Puerto Montt, veintitrés de abril de dos mil veintiséis.

Vistos:

A folio 1 compareció [redacted], chileno, casado, contratista de obras menores, domiciliado en calle [redacted], Quellón, en contra de **JASA S.A.,** representada por [redacted], domiciliados en Los Carrera N°480, Castro; y en contra de la **Ilustre Municipalidad de Quellón**, representada por su Alcalde Claudio Jorge Barudy Labrin, domiciliados en calle 22 de Mayo N° 351, Quellón, por cuanto el primero ha causado inundaciones y daños en su propiedad, y el segundo no ha fiscalizado de acuerdo a sus atribuciones legales, otorgando ilegalmente permisos de construcción, lo cual ha afectado sus garantías constitucionales.

Expuso que, es propietario del local comercial taller "[redacted]" ubicado en calle [redacted] de Quellón, negocio dedicado a la hojalatería, construcción de chimeneas, caños, cocinas y taller de bicicletas. Explicó que dicho local colinda en el lado norte a la propiedad y construcción que está realizando JASA S.A., lo cual lo ha perjudicado tanto por las aguas lluvias y aguas subterráneas que ha originado el movimiento de tierra dentro de la propiedad y por el excesivo levantamiento de terreno que se ha realizado, donde se ha efectuado relleno y construcción de un radier sobre el nivel de las demás casas y de su taller, en aproximadamente 1,7 metros. Dicho desnivel ha provocado que las aguas subterráneas, como agua lluvia, hayan escurrido directo a su propiedad, debido a que la construcción no tiene drenaje y no cuenta con evacuación de aguas, causando daños tanto al inmueble como a su maquinaria, dañando además su cerco perimetral.

Señaló que se refiere a aguas subterráneas debido a que los recurridos no se percataron que por debajo corría un río, el cual estaba debidamente encausado, pero con la construcción lo abrieron y empezó a pasar el agua por encima hacia su propiedad.

Agregó que la Municipalidad de Quellón le otorgó permiso para construir, sin percatarse de que la recurrida estaba incumpliendo con las normas básicas al no

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

Código: PKYMCDXQFXT

contar con evacuación de las aguas. Dijo que elevó un reclamo a la Municipalidad el 14 de junio de 2024 planteando esta irregularidad, pero no tuvo respuesta y hasta la fecha nada ha ocurrido.

Explicó que estos hechos se están produciendo día a día y que ha habido muchas lluvias fuertes, por lo que se han seguido inundando, siendo la afectación continuada. Agua sucia, todo tipo de gusanos, sapos, ratones, que habitan el lugar invaden su taller y las viviendas de vecinos que colindan con dicha construcción, situación que se ha vuelto insostenible desde que este se desborda e inunda además de las viviendas, la calle, impidiendo la libre circulación de los peatones, rebalsando el alcantarillado público.

Señaló en consecuencia, que los actos ilegales y arbitrarios son los siguientes: primero, que la obra realizada por JASA S.A., y aprobada a su vez por la Municipalidad de Quellón no contaba con los requisitos mínimos para resguardar que el río y elevación del terreno donde escurren aguas lluvias no constituyera un peligro para los habitantes del sector que se pretendía construir; y segundo, que los recurridos no han adoptado las medidas paliativas suficientes para mitigar el problema.

Alegó la afectación de las garantías constitucionales contenidas en los numerales 1°, 8° y 24° del artículo 19 de la Constitución Política de la República.

Dijo que, de acuerdo con el artículo 5 y 41 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el municipio es el ente encargado de la planificación urbana comunal que debe promover el desarrollo armónico del territorio comunal. que en su artículo 8° señala que debe existir un Director de Obras, y en el artículo 24 de la Ley 18.695 que "*La Dirección de Obras Municipales tiene a su cargo Fiscalizar el cumplimiento de las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, del Plan Regulador Comunal y de las Ordenanzas…".*

Previas citas legales, pidió que se acoja la acción constitucional y se ordene a las recurridas que tomen las medidas de mitigación suficientes para evitar las molestias e inundaciones que produce la construcción en cuestión, se haga un tratamiento adecuado para este tipo de construcciones, drenaje, con evacuación de

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

Código: PKYMCDXQFXT

aguas sean subterráneas y aguas lluvias activas, cubriendo o abovedando el acueducto o río, y las aguas lluvias que escurren en forma de torrente hacia su propiedad, con costas.

