a) Las recurrentes son empresas inmobiliarias que se dedican a realizar subdivisiones de predios rústicos y tramitan, en forma habitual, certificados en el Servicio Agrícola y Ganadero.
- b) No hay constancia que exista actualmente en tramitación una certificación de los recurrentes.
- c) Que la certificación que otorga el SAG es un requisito para la inscripción de la subdivisión de un predio rústico, para tal efecto debe llenarse un formulario y acompañarse los antecedentes que en la misma se señalan.

SEPTIMO: Que los actos que se estiman ilegales y arbitrarios de parte de los recurridos y que, en su concepto, vulnerarían las garantías constitucionales de los recurrentes son dos: a saber: el **Oficio Ordinario N° 637/2022**, de fecha 12 de julio de 2022 y la **Circular N° 475/2022**, de fecha 18 de julio de 2022.



OCTAVO: Que para dilucidar lo que se ha planteado mediante la presente acción cautelar es menester dejar constancia lo que se desprende de la lectura de los actos impugnados, a saber:

- a) Oficio Ordinario N° 637 de 12 de julio del año 2022, se trata de Instrucciones impartidas por los recurridos a las Direcciones Regionales del SAG, respecto de la correcta aplicación de la facultad del artículo 46 de la ley N° 18.755, teniendo como fundamento que han detectado que en el último tiempo ha habido una explosión de proyectos inmobiliarios en el país en el área rural y que en gran medida se han verificado al amparo del Decreto Ley N°3516 , vulnerando su espíritu pues se solicita la subdivisión de predios rústicos los que sin cambiar sus destinos las empresas inmobiliarias lo que realizan en realidad loteos de terrenos creando núcleos urbanos de tipo habitacional al margen de la planificación territorial, lo que ha producido una serie de problemas que allí se particularizan; entonces como el SAG, debe preservar el suelo rural, que los terrenos sigan cumpliendo su finalidad agrícola, vigilar el cumplimiento de la ley vigente y actuar con estricto apego a los artículos 6 y 7 de la Constitución Política de la República y 2 de la Ley N°18575; instruyen que si durante la tramitación de la evaluación de la solicitud del certificado se detecta, en forma previa a su emisión, que el proyecto importa una eventual cambio de uso de suelo o transgresión a los artículos 55 y 56 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, entonces debe suspenderse la tramitación y disponer los informes que se señalan a las autoridades que en la misma se indican.
- b) Circular 475/2022 de 18 de julio del año 2022 está dirigido por la Directora Nacional (s) del SAG a los Directores Regionales del SAG. Se entregan criterios complementarios a lo que ya se señaló en la Circular 475, identificándose las situaciones que ameritan la suspensión o rechazo de la solicitud del certificado, la que, en todo caso, deberá tener la conformidad de la Unidad Jurídica Regional. Se identifican con detalle los Casos Específicos de Suspensión y/o Rechazo y Casos Genéricos de



Suspensión; todo con el objeto de recabar antecedentes de otros servicios públicos para resolver si el proyecto amerita continuar o simplemente rechazarse. Finaliza señalando el marco normativo que resulta aplicable.

NOVENO: Que, en un primer orden de ideas, se dirá que, para obtener el mentado certificado, es necesario que quien pretende realizar la subdivisión de un predio rústico, debe dar inicio a un proceso administrativo, con la presentación de un formulario emitido por SAG, acompañar los antecedentes que en el mismo se indican, procedimiento que debe seguirse en conformidad a la Ley N° 19.880, según lo dispone su artículo 2°.

DECIMO: Que tal como se ha esbozado en forma precedente, de los antecedentes aportados, no aparece que ninguno de los recurrentes, haya iniciado- en la actualidad- algún proceso administrativo destinado a la obtención de un certificado respecto de algún predio rústico de su dominio que pretendan subdividir, que esté pendiente de tramitación, haya sido suspendido o rechazado, todo ello conforme a las nuevas instrucciones dadas sea conforme al Oficio Ordinario y/o a la Circular que motivan la presente acción cautelar.

UNDECIMO: Que en relación al Ordinario y a la Circular ya particularizados, al tenor del artículo 3° de la Ley N°19.880, constituyen actos administrativos; y que de acuerdo con su naturaleza, son cartas de instrucción que emanan de los Jefes Superiores de Servicios que se entregan a sus subalternos, en virtud de su potestad jerárquica o de mando, dentro del marco del ordenamiento jurídico y tienen por objeto dar a conocer su pensamiento sobre determinadas materias o impartir instrucciones a los empleados de las distintas dependencias sobre la mejor manera de cumplir las disposiciones normativas, para ordenar la buena marcha y funcionamiento del Servicio sobre las bases de los principios de eficiencia y eficacia en la actuación de los órganos públicos.

DUODECIMO: Que, en un segundo orden de ideas, cabe



señalar que los recurridos son el Ministro de Agricultura, el Subsecretario de Agricultura, la Directora (s) del Servicio Agrícola y Ganadero y el Director Agrícola y Ganadero, quienes emiten estos actos impugnados a los Directores Regionales del SAG. En la especie, como ha quedado constancia, estos tienen por objeto, dar instrucciones respecto de la mejor forma de dar aplicación de la facultad que la ley le confiere al SAG, en relación a lo contemplado en la parte final del artículo 46 de la Ley N°18.755 que dispone que: “”*Asimismo para proceder a la subdivisión de predios rústicos , el servicio certificará el cumplimiento de la normativa vigente*”

DECIMO TERCERO: Que los jefes superiores de los servicios, en su carácter de tales, para dar cumplimiento de sus cometidos y para dirigir a sus subalternos, deben entregar instrucciones y la forma de hacerlo es precisamente a través de actos administrativos, como son las circulares y oficios; facultades que, a modo ejemplar, podemos citar, la Ley Orgánica del Ministerio de Agricultura DFL N° 296/1960; Decreto Ley N°3.516 de 1980 de Agricultura; Decreto Ley N°1.028 del Ministerio del Interior; Ley N°8.755, específicamente, artículos 2,3 y 46 de la Ley N° 18.575, artículo 3° y 5°; y 6° y 7° de la Constitución Política de la República.

DECIMO CUARTO: Que como si todo lo que se ha venido sosteniendo fuere insuficiente, debe indicarse también que emitir el certificado- como parece pretenderlo los recurrentes- solo comprobando por parte de la autoridad que los emite, que los lotes a subdividir no sean inferiores a cinco mil metros cuadrados y que todos tengan accesos al espacio público o camino; no resulta conforme a la normativa vigente y contraría el ordenamiento jurídico. En efecto, lo que le corresponde a la autoridad para la emisión de dicho certificado, es que, sea con los antecedentes aportados por los solicitantes o con los informes que emiten los terceros, es que, no se infrinja la normativa vigente, no solo aquella que las rige, sino también



todas aquellas que sea aplicable al predio rústico, como por ejemplo, si existe un bosque nativo, humedales, se asienta en lugares arqueológicos o centros ceremoniales, o que pueda tener alguna consecuencia para el caso que se proceda al desvíos de cauces, quebradas o rellenos de las mismas, se pretenda la instalación de un proyecto inmobiliario ; etc; lo que deberá resolverse caso a caso, pidiéndose informes a las instituciones relacionadas, como por ejemplo Conaf, Conadi, Direcciones de Obras de las Municipalidades; etc. Lo anterior se condice, además, con los artículos 2 y 3° de la Ley N° 18,755, que le otorga plena atribuciones legales para proteger y conservar los recursos naturales renovables de Chile, entre los cuales se cuenta el suelo agrícola. Por otra parte, la suspensión del procedimiento o la solicitud de antecedentes o informes, está de acuerdo con el procedimiento administrativo, según se lee de los artículos 4°,7°,9°,32° y 37 de la Ley N° 19.880.

DECIMO QUINTO: Que de procederse del modo que piden los recurrentes, ello sí constituirían un grupo privilegiado- los dueños de predios rústicos que pretenden la subdivisión de los mismos-, pues, solo con tener la calidad de tales, y cumplir dos requisitos- los que se han señalado precedentemente- dejaría de cumplirse todo el resto de la normativa vigente, al que se encuentran obligados, todos los dueños de inmuebles, sean o no rústicos, con aptitud comercial, habitacional o industrial; tales como normas ambientales, ley indígena, ley de bosques, etc.

DECIMO SEXTO: Que, despejada la circunstancia que las recurridas estaban facultadas para dictar los actos impugnados; tampoco dichos son arbitrarios, pues basta su lectura para constatar que se encuentran debidamente motivados, como lo exige, además, el artículo 41 de la ley N°19.880.

DECIMO SEPTIMO: Que, en último término, tampoco existe un derecho indubitado en favor de las recurrentes que



esta Corte deba resguardar y por el cual deba adoptar medidas en su favor.

DECIMO OCTAVO: Que todo lo antes razonado, lleva a concluir que no existe un acto u omisión ilegal o arbitrario que afecta a las recurrentes y que haya sido cometido por las recurridas; por lo que resulta improcedente que se analice si hubo quebrantamiento de las garantías que se han denunciado como infringidas.

Por estas consideraciones, disposiciones legales citadas y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 20 de la Constitución Política de la República y Auto Acordado que rige la materia, **se rechaza, sin costas**, el recurso de protección interpuesto por las sociedades Parcelas de Chile Spa, Mon Mapu Inmobiliaria Spa, Inmobiliaria Ranquilco Sur Spa e Inmobiliaria Terramar Spa, en contra del Ministro de Agricultura don Esteban Manuel Valenzuela Van Treek, del Subsecretario de Agricultura don José Arturo Guajardo Reyes del Director Nacional (S) Del Servicio Agrícola y Ganadero don Rodrigo Ambrosio Astete Rocha y de la Directora Nacional (S) Del Servicio Agrícola y Ganadero, doña Andrea de Lourdes Collao Véliz.

Redacción de la ministra señora Marisol Andrea Rojas Moya

Regístrese, comuníquese y, en su oportunidad, archívese.
N°Protección-100856-2022.

Pronunciada por la Novena Sala, presidida por el ministro señor Jorge Luis Zepeda Arancibia, e integrada, además, por la ministra señora Marisol Andrea Rojas Moya y el ministro señor Tomás Gray Gariazzo. No firma el ministro señor Zepeda Arancibia, no obstante haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, por encontrarse en comisión de servicios.

En Santiago, veintiocho de abril de dos mil veintitrés, se notificó por el estado diario la resolución que antecede.



MARISOL ANDREA ROJAS MOYA
MINISTRO
Fecha: 28/04/2023 13:02:27

TOMAS GUILLERMO GRAY
GARIAZZO
MINISTRO
Fecha: 28/04/2023 14:09:40



WNYZXFEBX

Pronunciado por la Novena Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago integrada por los Ministros (as) Marisol Andrea Rojas M., Tomas Gray G. Santiago, veintiocho de abril de dos mil veintitrés.

En Santiago, a veintiocho de abril 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 02 de abril de 2023, 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>

C.A. de Santiago

Santiago, veintiocho de abril de dos mil veintitrés.

Vistos y teniendo presente:

PRIMERO: Que Rodrigo Campero Tagle, abogado, en representación de **Hacienda Inmobiliaria SpA** (en adelante, “Hacienda Inmobiliaria”) y de **Kutral Inversiones SpA** (en adelante “Kutral”) interponen recurso de protección en contra: del **Ministerio de Agricultura** (en adelante, el “Ministerio”), de la **Subsecretaría de Agricultura** (en adelante, la “Subsecretaría”) y del **Servicio Agrícola y Ganadero** (en adelante, SAG) por la dictación del Oficio Ordinario número 637/2022, de fecha 12 de julio de 2022 del Ministro de Agricultura, del Subsecretario de Agricultura y del Director Nacional (S) del Servicio Agrícola y Ganadero y la Circular N° 475/2022 de 18 de julio de 2022 de la Directora Nacional (S) del Servicio Agrícola y Ganadero, respectivamente, que vulneran sus garantías constitucionales de nuestras representadas establecidas en los numerales 3, 21 y 24 del artículo 19 de la Constitución Política de la República.

Expone que Hacienda Inmobiliaria Spa, en adelante Hacienda, es una sociedad constituida en el año 2019, dedicada a la venta de parcelas en diferentes sectores de Chile. Por su parte, Kutral Inversiones SpA (en adelante, “Kutral”) es una sociedad por acciones constituida el año 2020, cuyo objeto es la realización por cuenta propia o ajena, en forma independiente o asociada a terceros, dentro o fuera del territorio nacional de la compra, venta y alquiler de inmuebles. Atendido los giros de Hacienda y Kutral, con el objeto de subdividir y gestionar la venta de ciertos inmuebles, las partes, con fecha 13 de mayo de 2021, suscribieron un contrato de prestación de servicios y corretaje (en adelante, el “Contrato”). En virtud de las cláusulas Primera y Segunda del Contrato, el propietario de los terrenos, Kutral, encargó y mandató a la corredora, Hacienda Inmobiliaria, para que, en forma exclusiva y excluyente, subdivida y en su representación, gestione la venta de los inmuebles,



singularizados en la cláusula primera del contrato y/o los lotes resultantes de la subdivisión de éstos.

Los inmuebles de propiedad de Kutral, objeto del Contrato, corresponden al Predio denominado **"La Campana"** (Fundo La Palmilla I) comuna de Chépica, Sexta Región; el Predio rural denominado **"Narvárez"** (Fundo La Palmilla III), inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santa Cruz y, el Predio rural denominado **"Casas Viejas"**, ubicado en la comuna de Chépica, Sexta Región.

Explica que, de acuerdo con la Resolución Exenta N°3.904, de 24 de mayo del año 2019, del Ministerio de Agricultura, que determina el procedimiento para la obtención del certificado de subdivisión de predios rústicos, las etapas que se fijaba, eran dos, las que indica.

Refiere que, encontrándose las solicitudes de subdivisión presentadas y, en pleno trámite en "Etapa II", en dos de ellas y en "Etapa I" el correspondiente a "Casas Viejas", con fecha 12 de julio de 2022, mediante Ordinario N°637 emitido por el Ministro de Agricultura, el Subsecretario de Agricultura y el Director Nacional del SAG (en adelante, el "Ordinario"), instruyeron al servicio administrativo (SAG) la suspensión de la certificación de la subdivisión de predios rústicos que pudieran significar "una amenaza a los sistemas agroproductivos, al ecosistema y al equilibrio socio-ecológico de las localidades en las que están emplazados". En virtud del Ordinario, la autoridad, impartió una serie de instrucciones al SAG para que, al momento de evaluar una solicitud de certificación de subdivisión de predios rústicos, previamente a la emisión del certificado final; y para el caso en que advierta circunstancias que pudieran dar cuenta que el proyecto inmobiliario implicara un eventual cambio de destino de los lotes o se incurriera en alguna prohibición de los artículos 55 y 56 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).

Por su parte, el 18 de julio de 2022, el Director Nacional del Servicio Agrícola y Ganadero, emitió la Circular N°475/2022 (en adelante, la "Circular") mediante la cual impartió instrucciones y criterios complementarios de revisión para determinar si las solicitudes de subdivisión vulnerarían o no la normativa vigente,



siendo aplicables incluso respecto de solicitudes en trámite, iniciadas bajo el imperio de una reglamentación anterior.

Hace presente que en la referida Resolución Exenta N° 3904, se señala expresamente que el plazo para la emisión del certificado correspondiente –o en su defecto, el de devolución del expediente de la solicitud por incumplimiento de requisitos– es de 20 días hábiles iniciado desde el momento en que el expediente sea recibido en la oficina que corresponda geográficamente al predio objeto de la solicitud de subdivisión, lo que no se ha cumplido.

En virtud de la dictación del acto administrativo, cuya arbitrariedad e ilegalidad se alega por el presente recurso, presumen que las solicitudes presentadas por su parte (con anterioridad a su dictación) fueron suspendidas o al menos, en los hechos, no han avanzado.

Afirma que el Ordinario N° 637 es ilegal y/o arbitrario y dicha ilegalidad alcanza, como consecuencia, a los actos administrativos dictados al amparo del ordinario.

a) El Ordinario N° 637 se dictó fuera del ámbito de competencia y atribuciones del Ministerio, la Subsecretaría y el SAG. El artículo 2° de la Ley N° 18.575 establece el principio de legalidad de actuación de los órganos de la administración del estado el que transcribe. El Ministerio, la Subsecretaría y el SAG, en tanto órganos administrativos se deben regir por este principio de legalidad y sólo realizar aquello para lo que fueron expresamente autorizados.

b) Sin embargo, la dictación del Ordinario N° 637 se hizo fuera de la esfera de competencia del Ministerio, la Subsecretaría y el SAG.

En efecto, de acuerdo a lo señalado en el Ordinario, las autoridades que lo suscriben se basan en las siguientes normas:

“La base jurídica para proceder de modo que se instruye, además del propio artículo 46 de la Ley N°18.755, con relación a lo previsto en el D.L. N° 3.516, se encuentra en lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley N° 19.880 [...], y en el artículo 32 de la misma Ley [...]” Estima que ninguna de las normas son atingentes a este caso,



o bien, no confieren competencia a tales autoridades para impartir las nuevas reglas de tramitación consignada en el Ordinario.

Si bien el D.L. N° 3.516 de 1980 del Ministerio de Agricultura dispone la prohibición cambiar de destino los predios subdivididos (artículo 1°) y las sanciones para quienes infrinjan lo anterior (artículo 2°), como veremos más adelante, las facultades de fiscalización fueron entregadas por ley a la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo respectiva.

