

C.A. de Concepción

rtp

Concepción, ocho de julio de dos mil veinticinco.

VISTOS:

Comparece don [REDACTED], abogado, domiciliado en [REDACTED] [REDACTED] oficina [REDACTED], Edificio [REDACTED], Concepción, quién comparece en representación convencional de INMOBILIARIA e INVERSIONES TIERRA VERDE LIMITADA, empresa del giro de su denominación, rut: 76.978.041-6, domiciliada en Castellón 826-A, interpone recurso de protección contra el SERVICIO AGRÍCOLA y GANADERO DE LA REGIÓN DEL BIOBÍO (SAG), representado por su Director Regional, Roberto Ferrada Ferrada, ignoro profesión u oficio, o quién lo subroge o reemplace legalmente, ambos domiciliados en calle Serrano n° 529, segundo piso, Concepción.

Señala que la sociedad Inmobiliaria e Inversiones Tierra Verde Limitada es una empresa micro familiar dedicada a proyectos de parcelación rural conforme al D.L. 3516, enfocada en pequeñas parcelaciones de no más de 10 unidades. Su objetivo es permitir que grupos de amigos, familiares o conocidos vivan en ambientes rurales, cultiven sus propios alimentos de forma sustentable y produzcan productos agrícolas de alto valor nutricional. La empresa busca evitar la creación de núcleos habitacionales al margen de la planificación urbanística, cumpliendo con el artículo 1°, inciso 1 del D.L. 3516, que permite la división de predios rústicos fuera de límites urbanos en lotes no inferiores a 0,5 hectáreas físicas. Para estos fines, se adquirieron los lotes A1 y A2, que fueron fusionados e inscritos en el Conservador de Bienes Raíces de Yumbel. El proyecto de subdivisión, ingresado el 30 de septiembre de 2024 ante el SAG del Biobío, contempla solo cinco lotes rurales de entre 6.000 y 7.000 m², superando el requisito legal. Todos los lotes tienen acceso directo al camino público al ser colindantes con el mismo.



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: JHJXXZQYPKZ

Indica que pese a haber cumplido con todos los requisitos del Decreto Ley 3516 para la subdivisión de predios rústicos: se trata de predios rústicos con aptitud agrícola, ganadera o forestal; están fuera de los límites urbanos; y se subdividen en una cabida mínima de 0.5 hectáreas, la recurrida le ha negado la certificación, impidiendo el ejercicio de un atributo del dominio.

Dice que el SAG no ha emitido pronunciamiento administrativo sobre la certificación del proyecto de subdivisión referido, Han transcurrido excesivamente los plazos legales, conculcando este principio. El procedimiento administrativo no puede exceder los 6 meses desde su inicio. La inacción del SAG es ilegal y arbitraria, afectando el patrimonio de una empresa familiar sin justificación de fuerza mayor.

Sostiene que se han transgredido el derecho de igualdad ante la ley (Art. 19 N° 2): La omisión del SAG implica un trato diferenciado con otros administrados que sí obtuvieron las certificaciones necesarias en situaciones similares. Y el derecho de propiedad (Art. 19 N° 24): La omisión vulnera el derecho de propiedad al afectar uno de sus atributos, la facultad de disponer del bien. La inmovilización ilegal del patrimonio social y la afectación de los créditos bancarios de los socios constituyen un acto expropiatorio sin ley habilitante ni precio justo.

Informa el Servicio Agrícola y Ganadero que el procedimiento actual se rige por la Resolución 4.788 de 2024 (a diferencia de la Resolución 3.904 de 2019, que fue derogada) y contempla una única etapa de verificación de antecedentes y análisis técnico. Se permite un solo reingreso del expediente para subsanar observaciones. Si no se subsanan, el proyecto es rechazado por resolución del Director Regional, la cual puede ser recurrida administrativamente. Si las observaciones son subsanadas o los recursos acogidos, se emite el certificado que culmina el trámite. El SAG considera este proceso como un acto administrativo de juicio, constancia o conocimiento, según el artículo 3 de la Ley 19.880.



Agrega que la solicitud de subdivisión, ingresada el 30 de septiembre de 2024, se refiere al predio "Lote A" (rol [REDACTED] de Yumbel), de 2,904 hectáreas, y contempla la generación de 5 lotes. Se rige por la Resolución 4.788 de 2024. La tramitación corresponde a la Oficina Sectorial de Los Ángeles, dada la ubicación del predio en Yumbel.

Añade que a pesar de las normas citadas por el recurrente, los plazos no son fatales para la Administración del Estado, y las actuaciones realizadas fuera de estos términos son válidas. Esto ha sido ratificado por la Contraloría General de la República, que incluso en el dictamen N°E422370/2023, ha dispuesto que el silencio positivo no procede para solicitudes de subdivisión de predios rústicos, ya que eximiría de cumplir con los requisitos legales por el mero transcurso del plazo. La Contraloría busca que se cumpla el principio de legalidad, dado que los proyectos de subdivisión requieren una revisión de aspectos jurídicos y técnicos, no bastando con la mera verificación de la superficie mínima de 0,5 hectáreas. La certificación de los planos tiene efectos registrales y patrimoniales, y un impacto en la conservación de recursos naturales, cuya protección es objetivo del SAG.

Niega una discriminación arbitraria, por cuanto la demora en la tramitación de la solicitud del recurrente, presentada el 30 de septiembre de 2024, se debe a un aumento considerable de solicitudes a nivel nacional, que ha generado una "demora sin precedentes" desde 2021. La Dirección Nacional del SAG diseñó un Plan (Circular 38 de 2023) para agilizar las tramitaciones, priorizando esta labor. La demora es una situación transversal y no un trato discriminatorio. De haber resuelto el caso del recurrente de forma expedita, habría implicado una discriminación en favor de este y en perjuicio de otros usuarios con solicitudes más antiguas. El silencio administrativo positivo es imposible de aplicar por la naturaleza de la certificación.