Acompañó a su presentación:

1.- Certificado de dominio vigente de su propiedad, emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Quellón, inscrito a fojas 805 número 849 del Registro de Propiedad del año 2008.

2.- Certificado de dominio vigente de la empresa J.A.S.A., inscrito a fojas 219 número 210 Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Quellón, correspondiente al año 2023.

3.- Copia del pago de su patente comercial en la Municipalidad de Quellón.

4.- Set de fotografías en que constan las inundaciones y daños en su propiedad.

A folio 4 se declaró admisible la acción y se pidió informe a las recurridas.

A folio 14 evacuó informe la Ilustre Municipalidad de Quellón. Menciona que el 26 de junio de 2024, se realizó fiscalización por parte de la Dirección de Obras de la Municipalidad al terreno de propiedad de Jasa S.A., ubicado en calle [redacted], Quellón, debido a un reclamo presentado por el vecino colindante [redacted], quien señaló que su propiedad se encontraba inundándose producto de los mejoramientos realizados en el predio de Jasa.

Como datos generales, a modo de contexto, se indica que Jasa S.A, cuenta con permiso de edificación N° 27 (por bodegas proyectadas en tramo sur y materializadas durante el año 2024 y 2025) y locales comerciales, los cuales aún no son parte de ningún inicio de obras conforme al permiso de edificación N° 35.

Señaló que la edificación denominada "[redacted]" no cuenta con una evacuación adecuada de aguas lluvias en la cubierta del tramo oriente, lo que es un incumplimiento notorio y claro del recurrente, quien arroja el agua lluvia al terreno del recurrido JASA S.A., la cual se acumula y efectivamente puede darse la situación que entre agua al establecimiento del recurrente. Pero el agua que cae del establecimiento

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

Código: PKYMCDXQFXT

“[redacted]”, es la misma que entraría al mismo, si hubiese una correcta canalización por parte del recurrente, situación que se conversó en su oportunidad, pero que no tuvo aceptación por el recurrente.

Agregó que la propiedad del recurrente tiene construido todo el perímetro que corresponde a su terreno, dando luces de posibles ampliaciones en el tramo sur que no contarían con registro de permiso ni recepción definitiva, ya que, según estimaciones basadas en imágenes satelitales, la superficie construida supera los 200 m². Al ocupar toda la superficie del terreno, no deja un espacio óptimo para la caída de agua lluvia, o más bien, como el terreno de la recurrida JASA S.A. era un terreno que estuvo años sin uso, no constituía un colindante que reclamara de esta situación irregular y antijurídica.

Durante la visita en terreno se notificó al representante legal de JASA S.A., señalando que ingresó un informe técnico, en el cual se evidencian las obras de drenaje y mitigación que se realizaron, consistentes en:

- Exploración de sustrato y detección de cota permeable a 4,5 m. de profundidad.

- Construcción de sistema tipo “cubodren” sobre estrato fino meteorizado.

- Recubrimiento del sistema con geotextil y conexión a pozo de infiltración.

- Compactación superficial con material limpio y permeable.

- Ejecución de zanja perimetral en el deslinde con el vecino (antes del 26 de junio de 2024), con el fin de conducir las aguas lluvias y evitar acumulaciones.

Dada la evidencia presentada, y la constatación de mejoras realizadas por la empresa, indicó que no fue necesario aplicar sanciones adicionales, quedando constancia de los antecedentes en el expediente municipal, además de evidenciar que el reclamante no cuenta con una solución efectiva y conforme a lo que indica la Ley General de Urbanismo y Construcciones a través de su Ordenanza (OGUC), por contar con su edificación adosada al deslinde.