Por su parte, el artículo 46 de la Ley N° 18.755 establece que para que se autorice un cambio de uso de suelo, es necesario que el SAG emita un informe dentro del plazo de 30 días. En su parte final, también señalada que será el SAG quien certifique el cumplimiento de la normativa vigente para el caso de predios rústicos. El artículo 9 de la Ley N° 19.880 establece el principio de economía procedimental, por su parte, el artículo 32 de la misma ley regula las medidas provisionales una vez iniciado un procedimiento administrativo.

Estima que de la simple lectura de las normas invocadas por el Ordinario, ellas en ningún caso facultan al Ministerio, la Subsecretaría o el SAG para imponer más requisitos que los establecidos en esas mismas leyes ni para restringir las subdivisiones de predios rurales. Menos aún, se establecen facultades de fiscalización en materia de desarrollo inmobiliario para ninguna de las recurridas

Por tanto, las normas que fundamentarían el acto ilegal y arbitrario nada tiene que ver con la finalidad de “evitar los efectos de un desarrollo inmobiliario al margen de la planificación territorial”, señalada en el Ordinario.

Así, no hay ley que autorice a las autoridades recurridas para dictar normativa que busque evitar cierto tipo de desarrollo inmobiliario. Cuando mucho, las autoridades recurridas tendrían que haberse sujetado estrictamente a lo prescrito por el Decreto Ley N° 3516, sin imponer requisitos adicionales, ni menos instruir a otras entidades públicas a actuar ante “meras sospechas”, como lo sostiene el Ordinario.



Lo anterior tiene sentido pues la facultad de evitar la proliferación de proyectos inmobiliario al margen de la ley corresponde de forma exclusiva a la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo respectiva. Así lo dispone el artículo 55, inciso 2° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Es de la misma norma que se puede concluir que explotar y vivir en un predio agrícola no está prohibido y, menos aún, la venta de un predio producto de la subdivisión, el que podrá ser destinado a los fines que su propietario estime pertinentes, en la medida que no transgredan la ley y el orden público.

La ilegalidad del Ordinario es tan evidente, que en el mismo se menciona la necesidad de un pronunciamiento por parte de la Contraloría General de la República para que haga un análisis del marco normativo y regulatorio vigente respecto a las subdivisiones.

Asimismo, también se menciona la existencia de un proyecto de ley que regularía dicha situación, reconociendo que lo dispuesto en el Ordinario en realidad es materia de ley y no de un acto administrativo.

Por tanto, las autoridades que suscriben el Ordinario se exceden de sus facultades, tomándose atribuciones que se encuentran fuera de su esfera de acción y que además corresponden a la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo respectiva.

Por otra parte, el Ordinario N° 637, no se encuentra debidamente fundamentado. El acto impugnado utiliza argumentos generales, vagos y abstractos, como lo exige el artículo 11 de la Ley N° 19.880

Los actos ilegales y/o arbitrarios afectaron el legítimo ejercicio de un derecho o garantía constitucional. Los actos ilegales y/o arbitrarios perpetrados por el recurrido causan una grave privación, perturbación o amenaza a mis representadas, al menos a los siguientes derechos y garantías constitucionales consagradas en el artículo 19 de la Constitución Política de la República ("CPR") aún vigente, que conforme a su artículo 20 están amparados por el recurso de protección.



Vulneración del artículo 19 N° 24 de la Constitución Política de la República: derecho de propiedad. Los recurridos, a través del Ordinario y de los actos subsecuentes dictados en virtud del primero, vulneraron el artículo 19 N° 24 de la Constitución Política de la República (en adelante, indistintamente, la “Constitución” o la “CPR”), en tanto su actuar ilegal y arbitrario perturba el derecho de propiedad de Hacienda Inmobiliaria y Kutral. Luego de transcribe la norma constitucional como el artículo 565 del Código Civil explica que la vulneración del derecho de propiedad de Kutral sobre los Inmuebles de los que es dueña y se encuentran resguardados por la garantía constitucional del derecho de propiedad, contemplada en el artículo 19 N° 24 de la Constitución. En virtud de lo anterior, no pueden perturbarse ni amenazarse estos derechos sino en los casos excepcionales contemplados en la Constitución, esto es, por ley general o especial. Imponer por medio de un Ordinario más requisitos que los que dispone la ley para autorizar la subdivisión implica una perturbación a las facultades esenciales del dominio sobre un inmueble. Parte de las facultades del dominio son la libre disposición del bien, ya sea desprendiéndose de su propiedad o de parte de sus atributos. Una manifestación de la facultad de disponer se expresa a través de la subdivisión del predio, a fin de enajenar porciones menores del predio de mayor extensión, para lo cual se requiere de la autorización previa del SAG.

El Ordinario restringe el ejercicio del dominio de Kutral pues impone nuevos requisitos para la autorización de subdivisión de los Inmuebles –solicitudes de subdivisión que se ingresaron con anterioridad a dicho acto administrativo–, requisitos que no están establecidos por ley general ni especial, como requiere la Constitución, sino por el acto administrativo.

b. Vulneración del derecho de propiedad de Hacienda Inmobiliaria.

En este caso, Hacienda Inmobiliaria adquirió el derecho a que las solicitudes ingresadas previamente a la dictación del Ordinario 637 y de la Circular N° 475, se tramitaran bajo los criterios



previamente utilizados por el SAG para la autorización de la subdivisión de predios rústicos.

El cambio ilegal y arbitrario de la regulación que implica la dictación del Ordinario, viola el principio de confianza legítima que tienen los administrados sobre los actos de los organismos públicos. De esta forma, los cambios implementados mediante el Ordinario afectan el derecho de propiedad de Hacienda Inmobiliaria, quien actuando bajo la confianza legítima inició una solicitud de subdivisión, respecto del que se le privó del derecho a que se le aplicara la regulación con que dio inicio al proceso.

De esta forma, no se pretende que los órganos del Estado no puedan modificar sus actos, pero sí que dicha modificación tenga presente que no puede dañar a los administrados que han obrado seguros en base a una conducta mantenida inalterable por un largo tiempo.

Sin embargo, mediante el Ordinario 637, las recurridas vulneran el principio de confianza legítima, modificando los criterios a tener en consideración durante dicho proceso, no sólo a futuro, sino también respecto de procesos iniciados mucho antes de la dictación del acto reclamado, lo que es peor y más grave. Así sucede con Hacienda Inmobiliaria, quien actuó en base a los criterios que de larga data viene aplicando el SAG para la autorización de divisiones de predios rurales. De esta forma, las solicitudes ingresadas se hicieron con la información necesaria para cumplir dichos criterios.

En efecto, las tres solicitudes realizadas respecto de los Inmuebles se ingresaron mucho antes de la dictación del Ordinario. Así, nada hacía prever un cambio de criterio como el realizado por las recurridas.

La aplicación del Ordinario a esas solicitudes, resulta una grave vulneración al derecho de propiedad y al principio de legítima confianza, pues en medio de los procesos –que por lo demás debieron haber terminado hace varios meses, de acuerdo al plazo señalado por el propio SAG– se impone una posible suspensión y a la imposición de trámites que, al momento de iniciarse el procedimiento administrativo respectivo, no estaban contemplados.



Claramente, Inmobiliaria Hacienda, de haber sabido que se aplicarían nuevos criterios habría actuado de forma distinta, ya sea realizando las solicitudes con distinta o más información o bien, derechamente no realizando dichas solicitudes.

Vulneración del artículo 19 N° 21 de la Constitución Política de la República: libertad de ejercer una actividad económica lícita.

En este caso, la vulneración de la garantía constitucional afecta tanto a Hacienda como a Kutral. Transcribe la norma constitucional. Explica que los actos impugnados constituyen una clara contravención a la garantía constitucional relativa a la libertad de Hacienda y Kutral para desarrollar su actividad económica porque éstos le impiden explotar su negocio al paralizar las aprobaciones de subdivisión bajo criterios que no establece la ley y que se impusieron después de iniciados los procesos de subdivisión de sus predios, a través de un acto ilegal y arbitrario. La actividad económica de Kutral y Hacienda supone la posibilidad de subdividir predios, siempre en cumplimiento de la normativa aplicable, en especial, el D.L. N° 3.516 sobre división de predios rústicos y la Ley General de Urbanismo y Construcción.

En efecto, sin la subdivisión –la que ha sido debidamente solicita y cumple con los requisitos legales para su aprobación– no es posible desarrollar la actividad económica de Hacienda Inmobiliaria y Kutral. Lo anterior no significa que el SAG necesariamente deba aprobar toda subdivisión, pero si debe aprobarlas si estas fueron solicitadas conforme a la ley, cuestión que se pone en riesgo ante las nuevas instrucciones, ilegales y arbitrarias, contenidas en el Ordinario y complementadas en la Circular 475.

Vulneración del artículo 19 N° 3 de la Constitución Política de la República: el debido proceso.

La violación al precepto constitucional se ha manifestado con la incorporación de nuevas cargas y requisitos que se deben cumplir para que el SAG acceda a la subdivisión predial solicitada. Esto no es admisible, pues vulnera el debido proceso, ya que no sólo somete a los administrados a dilaciones e incluso suspensiones que no estaban



establecidos en las Etapas I y II, sino que además agrega trámites que no se contemplaban cuando se dio origen a los procesos administrativos de autorización de los tres predios sub-lite sobre la base de unas normas y durante el proceso esas reglas fueron modificadas por la dictación del Ordinario. Resulta incompatible con el debido proceso y con el principio de confianza legítima, que la autoridad cambie el procedimiento a solicitudes que ya se habían iniciado. Cabe puntualizar que el hecho que la Administración del Estado no ejerza jurisdicción en el sentido más puro del término, no la releva en caso alguno de respetar el debido proceso al ejercer la potestad sancionatoria.

Finalmente, solicita, acogerlo, con costas, declarando que los actos descritos en la acción constitucional constituyen una actuación ilegal y/o arbitraria, y adoptar las medidas necesarias para restablecer el imperio del Derecho, tales como:

(i) Ordenar a las recurridas que se abstengan de dar aplicación al Ordinario N° 637 y a la Circular 475, tomando las medidas que correspondan para que los citados actos, así como cualquier otro acto administrativo dictado o ejecutado en conexión con aquellos, sean dejados sin efecto;

(ii) En subsidio, que las recurridas no den aplicación al Ordinario N° 637 y a la Circular N° 475 a las solicitudes ingresadas por Hacienda Inmobiliaria, en representación de Kutral, con anterioridad a la dictación de los actos administrativos impugnados;

(iii) En subsidio, decretar cualquiera otra medida que se estime adecuada para reestablecer el imperio del Derecho y evitar la conculcación de los derechos constitucionales de los recurrentes Hacienda Inmobiliaria y Kutral.

SEGUNDO: Que Esteban Valenzuela Van Treek, en su calidad de Ministro de Agricultura y José Guajardo Reyes, en su calidad de Subsecretario de Agricultura, solicitan el rechazo del recurso; en primer lugar, explican el tenor de la acción cautelar interpuesta, hacen presente que esta no es la vía para el reclamo; luego señalan que subdividir un predio rústico, para destinarlo a parcelas residenciales, fines de vivienda o urbanos, como realizan los



recurrentes, es contraria a la ley, esta proscrita por esta, y no está dotada, por lo tanto, del amparo constitucional y la legitimidad que se reclaman. Es más, contraría expresamente lo dispuesto por el artículo 19 N° 8, N° 21 y N° 24 de la Constitución, en la medida que la solicitud de subdivisión del Decreto Ley. N° 3.516, debe someterse a una autoridad administrativa, no genera derechos adquiridos, sino que es una mera expectativa.

Argumentan que es un hecho de pública notoriedad que, en el último tiempo, se ha suscitado un explosivo desarrollo de proyectos inmobiliarios en el área rural de nuestro país y que este, en gran medida, se ha verificado a partir de subdivisiones prediales practicadas al amparo del Decreto Ley N° 3.516 de 1980, que Establece Normas Sobre División de Predios Rústicos, con infracción de la prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículos 55° y 56° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, a la que quedan legalmente sujetos los predios resultantes de tales subdivisiones. La industria y desarrolladores inmobiliarios han ajustado sus proyectos para vulnerar el espíritu del citado decreto al lotear terrenos rurales simulando que continúan teniendo fines agrícolas, ganaderos o forestales, aunque en realidad sus usos finales son de tipo habitacional, citando el caso de Bahía Panguipulli, un extracto del documento denominado “Fenómeno de las Parcelaciones /Contexto, Acciones y Propuesta”, presentado por la Ilustre Municipalidad de Puerto Varas al Senado de la República y un extracto de la Declaración Pública del Movimiento Unitario Campesino y Etnias de Chile MUCECH, 23 de agosto de 2022.

Entonces, la autoridad administrativa, en su faceta de experto técnico, que conoce también la realidad social y económica del país, no puede ser ajena a la realidad de los hechos, y esta es que, la subdivisión de predios rústicos conforme al procedimiento establecido en el D.L. N° 3516, representa el riesgo de ser utilizado para infringir los fines establecidos por la propia ley, especialmente si los Servicios se ciñen a una mera revisión formal de la legalidad de la solicitud, limitándose a ser en estos casos, meros certificadores de la cantidad



de hectáreas de la subdivisión, o de que la confección de los planos de loteo se hizo por un profesional calificado.

En relación a la naturaleza jurídica de los actos impugnados esto es, el Oficio Ordinario N° 637/2022, del Ministro de Agricultura, del Subsecretario de Agricultura y del Director Nacional (S) del Servicio Agrícola y Ganadero y de la Circular N° 475/2022 del SAG, expone que no son actos administrativos de carácter particular, sino constituyen “instrucciones” dadas por las jefaturas de los respectivos servicios, que señalan conductas para aplicar las leyes y reglamentos, pero no son decisiones que establezcan derechos u obligaciones para los administrados, ni pretenden fijar normas generales y obligatorias propias de la función legislativa y potestad reglamentaria.

Concretamente, desde las autoridades sectoriales, conforme las facultades que la ley les confiere, se instruyen a los Servicios del Agro sobre la aplicación de la facultad consagrada en art. 46 de la Ley N° 18.755, con relación a lo previsto en el D.L. N° 3.516, ante circunstancias que pudieren dar cuenta de una infracción a las prohibiciones de dicho cuerpo legal, y para precaver la consolidación de una eventual vulneración a la normativa sectorial.

A mayor abundamiento, la Ley N°19.880, aplicable supletoriamente establece expresamente en su artículo 37, otorga la facultad a los Servicios del Agro, de pedir otros informes en sus procedimientos, distintos de las que señalen las disposiciones del D.L. N° 3.516, en la medida que sean necesario para resolver el procedimiento de subdivisión, y cumplir con la finalidad establecida por el legislador.

También, de la simple lectura del Ordinario. N° 637, se puede apreciar que la instrucción u orientación a los Servicios Agrícolas, consiste en atender a circunstancias que pudieren dar cuenta que el proyecto (de subdivisión) importa un cambio del destino de los lotes y de una vulneración de la prohibición de los artículos 55° y 56° de la LGUC, evaluar tales antecedentes, que son distintos a la mera propiedad del terreno y a la cabida de los lotes resultantes, y apoyarse en un informe de la Secretaría Regional de la Vivienda y



Urbanismo respectiva. Complementariamente, instruye atender a otras circunstancias asociadas a una subdivisión que presente la característica anterior, existencia de bosque nativo e impacto sobre agua potable rural, requiriendo los informes que estime pertinente.

Por lo tanto, al contrario de lo señalado por la recurrente, su efecto no es la suspensión de toda subdivisión de predio agrícola, “indiscriminada y universal” como alega la recurrente, sino que instruye a los funcionarios del Agro, a vigilar la posibilidad de una infracción a la ley del fondo, que importe el incumplimiento de la finalidad establecida por el propio legislador.

La circunstancia que el SAG suspenda la tramitación de un proceso de certificación de subdivisión predial, cuando dicha suspensión busca cautelar la eficacia de la decisión que pueda adoptarse en él es una facultad que contempla el artículo 32 de la Ley N° 19.880.

Exponen que la normativa sobre uso de suelo está destinada a la protección, conservación y preservación del suelo agrícola, a fin de asegurar los servicios ecosistémicos que presta a la flora, fauna y población humana, por lo que su infracción supone un grave riesgo ambiental.

Sostienen que este recurso no es la vía idónea en razón que el recurrente efectúa alegaciones que dicen relación con el criterio interpretativo que estima debe adoptarse para determinar el alcance de la normativa legal y reglamentaria concerniente a la materia, en especial de lo previsto en el Decreto Ley N° 3.516, en el artículo 46 de la Ley N° 18.755, y en el artículo 55 de la LGUC, lo que desborda la naturaleza de la acción cautelar de autos.

Argumentan las razones por las cuales el recurso debe rechazarse; primero porque lo planteado es ajeno a la naturaleza propia del recurso de protección; porque no hay un derecho indubitado y preexistente; porque fue establecido como un mecanismo de emergencia, rápido y eficaz frente a violaciones o atropellos flagrantes de determinados derechos fundamentales, y no como una vía para discutir el sentido y alcance de una preceptiva



determinada, ni finalmente, como una instancia de declaración de derechos.

No existe ilegalidad ni arbitrariedad respecto de los recurridos pues, a continuación particulariza las normas que ampara la dictación de los actos impugnados:

En primer lugar la Ley Orgánica del Ministerio de Agricultura, DFL N° 294/1960: ***“será la Secretaría de Estado encargada de fomentar, orientar y coordinar las industrias agropecuaria del país” y “su acción estará encaminada fundamentalmente, a obtener el aumento de la producción nacional; la conservación, protección y acrecentamiento de los recursos naturales renovables, sin perjuicio de las atribuciones del Ministerio del Medio Ambiente, y el mejoramiento de las condiciones de nutrición del pueblo”***. Corresponderán, en consecuencia, al Ministerio de Agricultura, las funciones y atribuciones para aplicar las leyes sectoriales que se le encomiendan y todas las demás funciones y atribuciones, que le otorguen leyes especiales y sus decretos reglamentarios.

