

C.A. de Santiago

Santiago, tres de marzo de dos mil veinticinco.

**Vistos y teniendo presente:**

**Primero:** Compareció don Daniel Lagos Sandoval, abogado, en representación de la **Sociedad Agrícola Las Parcelas SpA**, RUT 77.327.180-1, deduciendo acción de protección en contra del **Servicio Agrícola y Ganadero (SAG)**, por el acto ilegal y arbitrario consistente en la dictación de la Resolución Exenta 6213/2024 de 12 de septiembre de 2024, por medio de la cual se rechazó el recurso jerárquico interpuesto contra la Resolución Exenta N° 3 de 2024 que denegó la solicitud de certificación del proyecto de subdivisión del predio rústico denominado "Chacra Las Parcelas", por lo que solicita acogerlo, ordenando a la recurrida a dejar sin efecto la citada resolución y, en su lugar, se le ordene que certifique que el proyecto de subdivisión del predio rústico antes individualizado cumple con la normativa legal y reglamentaria aplicable, como también se tomen las medidas que esta Corte estime pertinente para restablecer el imperio del derecho.

Como antecedentes indica que su representada ingresó al Servicio recurrido un proyecto de subdivisión de predio rústico denominado "Chacra Las Parcelas", ubicado en la comuna de Calle Larga, requiriendo subdividir el predio en 53 lotes, entre 0,5 y 0,71 hectáreas cada uno.

Sostiene que mediante Resolución Exenta 3/2024 el Servicio Agrícola y Ganadero rechazó ilegalmente la solicitud, argumentando que 12 de los lotes propuestos, esto es, los lotes P-7, P-9, P-19, P-20, P-21, P-27, P-28, P-32, P-37, P-41, P-42 y P-50, tienen una superficie menor a la descrita en el plano de subdivisión generando una diferencia respecto a la superficie del



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

Código: LWHXTXUEQB

predio indicado en la inscripción de dominio, deduciendo recursos de reposición y jerárquico, ambos rechazados, siendo el último mediante la resolución contra la cual se recurre.

Señala que el argumento del Servicio para rechazar la subdivisión solicitada, se fundó en que 12 de los lotes propuestos tienen una superficie menor inscrita, generando una diferencia respecto a la superficie del predio indicada en la inscripción de dominio, lo que en realidad no produce efecto nocivo alguno, por cuanto ninguno de estos 12 lotes cuestionados tiene una superficie inferior a 0,5 hectáreas, cumpliendo todos con las exigencias legales en materia de subdivisión. El cuestionamiento sería levemente inferior, en menos de un 1%, a la superficie indicada para dichos lotes en el plano de subdivisión. En definitiva, la sumatoria de la superficie de los lotes se “achica” respecto a la superficie que tenía el predio en la situación previa a la subdivisión, existiendo diferencias entre los 20 y 190 metros cuadrados que tendrían menor superficie a lo indicado en el plano de subdivisión, lo que es absolutamente marginal.

Afirma que en esas circunstancias el rechazo del proyecto de subdivisión no resulta razonable ni proporcionado, pues no existe coherencia entre la decisión de la administración y el fin público que persigue la facultad de certificación del servicio, debiendo la administración ponderar los hechos del caso con la normativa aplicable y evitar que la decisión se transforme en un proceso automático y exento de deliberación.

Adiciona que su representada no infringió ninguna normativa que autorice al SAG a rechazar la solicitud de certificación, dado que cumple con la normativa vigente, debiendo únicamente el servicio verificar tres requisitos: que se trate de un periodo rústico conforme a la definición legal, que los lotes resultantes tengan



una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas, y que los predios resultantes de la subdivisión tengan acceso a un espacio público.

Asevera que la fundamentación de la resolución recurrida no cumple con el requisito de indicar y justificar cuál sería la normativa vigente que el proyecto de subdivisión no cumple, infringiendo con ello el principio de legalidad por parte de la administración, imponiendo mayores cargas o requisitos de los que establece la normativa legal.