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

Código: PKYMCDXQFXT

Concluyó que existe en cierta medida un daño generado por el propio recurrente, además de las condiciones climáticas y la falta de un sistema de mayor complejidad para una solución de aguas lluvias más completa.

Argumentó que no ha existido un actuar ilegal ni arbitrario, toda vez que actuó dentro de sus competencias, existe una correcta fundamentación y ponderación de los distintos antecedentes que se tuvieron a la vista durante la fiscalización realizada y del otorgamiento de los permisos correspondientes, además de existir un incumplimiento normativo grave imputable a la recurrente.

Acompañó los siguientes documentos:

1.- Notificación N°134 de 26 de junio de 2024.

2.- Reporte de actividades anexas al deslinde del vecino, de 2 de julio de 2024.

A folio 16 evacuó informe **JASA S.A.**, alegando como primera cuestión la extemporaneidad de la acción constitucional. Dice que el recurrente tomó conocimiento, de acuerdo a sus propios dichos, de los trabajos de JASA en el terreno desde el 14 de junio de 2024, por lo que, al presentarse la acción en septiembre de 2025, se excedió del plazo de 30 días corridos del auto acordado respectivo. Agregó que las fuertes lluvias del 15 de septiembre de 2025 no pueden contarse como una actuación ilegal o arbitraria, para efectos de determinar el plazo de interposición del recurso, sobre todo, si ya en junio de 2024 presentó reclamo ante la DOM por el supuesto ineficiente sistema de drenaje de las obras de JASA en el inmueble.

Luego, alegó que la acción de protección no es la vía idónea, por cuanto existen otros remedios jurisdiccionales en marcha a través de procedimientos administrativos desarrollados por el recurrente ante la autoridad competente, como lo es el reclamo ante la Dirección de Obras de la Municipalidad de Quellón (DOM) en contra de JASA S.A. por los mismos hechos que fundan esta acción.

Expuso que el recurrente requirió a la DOM de Quellón que ejecutara sus facultades fiscalizadoras que le otorga el artículo 24 de la Ley N° 18.695 en relación al artículo 5° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la que es la entidad técnica competente para determinar si se ha ejecutado correctamente el sistema de

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

Código: PKYMCDXQFXT

evacuación de aguas lluvias aprobado mediante permiso de edificación N° 27, de 13 de noviembre de 2023 para construcción de bodega. En consecuencia, arguyó que ya existió un procedimiento administrativo iniciado por denuncia del propio recurrente para que la autoridad competente, esto es, la DOM de Quellón, resuelva la materia, por lo que la vía cautelar excepcional de la acción constitucional de protección no es la vía idónea para la resolución del conflicto que expresa el recurrente.

Además, argumentó que existen acciones jurisdiccionales ordinarias para conocer del asunto, como las acciones posesorias, para la protección de la posesión por perturbaciones que tienen su origen en obras nuevas u obras ruinosas.

Expresó la inexistencia de un río que atraviese los predios, acompañando imágenes satelitales desde el año 2005, en donde no se observa la existencia de dicho caudal.

Concluyó que no ha existido acción ilegal o arbitraria, por cuanto sus construcciones se han desarrollado con apego a la normativa inmobiliaria y urbanística, construyendo con permisos de edificación emitidos por la DOM, desarrollando los proyectos de mitigación de aguas lluvias respondiendo a los principios de eficiencia hidráulica, escurrimiento pluvial del predio, seguridad estructural de las construcciones adyacentes; así como la compatibilidad con las normativas vigentes y la actualidad técnica del arte, agregando, que en términos similares a los expuestos por la Municipalidad, es la propiedad del recurrente la que se encuentra fuera de norma, con más metros cuadrados construidos que los que se encuentran autorizados, incumpliendo con la normativa relativa a que la edificación debe ubicarse separada de todos los deslindes (límites) del terreno, cumpliendo con las distancias mínimas establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) o los instrumentos de planificación territorial, y sin contar con sistemas de evacuación de aguas lluvia.