Acorde lo anterior, el D.L. N° 3.516, de 1980, de Agricultura, que Establece normas sobre división de predios rústicos, la autoridad sectorial deberá velar porque los predios rústicos, esto es, los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los planes reguladores intercomunales de Santiago y Valparaíso y del plan regulador metropolitano de Concepción, mantengan el destino agrícola, ganadero o forestal que les es propio, de modo tal que se cumpla con la función productiva propia de su ámbito.

El D.L. N° 1.028, del Ministerio del Interior, que precisa Atribuciones y Deberes de los Subsecretarios del Estado, corresponde a estos, ***“En su calidad de colaboradores inmediatos del Ministro y de confianza exclusiva del Presidente de la República, cumplir, especialmente y sin perjuicio de las demás atribuciones que les señalen las leyes y reglamentos, las siguientes funciones: d) Impartir las instrucciones, fiscalizar su aplicación y coordinar la acción de los organismos del sector correspondiente.”***



Ley N° 18.755, que Establece Normas Sobre El Servicio Agrícola y Ganadero, le corresponde al Ministerio de Agricultura ejercer la supervigilancia de tal Servicio, en representación del Presidente de la República. Especialmente los artículos 2°, 3° y 46, los que transcribe.

El artículo 28 de la Ley N° 18.575, Ley Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, ***“A los jefes de servicio les corresponderá dirigir, organizar y administrar el correspondiente servicio; controlarlo y velar por el cumplimiento de sus objetivos; responder de su gestión, y desempeñar las demás funciones que la ley les asigne.”***

En consecuencia, de las normas antes particularizadas entiende que, las autoridades sectoriales están expresamente facultadas para impartir instrucciones a sus subordinados, sin perjuicio que ellas no imponen la suspensión a -toda- subdivisión de predio agrícola, de forma indiscriminada y universal como alega la recurrente-, sino que instruye atender a circunstancias que pudieren dar cuenta que el proyecto (de subdivisión) importa un cambio del destino de los lotes y de una vulneración de la prohibición de los artículos 55° y 56° de la LGUC, evaluar tales antecedentes, y apoyarse en un informe de la Secretaría Regional de la Vivienda y Urbanismo respectiva. Sólo ante esas situaciones específicas, instruye abstenerse de certificar las subdivisiones que se le han presentado, suspender sus tramitaciones; y eventualmente requerir informes.

Cabe tener en cuenta que, la Ley N° 19.880, es supletoria para la sustanciación de todo procedimiento administrativo, en cuanto ello no se encuentre regulado en la norma especial, la que contempla la posibilidad de requerir tales informes, por tanto requerir estos a otros órganos del Estado, lejos de constituir un nuevo requisito para obtener la certificación de las subdivisiones, viene a ser la forma en que se concreta el deber jurídico de coordinación y de unidad de fines.

Explican que en la dictación de estos oficios se han fundado en los siguientes principios del derecho: El principio de primacía de la



realidad; Principios de Juridicidad y de Coordinación y Principio Precautorio.

En cuanto a los derechos constitucionales supuestamente vulnerados, en cuanto a la propiedad, no es un derecho absoluto, y tiene limitaciones en razón de la función social que ésta ha de cumplir, cuando mira al bien común, por sobre el interés individual, y, en el caso planteado por las recurrentes, se expresa mediante los mandatos legales contenidos en la Ley orgánica del MINAGRI, el propio DL N° 3516 y el artículo 55 de la LGUC, por medio de las prohibiciones y excepciones que en dichos precepto se señalan en resguardo de los suelos rurales y una adecuada y ordenada ocupación del territorio

Las recurrentes obvian una vez más que los oficios que impugna, sólo se limitan a instruir sobre la verificación de las condiciones de legitimidad de las subdivisiones de predios rústicos, acorde las exigencias que la ley ha dado a las mismas, por los mecanismos que la propia ley establece, sin tener el alcance que le atribuye, de *-establecer nuevos requisitos-* y afectar con ellos los citados derechos constitucionales, que como se señaló, no se ha verificado.

En cuanto a la actividad económica, también tiene limitaciones, y estas son cuando sean contrarias a la moral, al orden público o a la seguridad nacional, *respetando las normas legales que la regulen*. Y que, como se ha visto, el desarrollo de proyectos *-habitacionales-* al amparo del DL. N° 3.515, está expresamente prohibido. De ahí entonces que no existe violación alguna de la garantía a que se ha hecho referencia, si se considera que las instrucciones en el oficio de este origen persiguen, precisamente, el cumplimiento de la normativa legal que regula la materia, en específico, la contenida en el mencionado Decreto Ley N° 3.516, que se podría vulnerar, respecto a su finalidad, por proyectos inmobiliarios. Por último, tampoco hay infracción al debido proceso pues solo se solicita cumplir con las exigencias del formulario

TERCERO: Que Pierre Emile Soulé Brard, abogado, en representación de la parte recurrida Servicio Agrícola y Ganadero, en



adelante “SAG”, sostiene la improcedencia de esta acción cautelar por no corresponde a actos administrativos terminales, sino de trámite, por lo que mal puede considerarse a dichos actos como amenaza, privación o perturbación de derechos fundamentales a los recurrentes.

Luego expone que, a partir del año 2020, se realizó una explosión de solicitudes de SPR, llegando el año 2021 a un aumento de casi el 100%, con respecto al año anterior. Conjuntamente a lo anteriormente señalado, se recibieron denuncias de contravención a las normas del Decreto Ley 3.516, tanto de la sociedad civil, como de otros servicios públicos, lo cual motivó una serie de acciones coordinadas en distintas regiones, la más importantes de aquellas, se produjeron en Valdivia, Puerto Varas, Chimbarongo, Chiloé y Coyhaique. Se hizo patente un nuevo modo de operar de los desarrolladores de proyectos, esto es, se verificó que existían ofertas, publicidad, reserva y promesas de compraventa en blanco, de parcelas que aún no contaban con la certificación del SAG y cuya “destinación”, se señala explícitamente, corresponde a fines habitacionales. De esta nueva situación se hizo cargo el Ministerio de Agricultura y el Servicio Agrícola y Ganadero a través del Oficio y la Circular.

Hace presente la situación de los recurrentes, que, Hacienda Inmobiliaria Spa. ingresó las solicitudes de certificación de cumplimiento de la normativa vigente ante el SAG, de cada uno de

De los antecedentes expuestos, es posible apreciar que los actores no detentan, en caso alguno, derechos de carácter indubitados, desde que el Oficio Ordinario N° 637, de 12 de julio de 2022, del Ministerio de Agricultura y la Circular N° 475, de fecha 18 de julio de 2022, de la Dirección Nacional del Servicio Agrícola y Ganadero, se refieren a instrucciones propias de Organismos de la Administración del Estado, dentro de su competencia, y no son actos administrativos terminales en los términos de la ley 18.575, sino de trámite, por lo que mal puede considerarse a dichos actos como amenaza, privación o perturbación de derechos fundamentales a los recurrentes.



Acentúa lo señalado precedentemente, el hecho que no se señala por parte de los actores, el acto administrativo específico que supuestamente haya causado privación, perturbación o amenaza en el ejercicio de sus derechos fundamentales, ni la forma en la que dicho acto afectó sus derechos, sino se trata de la interposición de una acción cautelar dirigida a una instrucción general interna de la Administración Pública.

Sólo se señala, en términos generales, que se encuentra tramitando 3 solicitudes de certificaciones de subdivisiones ante el SAG, presumiendo” (punto 24, página 9 de su Recurso), que éstas se encuentran suspendidas.

Luego, indica en cuanto a la normativa legal refiere, en primer lugar, que su representada se encuentra regulado por la Ley Orgánica N° 18.755 de 1989, son de orden público, siendo su organización y funcionamiento, regido antes que cualquier otra norma, por los artículos 6° y 7° de la Constitución Política de la República, más el artículo 38 del mismo origen, el cual hace referencia a la ley orgánica constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, N° 18.575.

En consecuencia, el Servicio Agrícola y Ganadero se rige por las normativas dictadas para los organismos del Estado, pero esencialmente por su Ley Orgánica N° 18.755, de 1989, modificada por la Ley N° 19.283, transcribiendo especialmente los artículos 2°, 3° y 46, de los que se desprende que su representada cuenta con amplias atribuciones legales tendientes a cumplir con su objeto de proteger y conservar los recursos naturales renovables de Chile, el suelo agrícola entre ellos.

En otro aspecto cabe señalar que los propios recurrentes reconocen su calidad de empresas inmobiliarias, que recurren al SAG para solicitar la certificación de subdivisión de predios rústicos, para luego, una vez obtenida dicha certificación, proceder a lotearlas y venderlas, sin siquiera importar que su resultado pudiese infringir el artículo 2° ya reproducido, olvidando, que las parcelas residenciales o destinadas a vivienda, se encuentran fuera del marco normativo, por cuanto el artículo 1° del Decreto Ley 3516, de 1980, indica que los



predios resultantes de la subdivisión, quedan sujetos a la prohibición de cambiar su destino, situación relacionada con el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, la cual señala que no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones.

En la especie, no se ha decretado por parte del SAG, la suspensión del procedimiento en las solicitudes de certificación de la recurrente. En efecto, de acuerdo con lo que se indica si bien se reconoce el ingreso de las solicitudes de certificación por cada uno de los predios rústicos individualizados en el recurso, indica que, a la fecha de interposición del Recurso las solicitudes no han sido suspendidas en su proceso de tramitación, no existiendo por tanto, una Resolución Exenta emitida por la autoridad regional en este sentido, que dé cuenta de haber existido mérito suficiente para darle curso a un proceso de suspensión como el instruido en la circular N° 475/2022 de la Dirección Nacional del Servicio Agrícola y Ganadero. Tampoco existieron, a la fecha de presentación del recurso, antecedentes de haber oficiado a otros servicios públicos consultando opinión respecto de los proyectos en comento.

Respecto de los tiempos de respuesta del Servicio, a las solicitudes de certificación de los proyectos en evaluación, obedecen principalmente al aumento sustantivo del número de solicitudes de subdivisión presentadas.

En efecto, particularmente para la Región de O'Higgins, el período año 2021, representa un 156% de incremento respecto de 2020. Una cifra similar se espera para el año 2022, considerando que al mes de julio del presente año, el número de solicitudes alcanzó el 75% de solicitudes anuales presentadas en todo el año 2021.

En cuanto a los actos recurridos, en lo que respecta al Circular N° 475, de 18 de julio de 2022, de la Dirección Nacional del SAG, este es consecuencia del Oficio Ordinario 637, de 12 de julio de 2022, del Ministerio de Agricultura.

En ella, se han establecido criterios de análisis y evaluación del proceso de revisión de solicitudes de certificación de proyectos de subdivisión de predios rústicos. Tales instrucciones, se resumen en



ordenar la suspensión de toda tramitación de solicitudes de certificación de proyectos de subdivisión de predios rústicos en forma previa a la emisión del correspondiente certificado, en las que se advierta de situaciones que pudieren dar cuenta que el proyecto importa un eventual cambio de destino de los lotes, una vulneración de la prohibición asociada a los artículos 55 y 56 de la LGUC, o una inviabilidad en su ejecución conforme la normativa que deba respetar, requiriendo en tal caso de los informes que sean pertinentes, como los de SEREMI MINVU o CONAF, a fin de mejor resolver rechazar de plano la solicitud o continuar su tramitación regular.

La suspensión no es más que detener el desarrollo de un procedimiento administrativo, el cual se reanudará una vez terminado el hecho que motiva la suspensión y cuya finalidad es proteger y resguardar la eficacia de la decisión administrativa que se adopte en definitiva, una vez que la autoridad se haya formado convicción suficiente para resolver en un sentido o en otro, en base a los antecedentes presentados por el solicitante y aquellos recabados durante la tramitación del procedimiento. En todo caso, la suspensión se realizará caso a caso, mediante Resolución Exenta fundada, la cual está sujeta al principio de impugnabilidad, mediante los recursos de reposición y jerárquico, regulados por la Ley 19.880, sin perjuicio del recurso extraordinario de revisión. Lo anterior no debe ser confundido con la abstención, que derechamente es no intervenir pudiendo, o no resolver el procedimiento aduciendo pretextos para ello.

Refiere que la Circular N° 475, de la Dirección Nacional del SAG contiene instrucciones a las Direcciones Regionales, respecto a las solicitudes de certificación de proyectos de subdivisión de predios rústicos. En él se indican casos que ameritan suspensión y/o rechazo del proceso de certificación de proyectos SPR durante la evaluación de una solicitud, determinando casos genéricos y específicos, los que detalla.

Respecto de los derechos constitucionales presuntamente afectados a los recurrentes, estos no han sido vulnerados. Explica que no ha existido en este caso, ni discriminación, ni diferencias



arbitrarias en el trato, son instrucciones generales, de público conocimiento, que se adoptan en vista del interés general y para el cumplimiento que debe observar el SAG a su mandato legal. Respecto a la garantía a desarrollar cualquier actividad económica el SAG en ningún caso ha vulnerado tal principio, en el entendido que los actores pueden desarrollar sus actividades económicas libremente, debiendo cumplir las limitaciones que la misma norma constitucional contempla. Finalmente respecto de la garantía constitucional del artículo 19 N° 24 de la Constitución Política de la República, esto es, el derecho de propiedad, no se ha visto afectado, sino que no ha hecho más que ejercer las atribuciones y misiones entregadas por la legislación para el cumplimiento de sus objetivos, pues los actores siguen teniendo las facultades de goce, uso y disposición sobre sus predios.

CUARTO: Que, con fecha 21 de febrero del año en curso, las recurrentes se desisten parcialmente del recurso de protección solo en lo referente a los inmuebles denominados “La Campana” y “Narváez”, toda vez que los certificados necesarios para la subdivisión de dichos predios, han sido entregados; quedando vigente, en consecuencia, la acción constitucional solo respecto del predio denominado “Casas Viejas”.

QUINTO: Que el recurso de protección de garantías constitucionales establecido en el artículo 20 de la Constitución Política de la República, constituye jurídicamente una acción de naturaleza cautelar, destinada a amparar el legítimo ejercicio de las garantías y derechos preexistentes, que en esa misma disposición se enumeran, mediante la adopción de medidas de resguardo que deben tomarse ante un acto arbitrario o ilegal que impida, amague o moleste ese ejercicio.

SEXTO: Que, consecuentemente, constituye requisito indispensable de admisibilidad de la acción cautelar de protección, la constatación de la existencia de un acto ilegal, esto es, contrario a la ley, o arbitrario, producto del mero capricho de quien incurre en él, que provoque alguna de las situaciones que se han indicado y que



afecte, además, una o más de las garantías constitucionales protegidas por el citado artículo 20 de la Carta Fundamental.

Se ha sostenido también, en forma uniforme que, para acoger una acción como la de la especie, es menester constatar el carácter preexistente e indiscutido de un derecho afectado.

SEPTIMO: Que, en consecuencia, el acto que se estima arbitrario e ilegal es la dictación del Oficio Ordinario N°637 y la Circular N° 475, que ha impedido que se otorgue el certificado necesario para obtener la subdivisión del predio rústico denominado Casas Viejas ubicado en la Comuna de Chépica, Sexta Región.

OCTAVO: Que de los antecedentes aportados por las partes, pueden establecerse los siguientes hechos:

a) Kutral Inversiones Spa es dueña del predio rústico denominado “Hijuela Casas Viejas” ubicado en la Comuna de Lolol, hoy Comuna de Chépica, Provincia de Colchagua, hoy denominado Fundo Casas Viejas de una superficie de 595,30 hectáreas, inscrito a su nombre a fojas 48 N° 44 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santa Cruz del año 2022. Rol avalúo N°136-39.

b) Este inmueble no registra limitaciones al dominio.

c) Con fecha 21 de abril del año 2022, consta ingreso ante el Servicio Agrícola y Ganadero, recepción del expediente para la obtención del certificado de subdivisión del predio rústico, Rol de Avalúo 136-39.

d) Por Resolución Exenta N°2312 de 10 de noviembre de 2022, la Dirección Regional de O'Higgins del Servicio Agrícola y Ganadero dispuso la suspensión de la tramitación de la certificación de la solicitud de subdivisión de predio rústico presentada por Kutral Inversiones Spa, correspondiente al Rol N° 136-39.

e) Por Resolución Exenta N° 2704, de 30 de diciembre del año 2022, el Director Regional del SAG, dejó sin efecto la suspensión del procedimiento de certificación del Proyecto de Subdivisión Predial ordenándose la remisión del expediente a la oficina sectorial y que la tramitación del mismo se continúe, en virtud de lo establecido en la



Resolución Exenta N° 3.904-2019, que determina la forma de expedir el certificado de subdivisión de predios rústicos.

NOVENO: Que lo primero que debe descartarse es la existencia de un acto arbitrario e ilegal respecto de la recurrente Hacienda Inmobiliaria SpA, toda vez que, ha quedado demostrado que no es dueña del inmueble denominado *Casas Viejas*, único predio rústico respecto del cual quedó vigente la presente acción cautelar de modo que, no advierte esta Corte de qué modo puede existir una vulneración de alguna garantía constitucional a su respecto si no hay acto alguno que pueda afectarlo.

DECIMO: Que, en segundo término, también ha quedado demostrado que toda la acción cautelar se ha construido sobre la improcedencia de los actos administrativos dictados por los recurridos, la plena vigencia de la Resolución Exenta N°3.904-2019, cuya aplicación había estado vigente por largos periodos, la improcedencia de la suspensión del procedimiento administrativo, en fin; y que todo aquello, traía como consecuencia, la vulneración de las garantías constitucionales que se denuncian en su recurso y que se han particularizado en la parte expositiva de este arbitrio.

