

Antofagasta, veintisiete de septiembre de dos mil veinticuatro.

VISTOS:

La comparecencia de Andrés Illanes Bezanilla, abogado, en representación de **Bodegas San Francisco Limitada**, sociedad del giro de su denominación, ambos con domicilio en Avenida Héctor Gómez Cobos N°420, Manzana N Sitio 1, La Negra, Antofagasta, quien deduce recurso de protección en contra de la **Ilustre Municipalidad de Antofagasta**, representada legalmente por su alcalde don Jonathan Velásquez Rodríguez, ambos con domicilio en Avenida Séptimo de Línea N°3505, Antofagasta, por la omisión ilegal y arbitraria de carácter permanente al omitir ejercer sin justificación alguna las potestades que le competen en materia urbanística, específicamente, el no cobrar las garantías asociadas a la construcción de las obras de urbanización del Loteo Industrial Parque La Portada, de titularidad de la empresa Bullrock Antofagasta SpA, encontrándose vencido el plazo de ejecución de las obras fijado por la propia municipalidad desde el 25 de julio de 2024, y encontrándose las garantías otorgadas próximas a vencer el 10 de septiembre de 2024, lo que constituye un acto arbitrario e ilegal por vulnerar las garantías constitucionales establecidas en el artículo 19 números 2, 21 y 24 de la Constitución Política de la República.

Informó al tenor del recurso la Ilustre Municipalidad de Antofagasta, instando por su rechazo.

Puesta la causa en estado, se trajeron los autos para dictar sentencia.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:



PRIMERO: Que la parte recurrente funda su acción señalando que celebró con Bullrock un contrato de compraventa con el objeto de adquirir terrenos situados en la zona E-12 del Plan Regulador Comunal, dentro del Loteo La Portada, en los cuales pretende levantar una superficie predial de 101.981 m², edificaciones por un total de 50.636 m² que incluyen 56 bodegas y 228 estacionamientos en un proyecto que se desarrollará en cinco etapas.

Indica que accedió a la compra de los terrenos en el entendido de que Bullrock ejecutaría un proyecto de urbanización el cual se encuentra afecto a una garantía, sujeto a un plazo de ejecución determinado por la Dirección de Obras Municipales de Antofagasta, y en caso de que incumpliera sus obligaciones, la Municipalidad cobraría la garantía y ejecutaría el proyecto de urbanización por su cuenta.

Alega que a la fecha Bullrock ha realizado un mínimo de acciones tendientes a ejecutar el proyecto de urbanización, el cual ha sido prorrogado de manera ilegal en diversas ocasiones y se encuentra a la fecha del recurso vencidos; mientras que, por otro lado, la Municipalidad ha avalado la conducta del loteador al conceder diversas prórrogas no justificadas y no ha iniciado de manera oportuna el cobro de las garantías otorgadas por la empresa, configurándose una omisión ilegal y arbitraria, en cuanto excede del margen de discrecionalidad que posee el ente municipal, sin que exista justificación para ello, lo que genera una amenaza a sus garantías fundamentales y de otros titulares de proyectos en el sector.



Seguidamente, el recurrente se refiere a la obligación legal que recae en Bullrock para ejecutar las obras de urbanización del Loteo La Portada, y de las sucesivas prórrogas; y en cuanto a las garantías fundamentales que se ven privadas, perturbadas y amenazadas como consecuencia de la ilegal omisión de la Municipalidad, señala vulneración a la igualdad ante la ley, privación del derecho a desarrollar cualquier actividad económica y vulneración al derecho de propiedad, contenidos en el artículo 19 números 2, 21 y 24 de la Constitución Política de la República.