Previas citas legales, pidió el rechazo del recurso de protección en todas sus partes, con costas.

Acompañó los siguientes documentos:

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

Código: PKYMCDXQFXT

1. Declaración de vecinos del sector.

2.- Memoria Técnica elaborada por el ejecutor del sistema de drenajes de la propiedad de JASA S.A.

3.- Planos de Solución Integral dada al predio de JASA S.A., a través del sistema soterrado y unión al colector público y del sistema de conducción superficial y captación de aguas lluvia.

4.- Permiso de Edificación N° 27 de fecha 13 de noviembre de 2023 de la DOM de Quellón.

5.- Permiso de Edificación N° 35 de 16 de diciembre de 2024 de la DOM de Quellón.

6.- Certificado de Informaciones Previas N° 339/2022 de la DOM de Quellón.

Se ordenó traer los autos en relación.

Con lo relacionado y considerando:

Primero: El recurso de protección de garantías constitucionales, establecido en el artículo 20 de la Constitución Política de la República, constituye jurídicamente una acción, 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 se deben tomar ante un acto u omisión arbitrario o ilegal que priva, o amenace ese atributo.

Se trata de una acción de cautela de derechos garantizados a nivel constitucional cuya existencia sea indubitada y que se encuentren conculcados de manera suficiente para provocar la actividad jurisdiccional traducida en la adopción de medidas destinadas a restablecer el imperio de esos derechos amagados o perturbados en su legítimo ejercicio

Segundo: Que, el recurrente ha invocado como acto arbitrario o ilegal, respecto de JASA S.A., haberle causado inundaciones y daños en su propiedad producto del escurrimiento de aguas lluvias y subterráneas que se generaron a consecuencia del movimiento y levantamiento de tierra realizado en el predio

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

Código: PKYMCDXQFXT

colindante; y en cuanto a la Municipalidad de Quellón, no haber fiscalizado conforme a sus atribuciones legales previo al otorgamiento del permiso de construcción a JASA S.A. para efectuar construcciones en su inmueble, sin percatarse que no se contaba con sistema de evacuación de las aguas. Además, le imputa que, que pese a haber realizado un reclamo, el ente edilicio no le ha otorgado respuesta.

Tercero: Que, la recurrida Municipalidad de Quellón se ampara en que se realizó visita al terreno de propiedad de Jasa S.A. quien cuenta con permiso de edificación por bodegas y locales comerciales. Además, que la construcción del recurrente no cuenta con una evacuación adecuada de aguas lluvias en la cubierta, y posee una construcción que abarca toda la superficie de su terreno, lo que involucra que no deja un espacio óptimo para la caída de aguas lluvias, escurriendo éstas al terreno colindante de JASA S.A. Concluyó que actuó dentro de sus competencias y que existió una correcta fundamentación y ponderación de los distintos antecedentes que se tuvieron a la vista durante la fiscalización y el otorgamiento de los permisos.

Cuarto: Que, JASA S.A., alegó la extemporaneidad de la acción de protección, y luego, que ésta no es la vía idónea frente a los hechos. Agrega que sus construcciones se han apegado a la normativa, que ha construido con permiso de edificación y ha desarrollado los proyectos de mitigación de aguas lluvias, a diferencia de la propiedad del actor que se encuentra fuera de norma, con más metros cuadrados construidos que los autorizados, no respetando las distancias mínimas y sin contar con sistemas de evacuación de aguas lluvia.