UNDECIMO: Que es del caso que, también ha quedado demostrado que, en el procedimiento administrativo iniciado para los efectos del otorgamiento del certificado necesario para la subdivisión del predio rústico de propiedad de KUTRAL, si bien es cierto, este estuvo suspendido; se dejó sin efecto; y no solo se ordenó su continuación sino que, además el Director Regional de la Sexta Región, dispuso la aplicación de la Resolución Exenta N° 3.904-2019 y no los actos que han sido impugnados por el presente arbitrio.

DUODECIMO: Que de todo lo que se viene razonando, independientemente de lo que pueda considerarse por esta Corte, sobre la naturaleza jurídica de los actos que han sido impugnados mediante la presente acción cautelar, no puede dejar de señalarse que esta acción cautelar es un remedio procesal, de carácter urgente, ante la existencia de un acto que vulnere algunas de las garantías que se encuentran contempladas en el artículo 20 de la Carta Fundamental; y en este caso, no se advierte qué medidas puedan



adoptarse para restablecer el imperio del derecho cuando la misma autoridad ha dispuesto el pronunciamiento de la certificación conforme a la Resolución Exenta N°3.904-2019.

DECIMO TERCERO: Que todo lo precedentemente razonado lleva a concluir que el arbitrio en examen debe desecharse.

Por estas consideraciones, disposiciones legales citadas y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 20 de la Constitución Política de la República y Auto Acordado que rige la materia, **se rechaza, sin costas**, el recurso de protección interpuesto por **Hacienda Inmobiliaria SpA** (en adelante, "Hacienda Inmobiliaria") y de **Kutral Inversiones SpA** en contra del Ministro de Agricultura del Subsecretario de Agricultura y del Director Nacional Del Servicio Agrícola y Ganadero.

Redacción de la ministra señora Marisol Andrea Rojas Moya

Regístrese, comuníquese y, en su oportunidad, archívese.
N°Protección-100869-2022.

Pronunciada por la Novena Sala, presidida por el ministro señor Jorge Luis Zepeda Arancibia, e integrada, además, por la ministra señora Marisol Andrea Rojas Moya y el ministro señor Tomás Gray Gariazzo. No firma el ministro señor Zepeda Arancibia, no obstante haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, por encontrarse en comisión de servicios.

En Santiago, veintiocho de abril de dos mil veintitrés, se notificó por el estado diario la resolución que antecede.

MARISOL ANDREA ROJAS MOYA
MINISTRO
Fecha: 28/04/2023 13:01:00

TOMAS GUILLERMO GRAY
GARIAZZO
MINISTRO
Fecha: 28/04/2023 14:09:46



YXHXFCFEBX

Pronunciado por la Novena Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago integrada por los Ministros (as) Marisol Andrea Rojas M., Tomas Gray G. Santiago, veintiocho de abril de dos mil veintitrés.

En Santiago, a veintiocho de abril 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 02 de abril de 2023, 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>

C.A. de Santiago

Santiago, veintiocho de abril de dos mil veintitrés.

Vistos y teniendo presente:

Primero: Que Pablo Andrés Piña Araya, arquitecto, en representación de Inmobiliaria Ecoterra Spa, interpone recurso de protección en contra del Ministerio de Agricultura (en adelante, el “Ministerio”), de la Subsecretaría de Agricultura (en adelante, la “Subsecretaría”) y del Servicio Agrícola y Ganadero (en adelante, SAG) por la dictación del Oficio Ordinario N° 637/2022, de 12 de julio de 2022 y de la Circular N° 475/2022, de 18 del mismo mes y año, por vulnerar sus garantías constitucionales establecidas en los numerales 3, 21 y 24 del artículo 19 de la Constitución Política de la República.

Expone que su representada es una sociedad que desarrolla proyectos que en la práctica importa adquirir terrenos, trabajar sus condiciones de habitabilidad, cuidando el entorno y promover la microagricultura, subdividiendo dichos terrenos, para luego gestionar su venta.

Expresa que existen dos proyectos afectados por los actos vulneratorios que se denuncian a través del recurso:

1.-Proyecto El Bolsón, Yumbel: con fecha 03 de diciembre de 2021, se ingresó la solicitud de subdivisión de predio rústico ante el SAG de Los Ángeles, provincia del Biobío, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Ley en adelante DL N° 3.516, de fecha 19 de noviembre de 1980-, expediente 939/2021.

2. -Proyecto El Porvenir, Quillón: el día 21 de marzo del año 2022, se ingresó ante el SAG de Bulnes, Provincia de Diguillín, Región de Ñuble, la solicitud de subdivisión del predio rústico, de acuerdo con lo dispuesto en el DL N° 3.516 de fecha 19 de noviembre de 1980-, haciendo presente que el SAG de Bulnes no asigna o no informa rol de expediente.

Indica que la Resolución Exenta N°3.904, de fecha 24 de mayo de 2019 del Ministerio de Agricultura, “Determina Forma de Expedir



Certificados de Subdivisión de Predios Rústicos y Deroga la Resolución N°169 de 1994”, es decir establece el procedimiento para la obtención del certificado de subdivisión de predios rústicos, disponiendo al efecto:

“El presente procedimiento tiene por objeto regular la tramitación a que debe someterse el Servicio, así como las personas que concurren a éste, planteando solicitudes de certificación sobre proyectos de subdivisión de predios rústicos, en el marco del decreto ley N° 3.516 de 1980”.

Además, la misma Resolución Exenta N°3.904, establece claramente y sin espacio a dudas que “El plazo para la emisión del certificado correspondiente o en su defecto el de devolución del expediente de la solicitud por incumplimiento de requisitos, será de 20 días hábiles, en los términos del artículo 25 de la Ley N° 19.880, entendiéndose que son inhábiles los días sábados, domingos y los festivos”.

Destaca que respecto de ambos proyectos se han incumplido los plazos porque, a la fecha, han transcurrido más de 20 días sin que el SAG, haya emitido los referidos certificados.

Pese a que, al mes de julio de 2022, ambos certificados de subdivisión de predios rústicos debieron haberse emitido, se les informó, tanto por el SAG de Bulnes como el de Los Ángeles (verbalmente) que conforme al Ordinario N°637 como de la Circular N°475/2022, ambos proyectos pasarían a una nueva revisión y se encontrarían suspendidos.

Reclama que tal decisión es ilegal porque se pretende hacer una interpretación, por extensión, del Ordinario N°637, a una situación en derecho que debería estar terminada en 20 días hábiles, sin fundamento, resultando contrario a derecho, porque su representada cumplió con los requisitos exigidos, a la fecha de presentación, no siendo procedente que ahora se pretendan nuevas exigencias.

La ilegalidad y arbitrariedad del alcance de dicho Ordinario, irradia a los actos dictados o ejecutados al amparo de aquél, tal como la Circular N° 475/2022 del Servicio Agrícola y Ganadero, porque afectaría la tramitación de proyectos ya iniciados antes de su



dictación lo que vulnera garantías constitucionales en su calidad de Inmobiliaria.

Argumenta, por otra parte, que el citado Ordinario fue dictado citando normas que no son atingentes al caso, o bien, no confieren competencia a tales autoridades para impartir las nuevas reglas de tramitación.

En cualquier caso, no puede negarse a emitir el certificado fundado en el Ordinario N° 637, si este se dictó fuera del ámbito de competencia y atribuciones de los recurridos.

Explica que tanto el Ministerio, la Subsecretaría y el SAG, como órganos administrativos, deben regirse por el principio de legalidad y toda contravención a dicho principio, deviene en la ilegalidad de la omisión o actuación. Basta leer las disposiciones citadas en el referido Ordinario, para concluir que, en forma alguna, dichas disposiciones autorizan para proceder en la forma que se pretende. Para tal efecto, cita el Decreto Ley N° 3.516 y la Ley N° 19.880, pero, en parte alguna, de estas se le otorgan facultades de fiscalización en materia de desarrollo inmobiliario para las recurridas

En cuanto a la vulneración de las garantías constitucionales, denuncia, en primer término; la del artículo 19 N° 24 de la Constitución Política de la República, esto es, el derecho de propiedad. Explica que los recurridos, a través de su omisión, tanto por el Ordinario como por la Circular, vulneraron y vulneran esta garantía, pues dentro de la legalidad y en uso de las facultades que le confiere el derecho de dominio se encuentra, en definitiva, privado de disponer de su propiedad, lo que debe relacionarse con el artículo 565 del Código Civil que señala en qué consisten los bienes, entre ellos el aludido.

En síntesis, importa arbitrariedad e ilegalidad el establecimiento de nuevos requisitos para la autorización de la subdivisión de los inmuebles, solicitudes que se ingresaron y respecto de los cuales se ha excedido, de forma manifiesta, el término legal para la emisión del certificado, y en cualquier caso, anteriores al Ordinario y Circular, estableciendo requisitos que no están en la ley ni



general ni especial, como requiere la Constitución, sino solamente por los actos administrativos recurridos.

Desde otro punto de vista, ellos como Inmobiliaria, adquirieron el derecho a que las solicitudes ingresadas antes de dictados tanto el Ordinario 637 como la Circular N° 475, se tramitaran bajo los criterios previamente utilizados por el SAG para la autorización de la subdivisión de predios rústicos y dentro de cierto tiempo máximo de tiempo.

En segundo lugar, denuncia la vulneración del artículo 19 N° 21 de la Constitución Política de la República, esto es, la libertad de ejercer una actividad económica lícita, lo que es evidente por cuanto la arbitrariedad e ilegalidad aparece, al establecer nuevos requisitos para autorizar la subdivisión de los inmuebles. Su representada realizó todo conforme a derecho, desde un inicio y ahora simplemente, en los hechos, se cambiaron ilegalmente las reglas impidiéndole explotar su negocio al paralizar las aprobaciones de subdivisión bajo criterios que no establece la ley y que se impusieron después de iniciados los procesos de subdivisión de sus predios, a través de un acto ilegal y arbitrario.

Por último, la del artículo 19 N° 3 de la Constitución Política de la República: el debido proceso. Reitera que, sin fundamento alguno, ambos proyectos en curso, en concreto, fueron aplazados, suspendidos, porque se estarían considerando para resolver tanto el Ordinario como la Circular, lo que está fuera de toda lógica jurídica, ya que se está haciendo una aplicación retroactiva que le está prohibida a las recurridas.

Finalmente, solicita, con costas, acogerlo, declarando que la omisión de emitir, a la fecha, el certificado y los actos descritos en la acción constitucional, constituye una actuación ilegal y/o arbitraria, y que deben adoptarse las medidas necesarias para restablecer el imperio del derecho, tales como:

- (i) Ordenar a las recurridas que se abstengan de dar aplicación al Ordinario N° 637 y a la Circular 475 respecto de los proyectos ya individualizados, El Bolsón de Yumbel,



y el Porvenir de Quillón, y ordenen derechamente la emisión de los certificados ya especificados,

- (ii) En subsidio, decretar cualquiera otra medida que estime adecuada para reestablecer el imperio del Derecho y evitar la conculcación de los derechos constitucionales de la recurrente.
- (iii) Condenar en costas a las recurridas.

Segundo: Que Esteban Valenzuela Van Treek, en su calidad de Ministro de Agricultura y José Guajardo Reyes, Subsecretario de Agricultura, informan que la actividad destinada a subdividir un predio rústico, para destinarlo a parcelas residenciales, fines de vivienda o urbanos, como hace la recurrente, es contraria a la ley, esta proscrita por esta y no está dotada, por lo tanto, del amparo constitucional y la legitimidad que los recurrentes reclaman, contrariando lo dispuesto por el artículo 19 N° 8, N° 21 y N° 24 de la Constitución; y, en la medida que la solicitud de subdivisión del D.L. N° 3.516, debe someterse a una autoridad administrativa, no genera derechos adquiridos, sino que es una mera expectativa.

Argumenta que es un hecho de pública notoriedad que, en el último tiempo, se ha suscitado un explosivo desarrollo de proyectos inmobiliarios en el área rural de nuestro país y que este, en gran medida, se ha verificado a partir de subdivisiones prediales practicadas al amparo del Decreto Ley N° 3.516 de 1980, que Establece Normas Sobre División de Predios Rústicos, con infracción de la prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículos 55° y 56° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, a la que quedan legalmente sujetos los predios resultantes de tales subdivisiones. La industria y desarrolladores inmobiliarios han ajustado sus proyectos para vulnerar el espíritu del citado decreto al lotear terrenos rurales simulando que continúan teniendo fines agrícolas, ganaderos o forestales, aunque en realidad sus usos finales son de tipo habitacional, citando el casos de Bahía Panguipulli, un extracto del documento denominado “Fenómeno de las Parcelaciones /Contexto, Acciones y Propuesta”, presentado por la Ilustre Municipalidad de Puerto Varas al Senado de la República y



un extracto de la Declaración Pública del Movimiento Unitario Campesino y Etnias de Chile MUCECH, 23 de agosto de 2022.

Entonces, la autoridad administrativa, en su faceta de experto técnico, que conoce también la realidad social y económica del país, no puede ser ajena a la realidad de los hechos, y esta es que, la subdivisión de predios rústicos conforme al procedimiento establecido en el D.L. N° 3516, representa el riesgo de ser utilizado para infringir los fines establecidos por la propia ley, especialmente si los Servicios se ciñen a una mera revisión formal de la legalidad de la solicitud, limitándose a ser en estos casos, meros certificadores de la cantidad de hectáreas de la subdivisión, o de que la confección de los planos de loteo se hizo por un profesional calificado.

En relación a la naturaleza jurídica de los actos impugnados, esto es, el Oficio Ordinario N° 637/2022, del Ministro de Agricultura, del Subsecretario de Agricultura y del Director Nacional (S) del Servicio Agrícola y Ganadero y de la Circular N° 475/2022 del SAG, no son actos administrativos de carácter particular, sino constituyen “instrucciones” dadas por las jefaturas de los respectivos servicios, que señalan conductas para aplicar las leyes y reglamentos, pero no son decisiones que establezcan derechos u obligaciones para los administrados, ni pretenden fijar normas generales y obligatorias propias de la función legislativa y potestad reglamentaria.

Concretamente, desde las autoridades sectoriales, conforme a las facultades que la ley les confiere, se instruyen a los Servicios del Agro sobre la aplicación de la facultad consagrada en el artículo 46 de la Ley N° 18.755, con relación a lo previsto en el D.L. N° 3.516, ante circunstancias que pudieren dar cuenta de una infracción a las prohibiciones de dicho cuerpo legal, y para precaver la consolidación de una eventual vulneración a la normativa sectorial.

A mayor abundamiento, la Ley N°19.880, aplicable supletoriamente, en su artículo 37, otorga la facultad a los Servicios del Agro, de pedir otros informes en sus procedimientos, distintos de las que señalen las disposiciones del D.L. N° 3.516, en la medida que sean necesario para resolver el procedimiento de subdivisión y cumplir con la finalidad establecida por el legislador.



También, de la simple lectura del Ordinario. N° 637, se puede apreciar que la instrucción u orientación a los Servicios Agrícolas, consiste en atender a circunstancias que pudieren dar cuenta que el proyecto (de subdivisión) importa un cambio del destino de los lotes y de una vulneración de la prohibición de los artículos 55° y 56° de la LGUC, evaluar tales antecedentes, que son distintos a la mera propiedad del terreno y a la cabida de los lotes resultantes, y apoyarse en un informe de la Secretaría Regional de la Vivienda y Urbanismo respectiva. Complementariamente, instruye atender a otras circunstancias asociadas a una subdivisión que presente la característica anterior, existencia de bosque nativo e impacto sobre agua potable rural, requiriendo los informes que estime pertinente.

Por lo tanto, al contrario de lo señalado por la recurrente, su efecto no es la suspensión de toda subdivisión de predio agrícola, “indiscriminada y universal” como alega la recurrente, sino que instruye a los funcionarios del Agro, a vigilar la posibilidad de una infracción a la ley del fondo, que importe el incumplimiento de la finalidad establecida por el propio legislador.

La circunstancia que el SAG suspenda la tramitación de un proceso de certificación de subdivisión predial, cuando dicha suspensión busca cautelar la eficacia de la decisión que pueda adoptarse en él es una facultad que contempla el artículo 32 de la Ley N° 19.880.

Expone que la normativa sobre uso de suelo está destinada a la protección, conservación y preservación del suelo agrícola, a fin de asegurar los servicios ecosistémicos que presta a la flora, fauna y población humana, por lo que su infracción supone un grave riesgo ambiental.

Sostiene que este recurso no es la vía idónea en razón que el recurrente efectúa alegaciones que dicen relación con el criterio interpretativo que estima debe adoptarse para determinar el alcance de la normativa legal y reglamentaria concerniente a la materia, en especial de lo previsto en el Decreto Ley N° 3.516, en el artículo 46 de la Ley N° 18.755, y en el artículo 55 de la LGUC, lo que desborda la naturaleza de la acción cautelar de autos.



Argumentan las razones por las cuales el recurso debe rechazarse; primero porque lo planteado es ajeno a la naturaleza propia del recurso; porque no hay un derecho indubitado y preexistente; porque fue establecido como un mecanismo de emergencia, rápido y eficaz frente a violaciones o atropellos flagrantes de determinados derechos fundamentales, y no como una vía para discutir el sentido y alcance de una preceptiva determinada, ni finalmente, como una instancia de declaración de derechos.