Agrega que la resolución debe ser dejada sin efecto, toda vez que no contiene una adecuada y suficiente fundamentación, incumpliendo los principios que inspiran el procedimiento administrativo, limitándose a indicar que los lotes cuestionados tendrían una superficie menor a la descrita en el plano, no indicando cómo esa diferencia configura un incumplimiento de la normativa vigente y de qué manera afecta derechos de terceros, infringiendo con aquello la Ley N° 19.880, como también el artículo 19 N° 24 de la Constitución Política de la República, por lo que previas citas legales, solicita acogerlo ordenando dejar sin efecto la citada resolución.

**Segundo:** Evacuando informe en representación de la parte recurrida Servicio Agrícola y Ganadero, el abogado don Pierre Emil Soulé Barard, pide el rechazo de la acción, con expresa condena en costas.

En un primera acápite, describe la competencia del Servicio Agrícola y Ganadero relativa a la subdivisión de predios rústicos, invocando la normativa vigente, en particular la Ley N° 18.755, Orgánica del Servicio Agrícola y Ganadero; el Decreto Ley 3616 de 1980, que establece normas sobre división de periodos rústicos; la Ordenanza General de Organismo y Construcciones; la Resolución Exenta 3.904 de 2019 emanada de la Dirección



Nacional del Servicio Agrícola y Ganadero; y la Resolución Exenta 3904 de la citada Dirección de 24 de mayo del 2019, actualmente derogada.

Con respecto a los antecedentes del recurso, sostiene que efectivamente la solicitud de certificación de la recurrente fue rechazada, tanto por la Dirección Regional de Valparaíso como también por la Dirección Nacional del servicio.

Reitera que la decisión de la Dirección Nacional se encuentra suficientemente fundada en el considerando séptimo de la Resolución N° 6213/2024, dado que del estudio de los antecedentes se encontraron una serie de deficiencias técnicas que impidieron acoger la solicitud, en específico las descritas de la letra a) a la letra g), presentando además deficiencias el plano, lo cual impide su certificación puesto que no cumple los requisitos establecidos en la Resolución N° 3904/2024.

Recuerda que la propia recurrente en su libelo reconoce que el proyecto no cumple la normativa vigente, adoleciendo de errores manifiestos, inconformidades que impiden proceder a certificar el cumplimiento de la normativa vigente, debiendo la institución pública cumplir con su propia normativa que regula la materia para acceder a lo solicitado, ahondando que dicha certificación se inscribe posteriormente en los Conservadores de Bienes Raíces, por lo que no es baladí y eventualmente podría producir errores respecto a terceros que posteriormente adquieran dichos lotes.

Previo a concluir sostiene que no existe perturbación alguna el derecho de propiedad de la recurrente, sino más bien insta que se cumplan los requisitos que se exigen para el trámite, pudiendo la recurrente realizar una nueva presentación.



**Tercero:** El recurso de protección de garantías constitucionales, contemplado en el artículo 20 de la Constitución Política de la República, constituye una acción de naturaleza cautelar, únicamente destinada a amparar el libre ejercicio de las garantías y derechos preexistentes que esa misma disposición enumera, mediante la adopción de medidas de resguardo que se deben tomar ante un acto u omisión arbitrario o ilegal que impida, amague o perturbe dicho ejercicio.

Por tanto, es requisito indispensable para que pueda prosperar la mentada acción cautelar que exista un acto u omisión ilegal, esto es, contrario a la ley, o bien, arbitrario, entendiéndose por tal aquél que es fruto del mero capricho de quien lo ejecuta o incurre en él, lo que debe provocar, además, alguna de las situaciones ya indicadas y que afecte una o más de las garantías constitucionales protegidas.

**Cuarto:** El acto que se estima ilegal o arbitrario, consiste en el Resolución Exenta 6213/2024 de 12 de septiembre de 2024, del Servicio Agrícola y Ganadero, mediante la cual se rechazó el recurso jerárquico contra la decisión administrativa que confirmó la negativa de dar curso a la certificación de subdivisión solicitada del proyecto del predio rústico denominado "Chacra Las Parcelas", que señala: ***"SE RECHAZA el recurso jerárquico interpuesto en contra de la Resolución Exenta N° 3 de 2024, de la Dirección Regional de Valparaíso, presentado por don Daniel Antonio Lagos Sandoval, en representación de Agrícola Las Parcelas SpA., respecto de la solicitud de certificación de subdivisión de predio, correspondiente a los roles de avalúo N° 13-25, 13-27, 13-32, 13-34 y 13-36, de la comuna de Calle Larga, de acuerdo a lo señalado en la parte considerativa de la presente resolución"***.