Niega la vulneración de este derecho. La certificación es una exigencia legal para disponer de un predio rústico en lotes de media hectárea. Esto no es constitutivo de expropiación, ya que el recurrente aún conserva los atributos esenciales del dominio.

Señala que, si la Corte estima procedente fijar un plazo para la revisión, esta sede no es la adecuada para discutir el cumplimiento de la normativa, ya que ello implica una revisión técnica que excede los fines de este procedimiento y podría llevar a certificar un proyecto que vulnere la ley.

Se trajeron los autos en relación.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

1º) Que, el recurso de protección de garantías constitucionales, contemplado en el artículo 20 de la Constitución Política de la República, constituye jurídicamente una acción de naturaleza cautelar, destinada a amparar el libre ejercicio de las garantías y derechos preexistentes que esa misma disposición enumera, mediante la adopción de medidas de resguardo ante un acto u omisión arbitrario o ilegal que impida, amague o perturbe ese ejercicio.

Es requisito sine qua non, para que pueda prosperar la acción cautelar, a) que se compruebe la existencia de una acción u omisión reprochada; b) que se establezca la ilegalidad o arbitrariedad de esa acción u omisión; c) que de la misma se siga directo e inmediato atentado (privación, perturbación o amenaza) contra una o más de las garantías constitucionales invocadas y protegibles por esta vía; y d) que la Corte esté en situación material y jurídica de brindar la protección.

2º) Que motiva el recurso la dilación del SERVICIO AGRÍCOLA y GANADERO DE LA REGIÓN DEL BIOBÍO (SAG), en orden a emitir pronunciamiento administrativo sobre la certificación del proyecto de subdivisión presentado por la recurrente con fecha 30 de septiembre de 2024, referido al predio "Lote A" (rol [REDACTED] de Yumbel), de 2,904 hectáreas.



3º) Que, para resolver el asunto en examen, se debe acudir a lo estatuido en la Ley N° 19.880. En este sentido resulta útil destacar el principio de celeridad, previsto en su artículo 7, conforme al cual la autoridad debe impulsar de oficio, en todos sus trámites, el procedimiento administrativo, debiendo actuar por propia iniciativa, haciendo expeditos los trámites que debe cumplir el expediente y removiendo todo obstáculo que pudiere afectar a su pronta y debida decisión. Lo anterior resulta congruente con el principio conclusivo, consagrado en el artículo 8, que determina la necesidad de término del procedimiento con un acto decisorio que se pronuncie sobre la cuestión de fondo, así como con el principio de economía procedimental, del artículo 9, que manda a la Administración responder con eficacia, evitando trámites dilatorios. Por último, el artículo 14 define el principio de inexcusabilidad señalando que la Administración está obligada a dictar resolución expresa en todos los procedimientos y a notificarla, cualquiera que sea su forma de iniciación.

4º) Que, de acuerdo a lo informado por el recurrido, queda en evidencia el incumplimiento de la normativa que regula la actividad de la Administración, toda vez que la autoridad respectiva ha desconocido la aplicación de los principios de celeridad, conclusivo, de economía procedimental e inexcusabilidad, en tanto ha dilatado la decisión respecto de la certificación que exige el del D.L. 3516 para la subdivisión de predios agrícolas, excediendo el plazo establecido en el artículo 27 de la mencionada Ley N° 19.880 (SCS Rol N° 24827-2020).

5º) Que, por tanto, la dilación del recurrido en el pronunciamiento sobre la certificación solicitada, en este caso particular, debe ser calificada de ilegal y arbitraria porque vulnera la garantía de igualdad ante la ley consagrada en el artículo 19 N° 2 de la Carta Fundamental, en tanto importa una discriminación en contra de la recurrente, quien está en su derecho de obtener una respuesta formal desde la autoridad administrativa, dentro de los plazos que



establece la ley, específicamente la Ley 19.880 que regula los procedimientos administrativos.

Por estas consideraciones, disposiciones legales citadas y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 de la Constitución Política de la República y el Auto Acordado de la Excma. Corte Suprema sobre Tramitación del Recurso de Protección de Garantías Constitucionales, se declara que: SE ACOGE, sin costas, el recurso de protección deducido por INMOBILIARIA e INVERSIONES TIERRA VERDE LIMITADA contra el SERVICIO AGRÍCOLA y GANADERO DE LA REGIÓN DEL BIOBÍO (SAG) sólo en cuanto la recurrida deberá emitir pronunciamiento administrativo dentro de 60 días de ejecutoriada la presente sentencia, sobre la certificación del proyecto de subdivisión presentado por la recurrente con fecha 30 de septiembre de 2024, referido al predio "Lote A" (rol ████████ de Yumbel), de 2,904 hectáreas.

Regístrese y archívese en su oportunidad.

Redacción del abogado integrante Waldo Ortega Jarpa.

No firma la ministra señora Matilde Esquerré Pavón, no obstante haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, por encontrarse con licencia médica.

N°Protección-1178-2025.

 Carola Paz Rivas Vargas Ministro Corte de Apelaciones Ocho de julio de dos mil veinticinco 12:15 UTC-4 	 Waldo Sergio Ortega Jarpa Abogado Corte de Apelaciones Ocho de julio de dos mil veinticinco 11:47 UTC-4 
--	---



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: JHJXXZQYPKZ

Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de Concepción integrada por Ministra Carola Rivas V. y Abogado Integrante Waldo Sergio Ortega J. Concepcion, ocho de julio de dos mil veinticinco.

En Concepcion, a ocho de julio de dos mil veinticinco, 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>

Código: JHJXXZQYPKZ