En consecuencia, no existe ilegalidad ni arbitrariedad respecto de los recurridos pues, a continuación particulariza las normas que ampara la dictación de los actos impugnados: En primer lugar la Ley Orgánica del Ministerio de Agricultura, DFL N° 294/1960, el D.L. N° 3.516, de 1980, de Agricultura, El D.L. N° 1.028, del Ministerio del Interior, que precisa Atribuciones y Deberes de los Subsecretarios del Estado, Ley N° 18.755, que Establece Normas Sobre el Servicio Agrícola y Ganadero, le corresponde al Ministerio de Agricultura ejercer la supervigilancia de tal Servicio, en representación del Presidente de la República. La Ley N° 18.575, Ley Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado.

En consecuencia, de todas estas normas antes particularizadas, entiende que, las autoridades sectoriales están expresamente facultadas para impartir instrucciones a sus subordinados, sin perjuicio que ellas no imponen la suspensión a -toda- subdivisión de predio agrícola, de forma indiscriminada y universal como alega la recurrente-, sino que instruye atender a circunstancias que pudieren dar cuenta que el proyecto (de subdivisión) importa un cambio del destino de los lotes y de una vulneración de la prohibición de los artículos 55° y 56° de la LGUC, evaluar tales antecedentes, y apoyarse en un informe de la Secretaría Regional de la Vivienda y Urbanismo respectiva. Sólo ante esas situaciones específicas, instruye abstenerse de certificar las subdivisiones que se le han presentado, suspender sus tramitaciones; y eventualmente requerir informes.

Cabe tener en cuenta que, la Ley N° 19.880, es supletoria para la sustanciación de todo procedimiento administrativo, en cuanto ello



no se encuentre regulado en la norma especial, la que contempla la posibilidad de requerir tales informes a otros órganos del Estado, lo que lejos de constituir un nuevo requisito para obtener la certificación de las subdivisiones, viene a ser la forma en que se concreta el deber jurídico de coordinación y de unidad de fines.

Explica que los oficios han sido fundados en los principios de primacía de la realidad; de juridicidad, de coordinación y precautorio.

En cuanto a los derechos constitucionales supuestamente vulnerados, indica, en cuanto a la propiedad, que este no es un derecho absoluto, que tiene limitaciones, en razón de la función social que ésta ha de cumplir, cuando mira al bien común, por sobre el interés individual, y, en el caso planteado por las recurrentes, se expresa mediante los mandatos legales contenidos en las leyes antes citadas.

Las recurrentes obvian una vez más que los oficios que impugna, sólo se limitan a instruir sobre la verificación de las condiciones de legitimidad de las subdivisiones de predios rústicos, acorde las exigencias que la ley ha dado a las mismas, por los mecanismos que la propia ley establece, sin tener el alcance que le atribuye, de -establecer nuevos requisitos- y afectar con ellos los citados derechos constitucionales, que como se señaló, no se ha verificado.

En cuanto a la actividad económica, también tiene limitaciones, y estas son cuando sean contrarias a la moral, al orden público o a la seguridad nacional, respetando las normas legales que la regulen; y que, el desarrollo de proyectos -habitationales- al amparo del DL. N° 3.516, está expresamente prohibido. De ahí entonces que no existe violación alguna de la garantía a que se ha hecho referencia, si se considera que las instrucciones en el oficio de este origen persiguen, precisamente, el cumplimiento de la normativa legal que regula la materia, en específico, la contenida en el mencionado Decreto Ley N° 3.516, que se podría vulnerar, respecto a su finalidad, por proyectos inmobiliarios. Por último, tampoco hay infracción al debido proceso pues solo se solicita cumplir con las exigencias del formulario.



Tercero: Que Pierre Emile Soulé Brard, en representación del Servicio Agrícola y Ganadero, en adelante “SAG”, sostiene la improcedencia de esta acción cautelar por no corresponder a actos administrativos terminales, sino de trámite, por lo que mal puede considerarse a dichos actos como amenaza, privación o perturbación de derechos fundamentales a los recurrentes.

Luego expone que, a partir del año 2020, se realizó una explosión de solicitudes de SPR, llegando el año 2021 a un aumento de casi el 100%, con respecto al año anterior. Conjuntamente a lo anteriormente señalado, se recibieron denuncias de contravención a las normas del Decreto Ley 3.516, tanto de la sociedad civil, como de otros Servicios Públicos, lo cual motivó una serie de acciones coordinadas en distintas regiones, la más importantes de aquellas, se produjeron en Valdivia, Puerto Varas, Chimbarongo, Chiloé y Coyhaique. Se hizo patente un nuevo modo de operar de los desarrolladores de proyectos, esto es, se verificó que existían ofertas, publicidad, reserva y promesas de compraventa en blanco, de parcelas que aún no contaban con la certificación del SAG y cuya “destinación”, se señala explícitamente, corresponde a fines habitacionales. De esta nueva situación se hizo cargo el Ministerio de Agricultura y el Servicio Agrícola y Ganadero a través del Oficio y la Circular.

Refiere que el SAG, se encuentra regulado por la Ley Orgánica N° 18.755 de 1989, cuyo artículo 3°, dispone que, en el desarrollo de su función, el Servicio deberá coordinarse con las instituciones del Estado para la recopilación de estudios y preparación de catastros especialmente con aquellos que realizan actividades de la misma naturaleza. Además, deberá proponer al Ministerio de Agricultura la dictación de disposiciones legales, reglamentarias y normas técnicas, y dictar las resoluciones necesarias para la consecución de los objetivos del Servicio. Luego indica la normativa por la que se rige su representada.

Mediante Resolución Exenta N° 3904, de 24 de mayo de 2019, de la Dirección Nacional del SAG, se estableció la forma de expedir



los certificados de subdivisión de predios. En aquél se establecieron en síntesis 2 etapas, siendo aquellas las siguientes:

a.- Etapa I: revisión documental de los antecedentes acompañados, entre otros, formulario de solicitud de certificación, individualización de solicitante, fotocopia del Rut, inscripción de dominio vigente, certificado de hipotecas, avalúo fiscal, proyecto de plano de subdivisión, etc. Una vez cumplidos con los aspectos formales, se procede al avance a la etapa siguiente.

b.- Etapa II: Análisis técnico de la documentación.

En cada etapa, se debe pagar la tarifa correspondiente.

Respecto de Inmobiliaria Ecoterra Spa. señala que la recurrente es propietario de dos predios rústicos; uno, denominado Fundo El Bolsón, ubicado en la comuna de Yumbel, provincia del Biobío, Rol de avalúo 2648-56; el segundo, ubicado en la comuna de Quillón, Región del Ñuble; se acompaña título de dominio correspondiente respecto del primero, no entregando más antecedentes de los ya señalados para el segundo predio.

En relación con el predio rol de avalúo 2648-56, de la comuna de Yumbel, la solicitud de certificación previa, fue anulada por adulteración de instrumento público, encontrándose sometido el solicitante a un proceso penal. Este evento generó la invalidación del certificado correspondiente emitido por el SAG, a través de la Resolución Exenta N° 95/2022, de fecha 26 de enero 2022, del Jefe de la Oficina Sectorial Los Ángeles del SAG y una denuncia de los hechos ante el Ministerio Público, a través del Oficio Ordinario N° 1152, de fecha 7 de octubre de 2021, del Director Regional del Bio Bio, del SAG, ratificada mediante Oficio Ordinario N° 598/2022, dirigido a la Policía de Investigaciones de Chile, con fecha 11 de mayo de 2022.

Luego, la solicitud de subdivisión para dicho predio, volvió a ser ingresada con fecha 9 de diciembre de 2021, a través del Expediente N° 11698/2021 de la Región de Biobío, presentado esta vez con una superficie de 78,60 hectáreas y tal como lo declara, el terreno estaría pensado para destino habitacional, al declarar que a 300 o 400 metros, existe una escuela rural con iglesia, donde podrían asistir los



niños de los potenciales compradores de las parcelas resultantes. En lo formal, la solicitud se encuentra en análisis de la Etapa I, y producto de falencias contenidas en la solicitud de subdivisión, con fecha 15 de septiembre de 2022, se remitió la carta N° 1279/2022, del Jefe de Oficina Sectorial Los Ángeles del SAG, dirigida a Inmobiliaria Ecoterra Spa. informando las falencias detectadas.

De la forma señalada, la solicitud de la recurrente se encuentra en etapa de evaluación de antecedentes, debiendo la actora corregir las observaciones planteadas por el SAG, habiéndose remitido una carta con observaciones relativas a dicha etapa de revisión.

En cuanto al predio ubicado en la Comuna de Quillón, Región de Ñuble, con fecha 8 de abril de 2022, se habría dejado constancia del ingreso de dicha solicitud. Una vez revisada la Etapa I, fueron enviadas las observaciones al proyecto al interesado, con fecha 14 de junio de 2022, a través de Carta N° 520/2022. Según antecedentes del expediente digital, el proyecto tiene una superficie de 74,72 hectáreas y generará 136 lotes, encontrándose actualmente en evaluación. En tal contexto, con fecha 5 de septiembre de 2022, la Oficina Sectorial de Bulnes del SAG, efectuó consulta a la Dirección Regional de Ñuble en razón del número de lotes generados y la presentación por parte de una Inmobiliaria. No obstante, lo anterior, en lo formal y, a la fecha la solicitud, no se encuentra suspendida en los términos de la Circular N° 475/2022, del SAG, no existiendo por tanto alguna Resolución Exenta emitida por la Autoridad Regional en este sentido. A la fecha, tampoco existen antecedentes de haber oficiado a otros Servicios Públicos, consultando opinión respecto del proyecto en comento.

En relación a la alegación del recurrente de exceder el plazo de 20 días hábiles para la tramitación de una solicitud de subdivisión predial, menciona que aquello se debe fundamentalmente a la alta demanda por solicitudes de certificación de proyectos de subdivisión predial que se ha registrado en los últimos años, tal cómo se señaló en la primera parte del Informe.

Por otro lado, sostiene que los propios recurrentes reconocen su calidad de empresas inmobiliarias, que recurren al SAG para



solicitar la certificación de subdivisión de predios rústicos, para luego, una vez obtenida dicha certificación, proceder a lotearlas y venderlas, sin siquiera importar que su resultado pudiese infringir el artículo 2° Decreto Ley 3516, que establece una sanción en caso de infracción, según se reproduce a continuación: “Quienes infringieren lo dispuesto en el presente Decreto Ley, aun bajo la forma de comunidades, condominios, arrendamientos o cualquier otro cuyo resultado sea la destinación a fines urbanos o habitacionales de los predios señalados en el artículo primero, serán sancionados con una multa a beneficio fiscal, equivalente al 200% del avalúo del predio dividido, vigente al momento de pagarse la multa. Las multas serán aplicables de acuerdo con las normas del Capítulo IV del Título I de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En los casos de infracción a lo dispuesto en el inciso tercero del artículo anterior, el Juez de Policía Local, conjuntamente con la aplicación de la multa, procederá a decretar la paralización de las obras o su demolición a costa del infractor, según corresponda. En caso de reincidencia, la multa establecida en este artículo se duplicará”.

Los recurrentes “olvidan” que las parcelas residenciales o destinadas a vivienda, se encuentran fuera del marco normativo, por cuanto el artículo 1° del Decreto Ley 3516, de 1980, indica que los predios resultantes de la subdivisión, quedan sujetos a la prohibición de cambiar su destino, situación relacionada con el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, la cual señala que no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones.

En lo que respecta a la Circular N° 475, de 18 de julio de 2022, de la Dirección Nacional del SAG, es consecuencia del Oficio Ordinario 637, de 12 de julio de 2022, del Ministerio de Agricultura. En ella, se han establecido criterios de análisis y evaluación del proceso de revisión de solicitudes de certificación de proyectos de subdivisión de predios rústicos. Tales instrucciones, se resumen en ordenar la suspensión de toda tramitación de solicitudes de certificación de proyectos de subdivisión de predios rústicos en forma previa a la emisión del correspondiente certificado, en las que se advierta de



situaciones que pudieren dar cuenta que el proyecto importa un eventual cambio de destino de los lotes, una vulneración de la prohibición asociada a los artículos 55 y 56 de la LGUC, o una inviabilidad en su ejecución conforme la normativa que deba respetar, requiriendo en tal caso de los informes que sean pertinentes, como los de SEREMI MINVU o CONAF, a fin de mejor resolver rechazar de plano la solicitud o continuar su tramitación regular.

La suspensión no es más que detener el desarrollo de un procedimiento administrativo, el cual se reanudará una vez terminado el hecho que motiva la suspensión y cuya finalidad es proteger y resguardar la eficacia de la decisión administrativa que se adopte en definitiva, una vez que la autoridad se haya formado convicción suficiente para resolver en un sentido o en otro, en base a los antecedentes presentados por el solicitante y aquellos recabados durante la tramitación del procedimiento. En todo caso, la suspensión se realizará caso a caso, mediante Resolución Exenta fundada, la cual está sujeta al principio de impugnabilidad, mediante los recursos de reposición y jerárquico, regulados por la Ley 19.880, sin perjuicio del recurso extraordinario de revisión. Lo anterior no debe ser confundido con la abstención, que derechamente es no intervenir pudiendo, o no resolver el procedimiento aduciendo pretextos para ello.

Refiere que la Circular N° 475, de la Dirección Nacional del SAG contiene instrucciones a las Direcciones Regionales, respecto a las solicitudes de certificación de proyectos de subdivisión de predios rústicos. En él se indican casos que ameritan suspensión y/o rechazo del proceso de certificación de proyectos SPR durante la evaluación de una solicitud, determinando casos genéricos y específicos, los que particulariza y se indica en el mismo Oficio.

En relación a los derechos constitucionales presuntamente afectados a la Inmobiliaria Ecoterra Spa., relativos al impedimento de ejercer el legítimo derecho de las garantías constitucionales: desmiente tajantemente tales afectaciones, reitera que, a la fecha no se han emitido actos administrativos formales referentes a las solicitudes de subdivisión de los predios pertenecientes al recurrente



y de producirse algún acto administrativo, éste puede ser objeto de los recursos de reposición y jerárquico que establece la ley 19.880, consagrándose el debido proceso que alega la actora.

Por otra parte, no se le está privando del derecho de propiedad que goza respecto de sus predios, ni se le está afectando del derecho de ejercer su actividad económica, haciendo presente que tales garantías deben ser ejercidas conforme a las limitaciones particulares que cada normativa legal señale.

Finalmente, concluye que no ha incurrido en ningún acto u omisión arbitrarios o ilegales que prive, perturbe o amenace el legítimo ejercicio de alguna garantía constitucional de la recurrente, habiendo actuado, con estricto apego y en pleno cumplimiento del principio de juridicidad consagrado en los artículos 6 y 7 de la Constitución Política de las República y de las facultades legales otorgadas por distintos cuerpos normativos, su Ley Orgánica N°18.755, la Ley N°18.575, N°19.880 y Decreto Ley 3.516.

En base a lo señalado, no se han afectado las garantías constitucionales invocadas por la recurrente y solicita, con costas, el rechazo de la presente acción constitucional.

CUARTO: Que el recurso de protección de garantías constitucionales establecido en el artículo 20 de la Constitución Política de la República, constituye jurídicamente una acción de naturaleza cautelar, destinada a amparar el legítimo ejercicio de las garantías y derechos preexistentes, que en esa misma disposición se enumeran, mediante la adopción de medidas de resguardo que deben tomarse ante un acto arbitrario o ilegal que impida, amague o moleste ese ejercicio.

QUINTO: Que, consecuentemente, constituye requisito indispensable de admisibilidad de la acción cautelar de protección, la constatación de la existencia de un acto ilegal, esto es, contrario a la ley, o arbitrario, producto del mero capricho de quien incurre en él, que provoque alguna de las situaciones que se han indicado y que afecte, además, una o más de las garantías constitucionales protegidas por el citado artículo 20 de la Carta Fundamental.



Se ha sostenido también, en forma uniforme que, para acoger una acción como la de la especie, es menester constatar el carácter preexistente e indiscutido de un derecho afectado.

SEXTO: Que con los antecedentes acompañados por las partes, es posible establecer los siguientes hechos:

- a) Inmobiliaria Ecoterra Spa y otra, es dueña del predio denominado “el Bolson” inscrito a fojas 1570 N°1223 año 2020 del Conservador de Bienes Raíces de Yumbel. Rol de avalúo N°2648-56
- b) Con fecha 21 de julio de 2021, se le otorgó Certificado de Subdivisión Predial N°596/2021 por la Oficina Sectorial SAG Los Ángeles.
- c) Por Resolución Exenta N°95/2022 de 26 de enero del año 2022, se dejó sin efecto el certificado particularizado en la letra anterior, porque en el proceso que se otorgó el certificado, se adulteró la superficie del predio.
- d) Por Resolución Exenta N°879/2022 del Director Regional (s) Región del Bio Bio, de fecha 20 de octubre del año 2022, se dispuso la suspensión del procedimiento de subdivisión por cuanto se habría detectado que los caminos de acceso y salida del predio, se encuentra proyectados sobre una superficie que constituye un bosque y porque además se habría requerido una fiscalización por la municipalidad de Yumbel por haber realizado dos subdivisiones en el área rural que tendrían destino habitacional y/o urbano. Se dispusieron oficios e informes a distintas entidades. Se hace presente al solicitante que puede deducir los recursos administrativos de reposición y jerárquicos.
- e) Por Resolución Exenta N°570/2022 de 26 de octubre del año 2022, Gloria Cuevas Cerda, Directora Regional (s) Región del Ñuble, se dispuso la suspensión de la solicitud de subdivisión de predios rústicos presentada en la Oficina sectorial de Bulnes Región del Ñuble respecto del Lote B, de propiedad de Inmobiliaria Ecoterra Spa inscrito a fojas 2313 N° 1597 del año



2021 del Conservador de Bienes Raíces de Bulnes, de acuerdo con las facultades que le confiere el artículo 32 de la

Ley 19.880, según las instrucciones impartidas en la Circular 475 /2022 por haberse detectado que se da la situación contemplada en los numerales 5 y 11 del punto 1.2 de la referida Circular, siendo necesario solicitar informes a las instituciones individualizadas en el punto 2 de la parte resolutive. El solicitante puede interponer los recursos de reposición y jerárquico que contempla expresamente la ley N°19.880.