Finalmente, solicita:

1.- Que la Municipalidad de Antofagasta complete el proceso de ejecución de la garantía rendida por Bullrock para las obras de urbanización referidas, esto es, que reclame el pago efectivo de la respectiva indemnización de la garantía;

2.- En subsidio de lo anterior, que se ordene a los recurridos el inicio inmediato del proceso de ejecución de las garantías hasta su completa finalización;

3.- Se ordene a la Municipalidad de Antofagasta que destine los dineros obtenidos como indemnización a las obras de urbanización del Loteo La Portada;

4.- Ordenar a la Municipalidad que se avance con actos efectivos y concretos de construcción de dichas obras de urbanización;

5.- Se ordene cualquier otro acto a la Municipalidad en orden a restablecer el imperio del derecho;
y

6.- Se condene en costas a la recurrida.



SEGUNDO: Que informó don Eduardo Astudillo Borlando, en representación de la Ilustre Municipalidad de Antofagasta, solicitando el rechazo de la acción constitucional.

En cuanto a los hechos, destaca que las enajenaciones que efectuó Bullrock a distintas empresas, entre ellas la recurrente, se concretó sin haber estado ejecutadas las obras de urbanización, utilizándose la figura del artículo 136 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, es decir, la venta se materializó a través de "garantizar la urbanización", citando además el artículo 129 de la referida ley y los artículos 2.2.1. y 2.2.4. de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Señala que Bullrock ha emitido sucesivas garantías en razón de sus solicitudes de prórroga a la Dirección de Obras Municipales para la ejecución de las obras de urbanización, y una de estas prórrogas generó que Inmobiliaria Santo Tomás Ltda. presentara una denuncia ante la Seremi de Vivienda y Urbanismo y concurrió a la Contraloría Regional de Antofagasta.

Indica que la Dirección de Obras Municipales emitió un certificado de Obras de Urbanización Garantizadas N°18048, de fecha 12 de septiembre de 2023, correspondiente a las obras de urbanización del Loteo Industrial Parque La Portada, en el cual consta la Póliza de Garantía N°3012022149749, con vencimiento al 10 de septiembre de 2024, estableciéndose como nuevo plazo de ejecución de las obras el 25 de julio de 2024; y el 7 de agosto de 2024, Bullrock solicitó al DOM la extensión de plazo con sus respectivas garantías, por un



plazo de 2 años, atendido: 1) el aumento de costo de la pavimentación en los últimos años, y 2) la existencia de litigios pendientes de Bullrock, en los que se han decretado prohibiciones sobre los inmuebles objeto de la urbanización, adjuntando documentación.

Refiere que ante dicha presentación, la DOM, mediante oficio C.M. N°253/2024, de fecha 08 de agosto de 2024, requirió pronunciamiento a la Dirección de Asesoría Jurídica, toda vez que consideró que hacer efectiva la Póliza de Garantía N°3012022149749, con vencimiento el 10 de septiembre de 2024, estando pendiente el juicio arbitral entre Bullrock y Bodegas San Francisco Ltda., podría causar un perjuicio tanto al Municipio como a la primera.

Finalmente, con fecha 04 de septiembre de 2024, la Dirección de Obras Municipales extendió el Certificado de Obras de Urbanización Garantizadas N°19889/2024, correspondiente al Loteo Parque La Portada, y en dicho documento consta que se reemplazó la garantía N°3012022149749, por la "Póliza de Seguro de Garantía Contrato en General y de Ejecución inmediata N°3012022149749", por un valor de 285.000 UF, emitida por AVLA Compañía de Seguros, con vencimiento el 10 de septiembre de 2026, fijándose un nuevo plazo de ejecución de las obras el 27 de julio de 2026.

Luego, alega la improcedencia de la acción de protección, por no ser la vía idónea para concretar las pretensiones de la recurrente, al carecer esta acción de las garantías procesales de un juicio declarativo de lato conocimiento. Asimismo, sostiene la pérdida de oportunidad de la acción, al ser renovada la póliza de garantía por Bullrock



Antofagasta SpA, por un valor de 285.000 UF y con vencimiento el 10 de septiembre de 2026.