**Quinto:** Sobre la prerrogativa que se ha ejercido por parte del Servicio Agrícola y Ganadero, resulta ilustrativo analizar cómo tal potestad reglamentaria ha sido regulada en la Resolución Exenta N° 4788 de 17 de julio de 2024 de la Dirección Nacional del SAG, que derogó la Resolución Exenta N° 3904 de 2019.

Mediante dicha resolución precisamente se fija el procedimiento para expedir certificados de subdivisión de predios rústicos, en el marco del Decreto Ley N° 3516 de 1980: *“El presente procedimiento tiene por objeto regular la tramitación a que debe someterse el Servicio, así como las personas que concurren a éste, presentando solicitudes de certificación sobre proyectos de subdivisión de predios rústicos, en el marco del decreto ley N° 3.516 de 1980. El procedimiento incluye la forma en que al interior del Servicio Agrícola y Ganadero se deberá efectuar la recepción, tramitación, custodia documental y resolución de solicitudes de certificación de subdivisión de predios rústicos, así como quienes intervienen en dicha tramitación.*

*En base a los planos del proyecto y demás antecedentes requeridos, el SAG, previo examen técnico y documental, emitirá un certificado que señale que la subdivisión predial propuesta cumple con la normativa legal vigente. Procederá además a timbrar los planos físicos presentados para constancia de la certificación otorgada.*

*Esta normativa aplica a aquellos predios ubicados en el sector rural, esto es, 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”.*

Dicho procedimiento establece la documentación que debe presentar el solicitante, como asimismo los requerimientos de los planos del proyecto de subdivisión, debiendo el servicio cotejar



exhaustivamente los antecedentes con las exigencias técnicas consagradas en los cuerpos normativos de la materia, a fin de certificar su cumplimiento.

Así, el artículo 46 de la Ley N° 18.755, sobre el Servicio Agrícola y Ganadero, dispone que *“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 vigente”*.

El artículo 1° del Decreto Ley N° 3516 de 1980, sobre división de predios rústicos, señala que *“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, podrán ser divididos libremente por sus propietarios siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas. (...). Los predios resultantes de una subdivisión quedarán sujetos a la prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículos 55° y 56° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones”*.

El artículo 2.1.19 de la Ordenanza General de urbanismo y Construcción establece que *“La división de predios rústicos que se realice de acuerdo al D.L. N° 3.516, de 1980, y las subdivisiones, urbanizaciones y edificaciones que autoriza el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se someterán a las*



*siguientes reglas, según sea el caso: 1.- Según el D.L. N° 3.516, de 1980, 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, Valparaíso y Concepción, podrán ser divididos libremente por sus propietarios en lotes cuya superficie sea igual o superior a 0,5 hectárea física. Estas divisiones, conforme al artículo 46 de la ley N°18.755, requieren certificación del Servicio Agrícola y Ganadero, respecto al cumplimiento de la normativa vigente en la materia, sin que sea exigible autorización de la Dirección de Obras Municipales. No obstante lo anterior, el interesado deberá remitir copia del plano de subdivisión y de la certificación del Servicio Agrícola y Ganadero, a la Dirección de Obras Municipales para su incorporación al catastro a que se refiere la letra d) del artículo 24 de la Ley 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, en su texto refundido fijado por D.F.L. N° 1-19.704, del Ministerio del Interior, de 2001.*

**Sexto:** En ese contexto, el Servicio Agrícola y Ganadero, al verificar los antecedentes acompañados por la recurrente y efectuar un análisis técnico de la formalidades y exigencias normativas de fondo, determinando que, según la medición planimétrica, las superficies de doce de los lotes propuestos en su dibujo no son coincidentes con las señaladas en el plano, ya que tienen una superficie menor a la descrita, generando una diferencia considerable respecto de lo avalado por la inscripción de dominio, se ha ajustado estrictamente al principio de legalidad, no advirtiéndose arbitrariedad, falta de razonabilidad o desproporcionalidad en su decisión administrativa, la que aparece adecuada al objetivo de las normas jurídicas.