SEPTIMO: Que los actos que se estiman ilegales y arbitrarios es la aplicación del Oficio Ordinario N° 637 y de la Circular N° 475, emitidos por los recurridos, en circunstancias que, a la fecha de presentación de las solicitudes de sus certificados necesarios para la subdivisión de los predios rústicos del que es dueño, se encontraba vigente la Resolución Exenta N° 3904 , la que disponía que estos debía emitirse dentro del plazo de veinte días, el que a la fecha se encuentra largamente vencido; y que no se puede exigirse otros requisitos que los que, a esa fecha eran exigibles.

OCTAVO: Que para dilucidar lo que se ha planteado mediante la presente acción cautelar es menester dejar constancia lo que se desprende de la lectura de los actos impugnados, a saber:

- a) Oficio Ordinario N° 637 de 12 de julio del año 2022, se trata de Instrucciones impartidas por los recurridos a las Direcciones Regionales del SAG, respecto de la correcta aplicación de la facultad del artículo 46 de la ley 18.755, teniendo como fundamento que han detectado que en el último tiempo ha habido una explosión de proyectos inmobiliarios en el país en el área rural y que en gran medida se han verificado al amparo del Decreto Ley 3516 , vulnerando su espíritu pues se solicita la subdivisión de predios rústicos los que sin cambiar sus destinos las empresas inmobiliarias lo que realizan en realidad loteos de terrenos creando núcleos urbanos de tipo habitacional al margen de la planificación territorial, lo que ha producido una serie de problemas que allí se particularizan;



entonces como el SAG, debe preservar el suelo rural, que los terrenos sigan cumpliendo su finalidad agrícola, vigilar el cumplimiento de la ley vigente y actuar con estricto apego a los artículos 6 y 7 de la Constitución Política de la República y 2 de la Ley 18575; instruyen que si durante la tramitación de la evaluación de la solicitud del certificado se detecta, en forma previa a su emisión, que el proyecto importa una eventual cambio de uso de suelo o transgresión a los artículos 55 y 56 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, entonces debe suspenderse la tramitación y disponer los informes que se señalan a las autoridades que en la misma se indican.

- b) Circular 475/2022 de 18 de julio del año 2022 está dirigido por la Directora Nacional (s) del SAG a los Directores Regionales del SAG. Se entregan criterios complementarios a lo que ya se señaló en la Circular 475, identificándose las situaciones que ameritan la suspensión o rechazo de la solicitud del certificado, la que, en todo caso, deberá tener la conformidad de la Unidad Jurídica Regional. Se identifican con detalle los Casos Específicos de Suspensión y/o Rechazo y Casos Genéricos de Suspensión; todo con el objeto de recabar antecedentes de otros servicios públicos para resolver si el proyecto amerita continuar o simplemente rechazarse. Finaliza señalando el marco normativo que resulta aplicable.

NOVENO: Que, en un primer orden de ideas, se dirá que, para obtener el mentado certificado, es necesario que quien pretende realizar la subdivisión de un predio rústico, inicie un proceso administrativo, con la presentación de un formulario emitido por el SAG, con los antecedentes que en el mismo se indican, procedimiento que debe seguirse en conformidad a la Ley N° 19.880, según lo dispone su artículo 2°.

DECIMO: Que, de los antecedentes aportados, aparece que, efectivamente, actualmente están pendiente dos procedimientos administrativos iniciados por el recurrente ante el SAG, destinados a obtener los certificados de los predios rústicos de los cuales es dueña y que se han particularizados



en el motivo sexto precedente, aplicándose en dicha tramitación, las nuevas instrucciones dadas conforme al Oficio Ordinario y/o a la Circular que motivan la presente acción cautelar. No existe, en la especie, un acto terminal, sin perjuicio de los recursos que puede ejercer el recurrente, durante la tramitación de estos procedimientos administrativos.

UNDECIMO: Que en relación al Ordinario y a la Circular ya particularizados, al tenor del artículo 3° de la Ley 19.880, constituyen actos administrativos; sin embargo, de acuerdo con su naturaleza, son cartas de instrucción que emanan de los Jefes Superiores de Servicios que se entregan a sus subalternos, en virtud de su potestad jerárquica o de mando, dentro del marco del ordenamiento jurídico y tienen por objeto dar a conocer su pensamiento sobre determinadas materias o impartir instrucciones a los empleados de las distintas dependencias sobre la mejor manera de cumplir las disposiciones normativas, para ordenar la buena marcha y funcionamiento del Servicio sobre las bases de los principios de eficiencia y eficacia en la actuación de los órganos públicos.

DUODECIMO: Que, en un segundo orden de ideas, cabe señalar que los recurridos como consta, son el Ministro de Agricultura, el Subsecretario de Agricultura, y el Director Agrícola y Ganadero, quienes tienen como destinatarios de dichas instrucciones a los Directores Regionales del SAG, como quedó expuesto con lo contemplado en la parte final del artículo 46 de la Ley 18.755 que dispone que: “ ...”*Asimismo para proceder a la subdivisión de predios rústicos , el servicio certificará el cumplimiento de la normativa vigente*”

DÉCIMO TERCERO: Que los Jefes Superiores de los Servicios, en su carácter de tales, para dar cumplimiento de sus cometidos y para dirigir a sus subalternos, deben entregar instrucciones y la forma de hacerlo es, precisamente, a través de actos administrativos, como son las Instrucciones, Circulares y Oficios; facultades que, a modo ejemplar, podemos citar, la Ley Orgánica del Ministerio de Agricultura



DFL N° 296/1960; Decreto Ley 3.516 de 1980 de Agricultura; Decreto Ley 1.028 del Ministerio del Interior; ley N°18.755, específicamente, artículos 2,3 y 46 de la Ley N°18.575, artículos 3° y 5°; y 6° y 7° de la Constitución Política de la República.

DÉCIMO CUARTO: Que como si todo lo que se ha venido sosteniendo fuere insuficiente, debe indicarse también que emitir el certificado- como parece pretenderlo el recurrente- solo comprobando por parte de la autoridad que los emite, que los lotes a subdividir no sean inferiores a cinco mil metros cuadrados y que todos tengan accesos al espacio público o camino; no resulta conforme a la normativa vigente y contraría el ordenamiento jurídico. En efecto, lo que le corresponde a la autoridad es que, para emitir el referido certificado es que compruebe, con los antecedentes aportados por el solicitante o con los informes recabados a terceros, es que, tal certificación resulte de acuerdo a la normativa vigente, no solo aquella que las rige, sino todas aquellas que sean aplicable al predio rústico, como por ejemplo, que no afecte un bosque nativo, a humedales, si el predio se asienta en lugares arqueológicos o centros ceremoniales, o que pueda tener alguna consecuencia para el caso que se pretenda instalar algún camino en el que existan cauces, se pretenda la instalación de un proyecto inmobiliario; etc; situación que debe resolverse caso a caso; por ello es necesario que si tales situaciones llegaren a ocurrir, deben solicitarse informes a las instituciones relacionadas, como por ejemplo Conaf, Conadi, Direcciones de Obras de las Municipalidades; etc. Lo anterior se condice, además, con los artículos 2 y 3° de la Ley N° 18.755, que le otorga plena atribuciones legales para proteger y conservar los recursos naturales renovables de Chile, entre los cuales se cuenta el suelo agrícola. Por otra parte, la suspensión del procedimiento o la solicitud de antecedentes o informes a tercero o instituciones, está de acuerdo con el procedimiento administrativo, según se lee de los artículos 4°,7°,9°,32° y 37



de la Ley N°19.880 y que además debe actuarse conforme a lo preceptuado en los artículos 6 y 7 de la Constitución Política de la República.

DÉCIMO QUINTO: Que de procederse del modo que pide el recurrente, ellos sí constituirían un grupo privilegiado- los dueños de predios rústicos que pretenden la subdivisión de los mismos-, pues, solo con tener la calidad de tales, - pretenden obtener el certificado sin más trámite y que los recurridos hagan caso omiso a toda la normativa vigente, que se encuentran obligados a respetar, todos los dueños de inmuebles, sean o no rústicos, con aptitud comercial, habitacional o industrial; tales como normas ambientales, ley indígena, ley de bosques; y que los recurridos en su calidad de funcionarios públicos no pueden obviar y a que los obliga también los cargos que ejercen y la ley que los rige. Reafirma que el derecho de propiedad no es absoluto, que la misma Constitución Política de la República, establece las situaciones en que la ley puede limitar este derecho cuando derivan de su función social, como el mismo artículo 19 N°24 lo reconoce.

DÉCIMO SEXTO: Que, sin perjuicio de lo anterior, tampoco es posible acoger lo pretendido a través del recurso en examen, esto es, que esta Corte suspenda la aplicación de los actos impugnados en circunstancias que ellos, como se ha dicho, son los medios a través de los cuales los Jefes de Servicios instruyen a quienes dependen jerárquicamente o están bajo su mando, para entregar un mejor servicios o del cumplimiento de sus funciones. Lo que corresponde es que el recurrente, haga valer sus derechos, precisamente, en el procedimiento administrativo en que se tramita actualmente la solicitud del certificado, mediante los recursos que la Ley 19.880 les reconoce. Así entonces si estima que hay retraso en la emisión del certificado o en la tramitación del proceso, debe ejercer sus derechos en dicha vía.

DÉCIMO SEPTIMO: Que, despejada la circunstancia que las recurridas estaban facultadas para dictar los actos



impugnados; tampoco son arbitrarios, pues basta su lectura para constatar que se encuentran debidamente motivados, como lo exige, además, el artículo 41 de la ley N°19.880.

DÉCIMO OCTAVO: Que, en último término, tampoco existe un derecho indubitado en favor de la recurrente que esta Corte deba resguardar y por el cual deba adoptar medidas en su favor, desde que a la fecha no se ha dictado ningún acto terminal en tales procedimientos administrativos; y cuando estos se dicten podrá el recurrente ejercer los recursos que la ley le reconoce.

DÉCIMO NOVENO: Que por todo lo antes razonado, lleva a concluir que no existe ningún acto u omisión ilegal o arbitrario que afecte a la recurrente y que haya sido cometido por las recurridas; por lo que resulta improcedente que se analice si hubo quebrantamiento de las garantías que se han denunciado como infringidas.

Por estas consideraciones, disposiciones legales citadas y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 20 de la Constitución Política de la República y Auto Acordado que rige la materia, **se rechaza, sin costas**, el recurso de protección interpuesto por Inmobiliaria Ecoterra en contra del Ministerio de Agricultura, de la Subsecretaría de Agricultura y del Servicio Agrícola y Ganadero.

Redacción de la ministra señora Marisol Andrea Rojas Moya

Regístrese, comuníquese y, en su oportunidad, archívese.
N° Protección 101080-2022

Pronunciada por la Novena Sala, presidida por el ministro señor Jorge Luis Zepeda Arancibia, e integrada, además, por la ministra señora Marisol Andrea Rojas Moya y el ministro señor Tomás Gray Gariazzo. No firma el ministro señor Zepeda Arancibia, no obstante haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, por encontrarse en comisión de servicios.

En Santiago, veintiocho de abril de dos mil veintitrés, se notificó por el estado diario la resolución que antecede.



MARISOL ANDREA ROJAS MOYA
MINISTRO
Fecha: 28/04/2023 13:02:31

TOMAS GUILLERMO GRAY
GARIAZZO
MINISTRO
Fecha: 28/04/2023 14:09:52



Pronunciado por la Novena Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago integrada por los Ministros (as) Marisol Andrea Rojas M., Tomas Gray G. Santiago, veintiocho de abril de dos mil veintitrés.

En Santiago, a veintiocho de abril 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 02 de abril de 2023, 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>

C.A. de Santiago

Santiago, veintiocho de abril de dos mil veintitrés.

Vistos y teniendo presente:

PRIMERO: Que César Rolando Zúñiga Barrera, en representación legal de Inmobiliaria E Inversiones Penty interpone recurso de protección en contra del Ministerio de Agricultura (en adelante, el “Ministerio”), de la Subsecretaría de Agricultura (en adelante, la “Subsecretaría”) y del Servicio Agrícola y Ganadero (en adelante, SAG) por la dictación del Oficio Ordinario número 637/2022 de 12 de julio de 2022 y la Circular N° 475/2022 de 18 del mismo mes y año, de la Directora Nacional (S) del Servicio Agrícola y Ganadero, respectivamente, que vulneran sus garantías constitucionales establecidas en los numerales 3, 21 y 24 del artículo 19 de la Constitución Política de la República.

Expone que su representada es una Inmobiliaria, sociedad que desarrolla proyectos que, en la práctica, importan adquirir terrenos, trabajar sus condiciones de habitabilidad cuidando el entorno y promoviendo la micro agricultura, subdividiendo dichos terrenos, para luego gestionar su venta.

Expresa que existen dos proyectos afectados por los actos vulneratorios que se denuncian a través del recurso:

1.-Proyecto: Lote A rol (353-318 Yungay): Ingreso solicitud con fecha 30 de junio de 2022, página 4 de 62 Página 7, SAG de Bulnes, de acuerdo con lo dispuesto en el DL N° 3.516 de fecha 19 de noviembre de 1980-, Expediente sin asignación de rol.

2) Lote (353-320) Yungay: ingreso solicitud con fecha 30 de junio de 2022, ante el SAG de Bulnes, de acuerdo con lo dispuesto en el DL N° 3.516 de fecha 19 de noviembre de 1980-, Expediente sin asignación de rol.

En cuanto a los hechos:

Explica que la Resolución Exenta N°3.904 de fecha 24 de mayo de 2019 del Ministerio de Agricultura, que “Determina Forma de Expedir Certificados de Subdivisión de Predios Rústicos y Deroga Resolución N°169 de 1994”, establece el procedimiento para la obtención del certificado de subdivisión de predios rústicos, disponiendo al efecto: *“El presente procedimiento tiene por objeto regular la tramitación a que debe someterse el Servicio, así como las personas que concurren a éste , planteando solicitudes de certificación sobre proyectos de subdivisión de predios rústicos, en el*



marco del decreto ley N°3.516 de 1980”La misma señala que el plazo para la emisión del certificado correspondiente o en su defecto el de devolución del expediente de la solicitud por incumplimiento de requisitos, será de 20 días hábiles, en los términos del artículo 25 de la ley N° 19.880, entendiéndose que son inhábiles los días sábados, domingos y los festivos

Pese a que, al mes de agosto de 2022, ambos Certificados de Subdivisión de Predios Rústicos deberían haberse emitido, se les informó en el SAG de Bulnes (verbalmente) que conforme al Ordinario N°637 emitido por el Ministro de Agricultura de 12 de julio de 2022 y Circular de 18 de julio de 2022, del Director Nacional del Servicio Agrícola y Ganadero circular N°475/2022 (en adelante, la “circular”), ambos proyectos pasarían a una nueva revisión y se encontrarían suspendidos, por tratarse de una Inmobiliaria, como también por el número de lotes.

Resulta arbitraria e ilegal la omisión o negativa de emisión de una certificación que la Resolución Exenta 3904 es clara en señalar el plazo para su extensión; por ello toda otra decisión, no es solo arbitraria, sino ilegal, pues su representada, como Inmobiliaria cumplió todos los requisitos que, a la fecha de ingreso, eran exigibles, no existiendo razón jurídica para mantener dicha omisión en el tiempo.

La ilegalidad y arbitrariedad del alcance de dicho Ordinario irradia a los actos dictados o ejecutados al amparo de aquel, tal como la Circular N° 475/2022 del Servicio Agrícola y Ganadero. Por ello, dicha Circular en cuanto afectaría la tramitación de proyectos ya iniciados antes de su dictación, importa también un acto ilegal y arbitrario, que vulnera garantías constitucionales como Inmobiliaria, correspondiendo que, dentro de las medidas que disponga para reestablecer el imperio del Derecho, instruya dejar sin efecto ese acto también.

Explica que tanto el Ministerio, la Subsecretaría y el SAG, como órganos administrativos, deben regirse por el principio de legalidad y toda contravención a dicho principio, deviene en la ilegalidad de la omisión o actuación. Basta leer las disposiciones citadas en el referido Ordinario, para concluir que, en forma alguna, dichas disposiciones autorizan para proceder en la forma que se pretende. Para tal efecto cita el Decreto Ley N° 3.516 y la Ley N° 19.880, pero,



en parte alguna, de estas se le otorgan facultades de fiscalización en materia de desarrollo inmobiliario para las recurridas

Sostiene que fue dictado citando normas que no son atinentes al caso, o bien, no confieren competencia a tales autoridades para impartir las nuevas reglas de tramitación consignada en el Ordinario. En el Ordinario se señala que las autoridades se basan en el artículo 46 de la Ley N° 18.755, con relación a lo previsto en el D.L. N° 3.516, y artículos 9 y 32 de la Ley N° 19.880, pero ninguna de las normas es atinente a este caso, o bien, tampoco confieren competencia a tales autoridades para impartir las nuevas reglas de tramitación consignada en el Ordinario.

Por otra parte, agrega que el Ordinario N° 637 no se encuentra debidamente fundamentado, pues utiliza argumentos generales, vagos y abstractos.