Por último, afirma la inexistencia de acción u omisión ilegal o arbitraria, toda vez que las decisiones de prórroga siempre se han ajustado a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en particular, al caso fortuito o fuerza mayor, debido a la existencia de un juicio arbitral entre Bullrock y la recurrente, respecto del cual el 15 de julio de 2024 se amplió el plazo del arbitraje por 6 meses, y que no ha vulnerado las garantías constitucionales indicadas por el actor.

TERCERO: Que, de conformidad a lo establecido en el inciso primero del artículo 20 de la Constitución Política de la República, el recurso de protección de garantías constitucionales 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 se deben tomar ante un acto arbitrario o ilegal que impida, amague o moleste ese ejercicio.

CUARTO: Que el recurso de protección, como acción cautelar de urgencia, carece de las garantías procesales de un juicio declarativo de lato conocimiento, razón por la que sólo ampara derechos no controvertidos o indubitados afectados o amenazados por un acto ilegal y/o arbitrario.

En este sentido, un acto u omisión es arbitrario cuando carece de razonabilidad, de fundamentación suficiente, de sustentación lógica, es decir, cuando no existe razón que lo fundamente y quien actúa lo hace por mero capricho.



El acto u omisión será ilegal cuando no reúne los requisitos legales, es contrario a derecho o a la ley o no se atiende estrictamente a la normativa legal vigente.

QUINTO: Que, atendidas las alegaciones vertidas en el libelo recursivo, el recurso de protección en análisis dice relación con la omisión en la que habría incurrido la Ilustre Municipalidad de Antofagasta, al no cobrar las garantías asociadas a la construcción de las obras de urbanización del Loteo Industrial Parque La Portada, de titularidad de la empresa Bullrock Antofagasta SpA, encontrándose vencido el plazo de ejecución para aquellas y la garantía por vencer el 10 de septiembre de 2024 -a la fecha del recurso-, por lo que el actor solicita que la Municipalidad reclame el pago efectivo de la garantía y termine la ejecución del proyecto, ya que se estarían perjudicando sus derechos garantizados en el artículo 19 números 2, 21 y 24 de la Carta Fundamental.

SEXTO: Que, según consta de lo informado por la recurrida, y conforme a documento acompañado, consta que con fecha 4 de septiembre de 2024 la Dirección de Obras de la Municipalidad de Antofagasta emitió un Certificado de Obras de Urbanización Garantizadas, en la que se reemplazó la garantía N°3012022149749, por la "Póliza de Seguro de Garantía Contrato en General y de Ejecución inmediata N°3012022149749", por un valor de 285.000 UF, emitida por AVLA Compañía de Seguros, con vencimiento el 10 de septiembre de 2026, fijándose un nuevo plazo de ejecución de las obras el 27 de julio de 2026.

Así las cosas, estando vencida la garantía cuyo ejecución en concreto se pretendía conforme al tenor de la



acción constitucional, por lo que no puede hacerse efectiva, y habiéndose reemplazado la garantía, otorgándose nuevo plazo, se torna imposible la pretensión principal del recurrente, dado que el elemento generador del efecto alegado que se pretende ha desaparecido, en tanto existe nuevo plazo de ejecución y una garantía distinta, por lo que, en consecuencia, ha perdido oportunidad la acción cautelar promovida, no encontrándose en condiciones de prosperar.

SÉPTIMO: Que, sin perjuicio de lo anterior, la existencia o no de incumplimientos por parte de Bullrock Antofagasta SpA, como también lo obrado por la Municipalidad de Antofagasta, no afecta derechos indubitados del recurrente, no cautelando meras expectativas.