Quinto: Que, en lo tocante a la extemporaneidad de la acción alegada por JASA S.A., debe señalarse que si bien el recurrente reconoce haber tomado conocimiento de los trabajos de la empresa en el terreno en junio de 2024, las características de los hechos reclamados, referidos al escurrimiento de aguas lluvias y subterráneas hacia el terreno del actor provenientes del predio de su colindante recurrido, involucra que la eventual vulneración de los derechos que se relata no se difumina en forma definitiva en el tiempo, dado que se manifestaría, entre otros factores, en aquellas oportunidades en que las condiciones climáticas ocasionan una abundante caída de aguas lluvias, permitiendo -por ende- que el plazo para la

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

Código: PKYMCDXQFXT

interposición de la acción cautelar se renueve en forma reiterada, lo que necesariamente conlleva al rechazo de la mencionada alegación.

Sexto: Que, en lo que respecta al fondo, de los antecedentes que obran en estos autos, apreciados de conformidad a las reglas de la sana crítica, y de lo expuesto por recurrente y recurridos en sus presentaciones, se pueden establecer -en lo medular- los siguientes hechos:

1.- El recurrente es poseedor de un inmueble ubicado en calle [redacted] de Quellón, donde desarrolla su giro comercial, y colinda por su lado norte con la propiedad del recurrido JASA S.A., en cuyo interior se realizan trabajos de construcción que involucran movimientos y levantamientos de tierra.

2.- El actor acudió al municipio para reclamar acerca de los trabajos y movimientos de tierra realizados dentro del predio de JASA S.A. y que ocasionarían según su parecer el escurrimiento de aguas hacia su inmueble.

Séptimo: Que, en primer término, debe tenerse en consideración lo que dispone la normativa que regula la materia.

En lo que respecta a la Ley N° 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades -LOCM-, en su artículo 3°, establece entre las facultades de las Municipalidades: letra e) "*Aplicar las disposiciones sobre construcción y urbanización, en la forma que determinen las leyes, sujetándose a las normas técnicas de carácter general que dicte el ministerio respectivo*". Y en su artículo 24 prescribe las atribuciones de las direcciones de obras, disponiendo en su letra a) Velar por el cumplimiento de las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, junto con los instrumentos de planificación territorial correspondientes, en la forma que determine la citada ley; y b) Fiscalizar las obras en uso, a fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones legales y técnicas que las rijan.

En concordancia con lo anterior, el artículo 5 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones dispone que: "*A las Municipalidades le corresponderá aplicar esta ley, la Ordenanza General, las Normas Técnicas y demás Reglamentos, en sus acciones*

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

Código: PKYMCDXQFXT

administrativas relacionadas con la planificación urbana, urbanización y construcción, y a través de las acciones de los servicios de utilidad pública respectivos, debiendo velar, en todo caso, por el cumplimiento de sus disposiciones". Por su parte, el artículo 116 de la citada ley prescribe: "*La construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales a solicitud del propietario. Con todo, la Ordenanza General señalará las excepciones que no requieren permiso de la Dirección de Obras Municipales y aquellas en que se habilita su ejecución mediante el uso de otras técnicas, las que en ningún caso podrán implicar una carga administrativa mayor para el propietario que la obtención de los permisos a que se refiere este inciso*".

En armonía con lo anterior, el capítulo 3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones -OGUC-, en su artículo 1.3.2. establece diversas infracciones, sujetas a multa, y en lo que nos interesa: "*2. La ejecución de una obra sin permiso otorgado por la Dirección de Obras Municipales*", indicando en su inciso final que: "*Las multas se aplicarán a quienes resulten responsables de la infracción de acuerdo a la sentencia dictada al efecto por el juez de Policía Local correspondiente*".

Octavo: Que, según se aprecia de los antecedentes, la sociedad JASA S.A. obtuvo de parte del órgano municipal un permiso de edificación de bodegas y locales comerciales en su inmueble. Sin perjuicio, el actor procedió a requerir la intervención de la municipalidad ante la realización de trabajos en el predio colindante a su terreno, por parte de la empresa JASA S.A.