En cuanto a la vulneración de las garantías constitucionales, denuncia, en primer término; la del artículo 19 N° 24 de la Constitución Política de la República, esto es, el derecho de propiedad. Explica que los recurridos, a través de su omisión, tanto por el Ordinario como por la Circular, vulneraron y vulneran esta garantía, pues dentro de la legalidad y en uso de las facultades que le confiere el derecho de dominio, se encuentra, privado de disponer de su propiedad, lo que debe relacionarse con el artículo 565 del Código Civil que señala en qué consisten los bienes, entre ellos el aludido. En síntesis, importa arbitrariedad e ilegalidad el establecimiento de nuevos requisitos para la autorización de la subdivisión de los inmuebles, solicitudes que se ingresaron y respecto de los cuales se ha excedido, de forma manifiesta, el término legal para la emisión del certificado, y en cualquier caso, anteriores al Ordinario y Circular, estableciendo requisitos que no están en la ley ni general ni especial, como requiere la Constitución, sino solamente por los actos administrativos recurridos. Desde otro punto de vista, ellos como Inmobiliaria, adquirieron el derecho a que las solicitudes ingresadas antes de dictados tanto el Ordinario 637 como la Circular N° 475, se tramitaran bajo los criterios previamente utilizados por el SAG para la autorización de la subdivisión de predios rústicos y dentro de cierto tiempo máximo de tiempo.

En segundo lugar, denuncia la vulneración del artículo 19 N° 21 de la Constitución Política de la República, esto es, la libertad de ejercer una actividad económica lícita, lo que es evidente por cuanto



la arbitrariedad e ilegalidad aparece, al establecer nuevos requisitos para autorizar la subdivisión de los inmuebles. Su representada realizó todo conforme a derecho, desde un inicio y ahora simplemente, en los hechos, se cambiaron ilegalmente las reglas impidiéndole explotar su negocio al paralizar las aprobaciones de subdivisión bajo criterios que no establece la ley y que se impusieron después de iniciados los procesos de subdivisión de sus predios, a través de un acto ilegal y arbitrario.

Por último, la del artículo 19 N° 3 de la Constitución Política de la República: el debido proceso. Reitera que, sin fundamento alguno, ambos proyectos en curso, en concreto, fueron aplazados, suspendidos, porque se estarían considerando para resolver tanto el Ordinario como la Circular, lo que está fuera de toda lógica jurídica, ya que se está haciendo una aplicación retroactiva que le está prohibida a las recurridas.

Finalmente, solicita, con costas, acogerlo, declarando que la omisión de emitir a la fecha el certificado y los actos descritos constituye una actuación ilegal y/o arbitraria, y adoptar las medidas necesarias para restablecer el imperio del Derecho, tales como:

- (i) Ordenar a las recurridas que se abstengan de dar aplicación al Ordinario N° 637 y a la Circular 475 respecto de los proyectos ya individualizados y ordenen derechamente la emisión de los certificados ya especificados,
- (ii) (ii) En subsidio, decretar cualquiera otra medida que estime adecuada para reestablecer el imperio del Derecho y evitar la conculcación de los derechos constitucionales de la recurrente.
- (iii) Condenar en costas a las recurridas

SEGUNDO: Que Esteban Valenzuela Van Treek, Ministro de Agricultura y José Guajardo Reyes, Subsecretario de Agricultura, informan que la actividad destinada a subdividir un predio rústico, para destinarlo a parcelas residenciales, fines de vivienda o urbanos, como hace la recurrente, es contraria a la ley, esta proscrita por esta y no está dotada, por lo tanto, del amparo constitucional y la legitimidad que los recurrentes reclaman, contrariando lo dispuesto por el artículo 19 N° 8, N° 21 y N° 24 de la Constitución; y, en la medida que la solicitud de subdivisión del D.L. N° 3.516, debe someterse a una autoridad administrativa, no genera derechos adquiridos, sino que es una mera expectativa.



Argumentan que es un hecho de pública notoriedad que, en el último tiempo, se ha suscitado un explosivo desarrollo de proyectos inmobiliarios en el área rural de nuestro país y que este, en gran medida, se ha verificado a partir de subdivisiones prediales practicadas al amparo del Decreto Ley N° 3.516 de 1980, que *Establece Normas Sobre División de Predios Rústicos*, con infracción de la prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículos 55° y 56° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, a la que quedan legalmente sujetos los predios resultantes de tales subdivisiones. La industria y desarrolladores inmobiliarios han ajustado sus proyectos para vulnerar el espíritu del citado decreto al lotear terrenos rurales simulando que continúan teniendo fines agrícolas, ganaderos o forestales, aunque en realidad sus usos finales son de tipo habitacional, citando el caso de Bahía Panguipulli, un extracto del documento denominado “Fenómeno de las Parcelaciones /Contexto, Acciones y Propuesta”, presentado por la Ilustre Municipalidad de Puerto Varas al Senado de la República y un extracto de la Declaración Pública del Movimiento Unitario Campesino y Etnias de Chile MUCECH, 23 de agosto de 2022.

Entonces, la autoridad administrativa, en su faceta de experto técnico, que conoce también la realidad social y económica del país, no puede ser ajena a la realidad de los hechos, y esta es que, la subdivisión de predios rústicos conforme al procedimiento establecido en el D.L. N° 3516, representa el riesgo de ser utilizado para infringir los fines establecidos por la propia ley, especialmente si los Servicios se ciñen a una mera revisión formal de la legalidad de la solicitud, limitándose a ser en estos casos, meros certificadores de la cantidad de hectáreas de la subdivisión, o de que la confección de los planos de loteo se hizo por un profesional calificado.

En relación a la naturaleza jurídica de los actos impugnados, esto es, el Oficio Ordinario N° 637/2022, del Ministro de Agricultura, del Subsecretario de Agricultura y del Director Nacional (S) del Servicio Agrícola y Ganadero y de la Circular N° 475/2022 del SAG, no son actos administrativos de carácter particular, sino constituyen “instrucciones” dadas por las jefaturas de los respectivos servicios, que señalan conductas para aplicar las leyes y reglamentos, pero no son decisiones que establezcan derechos u obligaciones para los administrados, ni pretenden fijar normas generales y obligatorias propias de la función legislativa y potestad reglamentaria.



Concretamente, desde las autoridades sectoriales, conforme a las facultades que la ley les confiere, se instruyen a los Servicios del Agro sobre la aplicación de la facultad consagrada en el artículo 46 de la Ley N° 18.755, con relación a lo previsto en el D.L. N° 3.516, ante circunstancias que pudieren dar cuenta de una infracción a las prohibiciones de dicho cuerpo legal, y para precaver la consolidación de una eventual vulneración a la normativa sectorial.

A mayor abundamiento, la Ley 19.880, aplicable supletoriamente, en su artículo 37, otorga la facultad a los Servicios del Agro, de pedir otros informes en sus procedimientos, distintos de las que señalen las disposiciones del D.L. N° 3.516, en la medida que sean necesario para resolver el procedimiento de subdivisión y cumplir con la finalidad establecida por el legislador.

También, de la simple lectura del Ordinario. N° 637, se puede apreciar que la instrucción u orientación a los Servicios Agrícolas, consiste en atender a circunstancias que pudieren dar cuenta que el proyecto (de subdivisión) importa un cambio del destino de los lotes y de una vulneración de la prohibición de los artículos 55° y 56° de la LGUC, evaluar tales antecedentes, que son distintos a la mera propiedad del terreno y a la cabida de los lotes resultantes, y apoyarse en un informe de la Secretaría Regional de la Vivienda y Urbanismo respectiva. Complementariamente, instruye atender a otras circunstancias asociadas a una subdivisión que presente la característica anterior, existencia de bosque nativo e impacto sobre agua potable rural, requiriendo los informes que estime pertinente.

Por lo tanto, al contrario de lo señalado por la recurrente, su efecto no es la suspensión de toda subdivisión de predio agrícola, “indiscriminada y universal” como alega la recurrente, sino que instruye a los funcionarios del Agro, a vigilar la posibilidad de una infracción a la ley del fondo, que importe el incumplimiento de la finalidad establecida por el propio legislador.

La circunstancia que el SAG suspenda la tramitación de un proceso de certificación de subdivisión predial, cuando dicha suspensión busca cautelar la eficacia de la decisión que pueda adoptarse en él es una facultad que contempla el artículo 32 de la Ley 19.880.

Exponen que la normativa sobre uso de suelo está destinada a la protección, conservación y preservación del suelo agrícola, a fin de asegurar los servicios ecosistémicos que presta a la flora, fauna y



población humana, por lo que su infracción supone un grave riesgo ambiental.

Sostienen que este recurso no es la vía idónea en razón que el recurrente efectúa alegaciones que dicen relación con el criterio interpretativo que estima debe adoptarse para determinar el alcance de la normativa legal y reglamentaria concerniente a la materia, en especial de lo previsto en el Decreto Ley N° 3.516, en el artículo 46 de la Ley N° 18.755, y en el artículo 55 de la LGUC, lo que desborda la naturaleza de la acción cautelar de autos.

Argumentan las razones por las cuales el recurso debe rechazarse; primero porque lo planteado es ajeno a la naturaleza propia del recurso; porque no hay un derecho indubitado y preexistente; porque fue establecido como un mecanismo de emergencia, rápido y eficaz frente a violaciones o atropellos flagrantes de determinados derechos fundamentales, y no como una vía para discutir el sentido y alcance de una preceptiva determinada, ni finalmente, como una instancia de declaración de derechos.

En consecuencia, no existe ilegalidad ni arbitrariedad respecto de los recurridos pues, a continuación particulariza las normas que ampara la dictación de los actos impugnados: En primer lugar, la Ley Orgánica del Ministerio de Agricultura, DFL N° 294/1960, el D.L. N° 3.516, de 1980, de Agricultura, El D.L. N° 1.028, del Ministerio del Interior, que precisa Atribuciones y Deberes de los Subsecretarios del Estado, Ley N° 18.755, que Establece Normas Sobre El Servicio Agrícola y Ganadero, le corresponde al Ministerio de Agricultura ejercer la supervigilancia de tal Servicio, en representación del Presidente de la República. La Ley N° 18.575, Ley Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado.

En consecuencia, de todas estas normas antes particularizadas, entiende que, las autoridades sectoriales están expresamente facultadas para impartir instrucciones a sus subordinados, sin perjuicio que ellas no imponen la suspensión a -toda- subdivisión de predio agrícola, de forma indiscriminada y universal como alega la recurrente-, sino que instruye atender a circunstancias que pudieren dar cuenta que el proyecto (de subdivisión) importa un cambio del destino de los lotes y de una vulneración de la prohibición de los artículos 55° y 56° de la LGUC, evaluar tales antecedentes, y apoyarse en un informe de la Secretaría Regional de la Vivienda y Urbanismo respectiva. Sólo ante esas



situaciones específicas, instruye abstenerse de certificar las subdivisiones que se le han presentado, suspender sus tramitaciones; y eventualmente requerir informes.

Cabe tener en cuenta que, la Ley N° 19.880, es supletoria para la sustanciación de todo procedimiento administrativo, en cuanto ello no se encuentre regulado en la norma especial, la que contempla la posibilidad de requerir tales informes, por tanto, requerir estos a otros órganos del Estado, lejos de constituir un nuevo requisito para obtener la certificación de las subdivisiones, viene a ser la forma en que se concreta el deber jurídico de coordinación y de unidad de fines.

Explican que en la dictación de estos oficios han sido fundados los principios de primacía de la realidad; de juridicidad, de coordinación y precautorio.

En cuanto a los derechos constitucionales supuestamente vulnerados, indica, en cuanto a la propiedad, que este no es un derecho absoluto, que tiene limitaciones, en razón de la función social que ésta ha de cumplir, cuando mira al bien común, por sobre el interés individual, y, en el caso planteado por las recurrentes, se expresa mediante los mandatos legales contenidos en las leyes antes citadas.

Las recurrentes, obvian una vez más, que los oficios que impugna, sólo se limitan a instruir sobre la verificación de las condiciones de legitimidad de las subdivisiones de predios rústicos, acorde las exigencias que la ley ha dado a las mismas, por los mecanismos que la propia ley establece, sin tener el alcance que le atribuye, de -establecer nuevos requisitos- y afectar con ellos los citados derechos constitucionales, que como se señaló, no se ha verificado.

En cuanto a la actividad económica, también tiene limitaciones, y estas son cuando sean contrarias a la moral, al orden público o a la seguridad nacional, respetando las normas legales que la regulen; y que, como se ha visto, el desarrollo de proyectos -habitationales- al amparo del DL. N° 3.516, está expresamente prohibido. De ahí entonces que no existe violación alguna de la garantía a que se ha hecho referencia, si se considera que las instrucciones en el oficio de este origen persiguen, precisamente, el cumplimiento de la normativa legal que regula la materia, en específico, la contenida en el mencionado Decreto Ley N° 3.516, que se podría vulnerar, respecto a



su finalidad, por proyectos inmobiliarios. Por último, tampoco hay infracción al debido proceso pues solo se solicita cumplir con las exigencias del formulario.

En base a lo desarrollado, solicita se rechace el recurso de protección de autos, por no existir en el caso sub lite una acción u omisión arbitraria e ilegal de su representada que prive, perturbe o amenace alguna garantía constitucional legítima de la recurrente, con costas.

TERCERO: Que Pierre Emile Soulé Brard, en representación de la parte recurrida Servicio Agrícola y Ganadero, en adelante “SAG”, sostiene la improcedencia de esta acción cautelar por no corresponde a actos administrativos terminales, sino de trámite, por lo que mal puede considerarse a dichos actos como amenaza, privación o perturbación de derechos fundamentales a los recurrentes.

Luego expone que, a partir del año 2020, se realizó una explosión de solicitudes de SPR, llegando el año 2021 a un aumento de casi el 100%, con respecto al año anterior. Conjuntamente a lo anteriormente señalado, se recibieron denuncias de contravención a las normas del Decreto Ley 3.516, tanto de la sociedad civil, como de otros Servicios Públicos, lo cual motivó una serie de acciones coordinadas en distintas regiones, la más importantes de aquellas, se produjeron en Valdivia, Puerto Varas, Chimbarongo, Chiloé y Coyhaique. Se hizo patente un nuevo modo de operar de los desarrolladores de proyectos, esto es, se verificó que existían ofertas, publicidad, reserva y promesas de compraventa en blanco, de parcelas que aún no contaban con la certificación del SAG y cuya “destinación”, se señala explícitamente, corresponde a fines habitacionales. De esta nueva situación se hizo cargo el Ministerio de Agricultura y el Servicio Agrícola y Ganadero a través del Oficio y la Circular.

Refiere que el SAG, se encuentra regulado por la Ley Orgánica N° 18.755 de 1989, cuyo artículo 3°, dispone que, en el desarrollo de su función, el Servicio deberá coordinarse con las instituciones del Estado para la recopilación de estudios y preparación de catastros especialmente con aquellos que realizan actividades de la misma naturaleza. Además, deberá proponer al Ministerio de Agricultura la dictación de disposiciones legales, reglamentarias y normas técnicas, y dictar las resoluciones necesarias para la consecución de los



objetivos del Servicio. Luego indica la normativa por la que se rige su representada.

Mediante Resolución Exenta N° 3904, de 24 de mayo de 2019, de la Dirección Nacional del SAG, se estableció la forma de expedir los certificados de subdivisión de predios. En aquél se establecieron en síntesis 2 etapas, siendo aquellas las siguientes:

a.- Etapa I: revisión documental de los antecedentes acompañados, entre otros, formulario de solicitud de certificación, individualización de solicitante, fotocopia del Rut, inscripción de dominio vigente, certificado de hipotecas, avalúo fiscal, proyecto de plano de subdivisión, etc. Una vez cumplidos con los aspectos formales, se procede al avance a la etapa siguiente.

b.- Etapa II: Análisis técnico de la documentación.

El recurrente es propietario de dos terrenos Lote A, Rol N°353-318 y Lote, Rol N°353-320, ambos pertenecientes a la comuna de Yungay, Región del Ñuble. Ambos proyectos fueron inicialmente presentados a tramitación con fecha 30 de junio de 2022 ante el SAG Sectorial de Bulnes.

Al respecto, y contrariamente a lo señalado por el recurrente las solicitudes no han sido suspendidas en su proceso de tramitación.

En efecto, a la fecha no existe Resolución Exenta emitida por la Dirección Regional del SAG Regional en este sentido, que dé cuenta de haber existido mérito suficiente para darle curso a un proceso de suspensión como el instruido en la Circular N° 475/2022 de la Dirección Nacional. Tampoco existen antecedentes de haber oficiado a otros servicios públicos consultando opinión respecto de los proyectos en comento.

Al caso, y por comunicación telefónica con personal de la Oficina Sectorial Bulnes, la demora en el proceso de certificación se debe fundamentalmente al alto número de solicitudes que se han cursado en el último tiempo, tal como se señaló al inicio del presente informe, lo que ha incidido en la disponibilidad de jornadas funcionarias para la evaluación técnica de ambos proyectos, que, a la fecha aún se encuentran en evaluación de Etapa I.

En dicho contexto, es necesario advertir que la Oficina Sectorial de Bulnes ha establecido la prioridad de la evaluación de solicitudes de subdivisión de predios rústicos conforme la fecha de ingreso de aquellas, estando pendientes por resolver aquellas cuyo ingreso



corresponde a fechas anteriores al ingreso de las solicitudes del recurrente.

Los tiempos involucrados en la certificación de ambos proyectos se encuentran dentro del estándar observado en el último período, en función del aumento sustantivo del número de solicitudes de subdivisión presentadas al Servicio Agrícola y Ganadero.

No existen para ambos proyectos alegados circunstancias o hechos asociados al proceso de tramitación o evaluación técnica que den cuenta de haber existido dilación excesiva a consecuencia de los actos administrativos emitidos por el MINAGRI o por el SAG y alegados por el recurrente.