**Séptimo:** Dicho error manifiesto, que ha sido reconocido por la propia recurrente, no puede calificarse como de menor entidad pues podría producir efectos nocivos respecto de terceros que adquieran de buena fe dichas propiedades, con una certificación de cumplimiento de la normativa legal del Servicio Agrícola y Ganadero, inscrito en el respectivo Conservador de Bienes Raíces.

Lo anterior, sin perjuicio que además se detectaron otras deficiencias técnicas no subsanadas en el plano del proyecto adjuntado: la escala no se ajusta al lote de menor tamaño, la subdivisión contiene lotes resultantes de 0,5 hectáreas representados gráficamente a escala 1:2.000, debiendo utilizar escala 1:1.000; la superficie total del predio a subdividir indicada en el cuadro de superficies (28,97 hectáreas) no es coincidente con lo señalado en el título (“aproximada de 29 hectáreas”), ni con la suma de superficies indicadas en los certificados del SII para todos los roles que conforman la subdivisión (28,2 hectáreas); los nombres de los predios colindantes no son estrictamente coincidentes con lo señalado en el título de dominio; el plano presenta cota en sus deslindes, las cuales no se pueden corroborar, puesto que el título de dominio no las señala; en el plano se observa un polígono “Predio Agrícola”, el cual no es señalado en el título de dominio ni en las anotaciones marginales de éste; la línea con la cual se dibuja el perímetro del predio a subdividir dificulta el análisis técnico del plano; no se indica el ancho de servidumbre en cuadro de superficies; el croquis de ubicación no contiene antecedentes (puntos de referencia y/o distancia a un lugar conocido) que permitan llegar al predio, de manera tal de poder bastarse a sí mismo para poder acceder al predio. Tampoco se indican los puntos cardinales; y en el rotulado



del plano la región está indicada como “5ta región de Valparaíso”, la numeración de las regiones se encuentra derogada.

**Octavo:** En consecuencia, establecida la existencia de la competencia y atribuciones legales del Servicio Agrícola y Ganadero, no permite a esta Corte sostener la actuación ilegal o arbitraria de la referida autoridad pública llamada a efectuar la certificación aludida.

Sin duda la pretensión de la recurrente de dejar sin efecto el acto administrativo cuestionado y ordenar al SAG que certifique el cumplimiento de la normativa legal respecto del mentado proyecto de subdivisión de predio rústico, a través del presente arbitrio constitucional, de tutela conservativo de urgencia, excede sus límites y propósitos.

**Noveno:** No existiendo un acto ilegal o arbitrario imputable al Servicio Agrícola y Ganadero recurrido, el presente recurso debe ser rechazado, resultando inoficioso ponderar la garantía fundamental supuestamente vulnerada.

Por los fundamentos precedentes, y en virtud de lo dispuesto en los artículos 2 de la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; 6, 7 y 20 de la Constitución Política de la República; y Auto Acordado de la Excm. Corte Suprema sobre la materia, se **rechaza**, sin costas, el recurso de protección deducido en representación de la Sociedad Agrícola Las Parcelas SpA, en contra del Servicio Agrícola Ganadero, por rechazar, mediante la dictación de la Resolución Exenta 6213/2024 de 12 de septiembre de 2024, el recurso jerárquico deducido contra la decisión administrativa de negar la certificación solicitada respecto del proyecto de subdivisión de predio rústico denominado “Chacra Las Parcelas”.



Redacción del Ministro (I) señor Guzmán Fuenzalida.

No firma el Ministro (I) señor Guzmán Fuenzalida, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo del fallo, por haber terminado su suplencia.

**Regístrese, comuníquese y archívese en su oportunidad.**

**N°Protección-20710-2024.**



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

Código: LWHXTXUEQB

Pronunciado por la Segunda Sala de la C.A. de Santiago integrada por Ministra Sandra Lorena Araya N. y Abogada Integrante Paola Herrera F. Santiago, tres de marzo de dos mil veinticinco.

En Santiago, a tres de marzo 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: LWHXTXUEQB