En efecto, como se asentó en el considerando Cuarto precedente, esta acción cautelar tiene por finalidad tutelar garantías y derechos preexistentes, esto es, derechos que no se encuentren discutidos, lo que no ocurre en el presente caso, puesto que tanto la recurrente como la Municipalidad de Antofagasta, han manifestado alegaciones que controvierten los supuestos fácticos que fundamentan el libelo recursivo, lo que deviene en que no es posible adoptar alguna medida que proteja los derechos que el recurrente manifiesta como conculcados, debiendo recurrirse a otras herramientas que el ordenamiento jurídico entrega para que exista un pronunciamiento sobre el fondo, previo emplazamiento a todas las partes y rendición de prueba, no existiendo derechos indubitados que cautelar en la presente causa.

OCTAVO: Que, en este mismo sentido, resulta evidente que los hechos hacen alusión a un tercero respecto de quien no se dirigió la presente acción, ya que la



construcción de las obras de urbanización del Loteo Industrial Parque La Portada, respecto de la cual se sostiene hay incumplimiento y respecto de quien se pretende hacer efectiva la garantía, está a cargo de la sociedad Bullrock Antofagasta SpA, que si bien se hizo parte en calidad de tercero interesado en la causa, la presente acción no se dirige en su contra, como se dijo, por lo que no puede pretender el recurrente se dispongan medidas a su respecto, desde que este no lo estimó como responsable del posible acto ilegal y/o arbitrario, máxime cuando entre este tercero y el recurrente se encuentra vigente juicio arbitral sobre el contrato suscrito entre ellos, en que se alega incumplimiento del segundo, y en que se discute quien deba financiar las obras, juicio de lato conocimiento en que precisamente debiera resolverse parte de lo ahora debatido, lo que además reafirma la conclusión de que no existen derechos indubitados que deban protegerse por esta vía.

NOVENO: Que, cabe tener presente que esta acción bajo ningún respecto tiene por objeto dirigir las acciones de la autoridad en el ejercicio de sus facultades de gestión, siendo claro que lo pretendido por la acción presentada tiene claramente dicho objeto, por lo que es claro que la misma excede del ámbito de aplicación de esta acción constitucional, máxime cuando existen acciones expresas para abordar temas como el presente, entre ellas la reclamación de ilegalidad municipal y la reclamación administrativa ante la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo a que se refiere el artículo 12 de la Ley General de Urbanismo y Construcción.



DÉCIMO: Que, por último, y en cuanto a los cuestionamientos de ilegalidad respecto del acto de prórroga de plazo garantizado con nueva boleta de garantía, cabe tener presente que aquello es ajeno a este recurso porque es posterior al mismo, y no es materia del libelo, y por lo mismo su revisión excede del marco de este recurso, máxime cuando el acto emana no de la Municipalidad propiamente tal sino del Director de Obras Municipales, autoridad que tiene incluso cierto rango de independencia de la autoridad edilicia y quien no fuera emplazado en esta causa.

UNDÉCIMO: Que, de conformidad con lo señalado en los motivos precedentes, en el presente caso no se dan los requisitos que la ley exige para la procedencia de la acción de protección, por no existir derecho indubitado sobre la materia a favor del recurrente y, por consiguiente, tampoco es factible presumir vulneración de las garantías constitucionales que denuncia, razón por la cual la acción será rechazada, según se dirá en lo resolutivo.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en el artículo 20 de la Constitución Política de la República y Auto Acordado de la Corte Suprema sobre Tramitación del Recurso de Protección de Garantías Constitucionales, **SE RECHAZA, sin costas,** el recurso interpuesto por Bodegas San Francisco Limitada, en contra de la Ilustre Municipalidad de Antofagasta.

Regístrese y comuníquese.

Rol 1941-2024 (Protección)





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

Código: RETGXQLQHGE

Pronunciado por la Segunda Sala de la C.A. de Antofagasta integrada por los Ministros (as) Virginia Elena Soubllette M., Juan Opazo L. y Abogado Integrante Alvaro Francisco Tello N. Antofagasta, veintisiete de septiembre de dos mil veinticuatro.

En Antofagasta, a veintisiete de septiembre de dos mil veinticuatro, 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: RETGXQLQHGE