De esta manera, emana que tras la inspección efectuada por el ente edilicio en el terreno vecino, la recurrida aportó un informe técnico de las obras de mejoramiento ejecutadas en el deslinde respectivo, en el que se observan fotografías del lugar, evidenciándose que se ejecutaron obras de drenaje y mitigación, previas a la notificación municipal, que incluyen la ejecución de zanja perimetral en el deslinde con el vecino con el objetivo de conducir las aguas lluvias y evitar acumulaciones.

Lo anterior permite desvirtuar la actuación de JASA S.A. fuera del ámbito de la ley, pues ha cumplido, para proceder a la realización de las obras cuestionadas, con

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

Código: PKYMCDXQFXT

las exigencias legales específicas, y en forma previa al inicio de su ejecución, siendo incluso fiscalizada por el órgano competente ante el reclamo presentado por el recurrente.

Noveno: Como se evidencia de lo dicho, resulta que se materializó un procedimiento administrativo una vez efectuada la denuncia por parte del propio actor, lo que permitió descartar el incumplimiento de la normativa legal correspondiente por parte de la empresa, de acuerdo a los antecedentes que fueron aportados por esta misma, misma actuación que incluso -según lo afirmado por el ente fiscalizador- daría cuenta de que la recurrente contaría con una inadecuada evacuación de aguas lluvias en la cubierta del tramo oriente y ha ocupado toda la superficie del terreno con construcción, lo que redundaría igualmente en no contar con un espacio óptimo para la caída de aguas lluvias, coadyuvando con ello a generar el mismo escurrimiento de aguas que reclama del predio colindante.

Décimo: Por su parte, de las disposiciones citadas, y de los antecedentes que se han aportado en esta causa, es posible colegir que la Municipalidad de Quellón obró diligentemente, previo requerimiento del recurrente ante eventuales incumplimiento a la normativa específica relacionada con la construcción que se estaba realizando en las proximidades de su inmueble, dentro de su competencia y atribuciones, y en la forma que prescribe la ley, de conformidad a los artículos 6 y 7 de la Constitución Política de la República.

Además, su actuar reviste razonabilidad y debida fundamentación fáctica y legal, y, por lo tanto, no se divisa ilegalidad o arbitrariedad ni capricho alguno en sus actuaciones ejecutadas a partir del requerimiento del actor.

Undécimo: Así las cosas, al no configurarse en la especie el supuesto básico que justifica brindar protección constitucional, el recurso de protección deducido debe necesariamente ser rechazado.

Por estas consideraciones y atendido lo dispuesto en los artículos 19 y 20 de la Constitución Política de la República; y en el Acta N° 94-2015 sobre Tramitación y Fallo del Recurso de Protección de Garantías Constitucionales, **se rechaza, con**

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

Código: PKYMCDXQFXT

costas, la acción de protección interpuesta por [redacted] en contra de **JASA S.A.** y la **Ilustre Municipalidad de Quellón.**

Redacción del Fiscal Judicial (S) Rodolfo Maldonado Mansilla.

No firma el Fiscal Judicial (S) Rodolfo Maldonado Mansilla, no obstante haber concurrido a la vista y acuerdo de la presente causa, por haber cesado en su cometido funcionario.

Regístrese, comuníquese y archívese, en su oportunidad.

Rol Protección N°1293-2025.-

Moises Samuel Montiel Torres
Ministro(P)
Corte de Apelaciones
Veintitrés de abril de dos mil veintiséis
13:22 UTC-4

Juan Patricio Rondini Fernández-Dávila
Ministro
Corte de Apelaciones
Veintitrés de abril de dos mil veintiséis
13:32 UTC-4

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

Código: PKYMCDXQFXT

Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de Puerto Montt integrada por Ministro Presidente Moisés Samuel Montiel T. y Ministro Juan Patricio Rondini F. Puerto Montt, veintitres de abril de dos mil veintiseis.

En Puerto Montt, a veintitres de abril de dos mil veintiseis, 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: PKYMCDXQFXT