En su presentación, el recurrente manifiesta expresamente su ánimo de invertir en la adquisición de terrenos para luego trabajar sus condiciones de habitabilidad, subdividirlos y gestionar su venta, circunstancias que al tenor del contexto de ambos proyectos resultarían contrarias al objetivo del D.L. N° 3.516/1980.

Las instrucciones impartidas por el Servicio, tienen que ver con su facultad fiscalizadora, establecida en el propio D.L. N° 3516/1980.

A la fecha, aún existen solicitudes de subdivisión de predios rústicos presentadas en la Oficina Sectorial de Bulnes pendientes de certificación y que han ingresado con fecha previa al ingreso de las solicitudes del recurrente. En tal contexto, se hace presente que el criterio de priorización establecido por dicha oficina sectorial es en función de la fecha de ingreso de las solicitudes.

Reitera que no existe resolución exenta que ordene la suspensión a la que alude la recurrente.

A fin de contextualizar el estado de tramitación en este tipo de solicitudes, y tal como se indicó al inicio del presente informe, se puede dar cuenta del aumento sostenido de este tipo de trámites en el sector desde el año 2019 a la fecha.

En relación a la alegación del recurrente de exceder el plazo de 20 días hábiles para la tramitación de una solicitud de subdivisión predial, menciona que aquello se debe fundamentalmente a la alta demanda por solicitudes de certificación de proyectos de subdivisión predial que se ha registrado en los últimos años, tal cómo se señaló en la primera parte del Informe.

En lo que respecta a la Circular N° 475, de 18 de julio de 2022, de la Dirección Nacional del SAG, es consecuencia del Oficio Ordinario 637, de 12 de julio de 2022, del Ministerio de Agricultura. En



JXPXXFRYEBX

ella, se han establecido criterios de análisis y evaluación del proceso de revisión de solicitudes de certificación de proyectos de subdivisión de predios rústicos.

Tales instrucciones, se resumen en ordenar la suspensión de toda tramitación de solicitudes de certificación de proyectos de subdivisión de predios rústicos en forma previa a la emisión del correspondiente certificado, en las que se advierta de situaciones que pudieren dar cuenta que el proyecto importa un eventual cambio de destino de los lotes, una vulneración de la prohibición asociada a los artículos 55 y 56 de la LGUC, o una inviabilidad en su ejecución conforme la normativa que deba respetar, requiriendo en tal caso de los informes que sean pertinentes, como los de SEREMI MINVU o CONAF, a fin de mejor resolver rechazar de plano la solicitud o continuar su tramitación regular. La suspensión no es más que detener el desarrollo de un procedimiento administrativo, el cual se reanudará una vez terminado el hecho que motiva la suspensión y cuya finalidad es proteger y resguardar la eficacia de la decisión administrativa que se adopte en definitiva, una vez que la autoridad se haya formado convicción suficiente para resolver en un sentido o en otro, en base a los antecedentes presentados por el solicitante y aquellos recabados durante la tramitación del procedimiento. En todo caso, la suspensión se realizará caso a caso, mediante Resolución Exenta fundada, la cual está sujeta al principio de impugnabilidad, mediante los recursos de reposición y jerárquico, regulados por la Ley 19.880, sin perjuicio del recurso extraordinario de revisión. Lo anterior no debe ser confundido con la abstención, que derechamente es no intervenir pudiendo, o no resolver el procedimiento aduciendo pretextos para ello.

Refiere que la Circular N° 475, de la Dirección Nacional del SAG contiene instrucciones a las Direcciones Regionales, respecto a las solicitudes de certificación de proyectos de subdivisión de predios rústicos. En él se indican casos que ameritan suspensión y/o rechazo del proceso de certificación de proyectos SPR durante la evaluación de una solicitud, determinando casos genéricos y específicos, los que detalla.

En relación a los derechos constitucionales presuntamente afectados los desmiente tajantemente, reitera que, a la fecha no se han emitido actos administrativos formales referentes a las solicitudes de subdivisión de los predios pertenecientes al recurrente y de



producirse algún acto administrativo, éste puede ser objeto de los recursos de reposición y jerárquico que establece la ley 19.880, consagrándose el debido proceso que alega la actora.

Por otra parte, no se le está privando del derecho de propiedad que goza respecto de sus predios, ni se le está afectando del derecho de ejercer su actividad económica, haciendo presente que tales garantías deben ser ejercidas conforme a las limitaciones particulares que cada normativa legal señale.

Finalmente, concluye que no ha incurrido en ningún acto u omisión arbitrarios o ilegales que prive, perturbe o amenace el legítimo ejercicio de alguna garantía constitucional de la recurrente, habiendo actuado, con estricto apego y en pleno cumplimiento del Principio de Juridicidad consagrado en los artículos 6 y 7 de la Constitución Política de las República y de las facultades legales otorgadas por distintos cuerpos normativos, su Ley Orgánica N°18.755, la Ley N°18.575, N°19.880 y Decreto Ley N°3.516.

CUARTO: Que el recurso de protección de garantías constitucionales establecido en el artículo 20 de la Constitución Política de la República, constituye jurídicamente una acción de naturaleza cautelar, destinada a amparar el legítimo ejercicio de las garantías y derechos preexistentes, que en esa misma disposición se enumeran, mediante la adopción de medidas de resguardo que deben tomarse ante un acto arbitrario o ilegal que impida, amague o moleste ese ejercicio.

QUINTO: Que, constituye requisito indispensable de admisibilidad de la acción cautelar de protección, la constatación de la existencia de un acto ilegal, esto es, contrario a la ley, o arbitrario, producto del mero capricho de quien incurre en él, que provoque alguna de las situaciones que se han indicado y que afecte, además, una o más de las garantías constitucionales protegidas por el citado artículo 20 de la Carta Fundamental.

Se ha sostenido también, en forma uniforme que, para acoger una acción como la de la especie, es menester constatar el carácter preexistente e indiscutido de un derecho afectado.

SEXTO: Que no ha sido materia de controversia que:

- a) el recurrente, es propietario de dos terrenos Lote A, Rol N°353-318 y Lote, Rol N°353-320, ambos pertenecientes a la comuna de Yungay, Región del Ñuble.



- b) Que el recurrente presentó dos proyectos a tramitación, con fecha 30 de junio de 2022, ante el SAG Sectorial de Bulnes.
- c) No hay constancia que el procedimiento administrativo haya sido suspendido o que en ellos se hayan solicitado informes.

SEPTIMO: Que los actos que se estiman ilegales y arbitrarios es la aplicación del Oficio Ordinario N° 637 y de la Circular N° 475, emitidos por los recurridos, en circunstancias que, a la fecha de presentación de las solicitudes de sus certificados necesarios para la subdivisión de los predios rústicos del que es dueño, se encontraba vigente la Resolución Exenta N° 3904 , la que disponía que estos debía emitirse dentro del plazo de veinte días, plazo que se encuentra largamente vencido; y que no se puede exigir otros requisitos que se cumplieron a la fecha de presentación de la solicitud.

OCTAVO: Que para dilucidar lo que se ha planteado mediante la presente acción cautelar es menester dejar constancia lo que se desprende de la lectura de los actos impugnados, a saber:

- a) Oficio Ordinario N° 637 de 12 de julio del año 2022, se trata de Instrucciones impartidas por los recurridos a las Direcciones Regionales del SAG, respecto de la correcta aplicación de la facultad del artículo 46 de la ley 18.755, teniendo como fundamento que han detectado que en el último tiempo ha habido una explosión de proyectos inmobiliarios en el país en el área rural y que en gran medida se han verificado al amparo del Decreto Ley 3516 , vulnerando su espíritu pues se solicita la subdivisión de predios rústicos los que sin cambiar sus destinos las empresas inmobiliarias lo que realizan en realidad loteos de terrenos creando núcleos urbanos de tipo habitacional al margen de la planificación territorial, lo que ha producido una serie de problemas que allí se particularizan; entonces como el SAG, debe preservar el suelo rural, que los terrenos sigan cumpliendo su finalidad agrícola, vigilar el cumplimiento de la ley vigente y actuar con estricto apego a los artículos 6 y 7 de la Constitución Política de la República y 2 de la Ley 18575; instruyen que si durante la tramitación de la evaluación de la solicitud del certificado se detecta, en forma previa a su emisión, que el proyecto importa una eventual cambio de uso de suelo o transgresión a los artículos 55 y 56 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, entonces



debe suspenderse la tramitación y disponer los informes que se señalan a las autoridades que en la misma se indican.

- b) Circular 475/2022 de 18 de julio del año 2022 está dirigido por la Directora Nacional (s) del SAG a los Directores Regionales del SAG. Se entregan criterios complementarios a lo que ya se señaló en la Circular 475, identificándose las situaciones que ameritan la suspensión o rechazo de la solicitud del certificado, la que, en todo caso, deberá tener la conformidad de la Unidad Jurídica Regional. Se identifican con detalle los Casos Específicos de Suspensión y/o Rechazo y Casos Genéricos de Suspensión; todo con el objeto de recabar antecedentes de otros servicios públicos para resolver si el proyecto amerita continuar o simplemente rechazarse. Finaliza señalando el marco normativo que resulta aplicable.

NOVENO: Que, en un primer orden de ideas, se dirá que, para obtener el mentado certificado, es necesario que quien pretende realizar la subdivisión de un predio rústico, inicie un proceso administrativo, con la presentación de un formulario emitido por SAG, con los antecedentes que en el mismo se indican, procedimiento que debe seguirse en conformidad a la Ley N° 19.880, según lo dispone su artículo 2°.

DECIMO: Que, se ha reconocido que actualmente están pendientes dos procedimientos administrativos iniciados por el recurrente ante el SAG, destinados a obtener los certificados de los predios rústicos de los cuales es dueña y que se han particularizados en el motivo sexto precedente, aplicándose en dicha tramitación, las nuevas instrucciones dadas conforme al Oficio Ordinario y/o a la Circular que motivan la presente acción cautelar. No existe, en la especie, un acto terminal, sin perjuicio de los recursos que puede ejercer el recurrente, durante la tramitación de estos procedimientos administrativos.

UNDECIMO: Que en relación al Ordinario y a la Circular ya particularizados, al tenor del artículo 3° de la Ley 19.880, constituyen actos administrativos; y que de acuerdo con su naturaleza, son cartas de instrucción que emanan de los Jefes



Superiores de Servicios que se entregan a sus subalternos, en virtud de su potestad jerárquica o de mando, dentro del marco del ordenamiento jurídico y tienen por objeto dar a conocer su pensamiento sobre determinadas materias o impartir instrucciones a los empleados de las distintas dependencias sobre la mejor manera de cumplir las disposiciones normativas, para ordenar la buena marcha y funcionamiento del Servicio sobre las bases de los principios de eficiencia y eficacia en la actuación de los órganos públicos.

DUODECIMO: Que, en un segundo orden de ideas, cabe señalar que los recurridos, el Ministro de Agricultura, el Subsecretario de Agricultura, y el Director Agrícola y Ganadero, mediante dichos actos dieron instrucciones a los Directores Regionales en relación a la facultad que la ley le confiere al Servicio, para emitir el certificado, conforme a la parte final del artículo 46 de la Ley N°18.755 que dispone que: “*....”Asimismo para proceder a la subdivisión de predios rústicos , el servicio certificará el cumplimiento de la normativa vigente”*

DECIMO TERCERO: Que los Jefes Superiores de los Servicios, en su carácter de tales, para dar cumplimiento a sus cometidos y dirigir a sus subalternos, deben entregar instrucciones y la forma de hacerlo es, precisamente, a través de actos administrativos, como son las Instrucciones, Circulares y Oficios; facultades que, a modo ejemplar, las encontramos entre otras, en la Ley Orgánica del Ministerio de Agricultura DFL N° 296/1960; Decreto Ley N° 3.516 de 1980 de Agricultura; Decreto Ley N°1.028 del Ministerio del Interior; Ley N°18.755, específicamente, artículos 2,3 y 46 de la Ley N°18.575, artículos 3° y 5°; y 6° y 7° de la Constitución Política de la República.

DECIMO CUARTO: Que como si todo lo que se ha venido sosteniendo fuere insuficiente, debe indicarse también que emitir el certificado- como parece pretenderlo el recurrente- solo comprobando por parte de la autoridad que los emite, que los lotes a subdividir no sean inferiores a cinco mil metros cuadrados y que todos tengan accesos al espacio público o camino; no resulta conforme a la normativa vigente y contraría el ordenamiento jurídico. En efecto, lo que le corresponde a la



autoridad que para emitir el certificado compruebe que, con los antecedentes aportados por el solicitante o con los informes recabados a terceros, es que, dicha certificación este de acuerdo a la normativa vigente, no solo aquella que las rige, sino todas aquellas que sean aplicable al predio rústico, como por ejemplo, que no afecte un bosque nativo, a humedales, si el predio se asienta en lugares arqueológicos o centros ceremoniales, o que pueda tener alguna consecuencia para el caso que se pretenda instalar algún camino en el que existan cauces, se pretenda la instalación de un proyecto inmobiliario; etc; situación que debe resolverse caso a caso; por ello es necesario que si tales situaciones llegaren a ocurrir en el proyecto que se presenta, deben solicitarse informes a las instituciones relacionadas, como por ejemplo Conaf, Conadi, Direcciones de Obras de las Municipalidades; etc. Lo anterior se condice, además, con los artículos 2 y 3° de la Ley N°18.755, que le otorga plena atribuciones legales para proteger y conservar los recursos naturales renovables de Chile, entre los cuales se cuenta el suelo agrícola. Por otra parte, la suspensión del procedimiento o la solicitud de antecedentes o informes a tercero o instituciones, está de acuerdo con el procedimiento administrativo, según se lee de los artículos 4°,7°,9°,32° y 37 de la Ley N°19.880.

DECIMO QUINTO: Que de procederse del modo que piden el recurrente, ellos sí constituirían un grupo privilegiado- los dueños de predios rústicos que pretenden la subdivisión de los mismos-, pues, solo con tener la calidad de tales, - pretenden obtener el certificado sin más trámite y que los recurridos hagan caso omiso a toda la normativa vigente, el que se encuentran obligados a respetar, todos los dueños de inmuebles, sean o no rústicos, con aptitud comercial, habitacional o industrial; tales como normas ambientales, ley indígena, ley de bosques; y que los recurridos en su calidad de funcionarios públicos no pueden obviar y a que los obliga también los cargos que ejercen y la ley que los rige. etc. Reafirma que el derecho de propiedad no es absoluto, que la misma Constitución Política de la República, establece las situaciones en que la ley puede limitar este derecho como expresamente se reconoce en el mismo artículo 19 N° 24 .



DECIMO SEXTO: Que, sin perjuicio de lo anterior, tampoco es posible acoger lo pretendido a través del recurso en examen, esto es, que esta Corte suspenda la aplicación de los actos impugnados en circunstancias que ellos, como se ha dicho, son los medios a través de los cuales los Jefes de Servicios instruyen a quienes dependen jerárquicamente o están bajo su mando, para entregar un mejor servicios o del cumplimiento de sus funciones. Lo que corresponde es que el recurrente, haga valer sus derechos, precisamente, en el procedimiento administrativo, mediante los recursos que la Ley 19.880 les reconoce. Así entonces si estima que hay retraso en la emisión del certificado o en la tramitación del proceso, debe ejercer sus derechos en dicha vía.

DECIMO SEPTIMO: Que, despejada la circunstancia que las recurridas estaban facultadas para dictar los actos impugnados; tampoco son arbitrarios, pues basta su lectura para constatar que se encuentran debidamente motivados, como lo exige, además, el artículo 41 de la ley N°19.880.

DECIMO OCTAVO: Que, en último término, tampoco existe un derecho indubitado en favor de la recurrente que esta Corte deba resguardar y por el cual deba adoptar medidas en su favor, desde que a la fecha no se ha dictado ningún acto terminal en tales procedimientos administrativos; y cuando estos se dicten podrá el recurrente ejercer los recursos que la ley le reconoce.

DECIMO NOVENO: Que por todo lo antes razonado, lleva a concluir que no existe ningún acto u omisión ilegal o arbitrario que afecte a la recurrente y que haya sido cometido por las recurridas; por lo que resulta improcedente que se analice si hubo quebrantamiento de las garantías que se han denunciado como infringidas.

Por estas consideraciones, disposiciones legales citadas y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 20 de la Constitución Política de la República y Auto Acordado que rige la materia, **se rechaza, sin costas**, el recurso de protección interpuesto por Inmobiliaria E Inversiones Penty en contra del Ministerio de Agricultura, de la Subsecretaria de Agricultura y del Servicio Agrícola y Ganadero.

Redacción de la ministra señora Marisol Andrea Rojas Moya



Regístrese, comuníquese y, en su oportunidad, archívese.
N°Protección-101241-2022.

Pronunciada por la Novena Sala, presidida por el ministro señor Jorge Luis Zepeda Arancibia, e integrada, además, por la ministra señora Marisol Andrea Rojas Moya y el ministro señor Tomás Gray Gariazzo. No firma el ministro señor Zepeda Arancibia, no obstante haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, por encontrarse en comisión de servicios.

En Santiago, veintiocho de abril de dos mil veintitrés, se notificó por el estado diario la resolución que antecede.

MARISOL ANDREA ROJAS MOYA
MINISTRO

Fecha: 28/04/2023 13:02:33

TOMAS GUILLERMO GRAY
GARIAZZO
MINISTRO

Fecha: 28/04/2023 14:10:03



Pronunciado por la Novena Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago integrada por los Ministros (as) Marisol Andrea Rojas M., Tomas Gray G. Santiago, veintiocho de abril de dos mil veintitrés.

En Santiago, a veintiocho de abril 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 02 de abril de 2023, 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>