

RECHAZA RECURSO DE REPOSICIÓN
PRESENTADO POR JOSÉ MIGUEL
CARRASCO BRAVO, ABOGADO, EN
REPRESENTACIÓN DE BELEN MACKARENA
VALDERRAMA MUÑOZ Y ELEVA
ANTECEDENTES A LA SUBSECRETARÍA DE
INTERIOR PARA RESOLVER RECURSO
JERARQUICO

RESOLUCIÓN EXENTA N° 42

ANTOFAGASTA, 23 de Enero de 2023

VISTOS:

Lo dispuesto en la Constitución Política de la República, en particular lo previsto en el artículo 115 bis y siguientes; Ley N° 18.575 Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; Decreto con Fuerza de Ley N° 1-19.175 que fija el texto refundido, coordinado, sistematizado y actualizado de la Ley N° 19.175, Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional; Ley 20.502 Orgánica Constitucional del Ministerio del Interior y Seguridad Pública; Ley N° 19.880 sobre Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen a los Órganos de la Administración del Estado; Ley 21.516 de Presupuestos del Sector Público año 2023; Ley N° 20.990 que dispuso la elección popular del Órgano Ejecutivo del Gobierno Regional; Ley N° 21.074 Fortalecimiento de la Regionalización del País que modifica la Ley N° 19.175 Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional; la Resolución N° 7 de 2019 de la Contraloría General de la República que fija normas de exención del trámite de toma de razón; Decreto de nombramiento N° 77 de fecha 11 de marzo del 2022 la señora Delegada Presidencial Regional de Antofagasta doña Karen Elizabeth Behrens Navarrete; D.F.L. N° 22 de 1959, Artículo 26, letra E) y F) y Artículos 33 y 34; Decreto Ley N° 1.939, de 1977 (Última versión 14.01.2019) Normas Sobre Adquisición, Administración y Disposición de Bienes del Estado; Oficio ORO. SE02 N° 4473, de fecha 06 de julio de 2022, Sra. Angelique Nicole Araya Hernández, Secretaria Regional Ministerial de Bienes Nacionales Región Antofagasta; Certificado N° 342, de fecha 06 de julio de 2022, Sra. Angelique Nicole Araya Hernández, Secretaria Regional Ministerial de Bienes Nacionales - Antofagasta; Minuta Interna - Programa Normalización - Unidad de Bienes N° 237, de fecha 06 de julio de 2022, Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales Región Antofagasta; Resolución exenta N° 1080/2022 de este origen; Recurso de Reposición presentado por José Miguel Carrasco Bravo, Abogado, en representación de Belén Mackarena Valderrama Muñoz, de fecha 24 de noviembre de 2022; Oficio N° 1239/2022 de este origen; proveído de fecha 10 de enero de 2023 de este origen; y demás normas pertinentes.

CONSIDERANDO:

1.- Que, con fecha 10 de marzo de 2022, la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales - Antofagasta, en compañía de funcionarios de la BIRO-PDI y Aguas Antofagasta, realizó una fiscalización al inmueble individualizado en Ficha N° 1366255, sitio N° 2, manzana 33, sector la Chimba, comuna de Antofagasta, Rol SII N° 16142-2, con una superficie fiscalizada estimada de 4.400 M2, cuya estimación comercial alcanza las 11.000 UF.

2.- Que, la referida fiscalización nace ante solicitud de BIRO-PDI y Aguas Antofagasta [REDACTED] desde la aducción. Al momento de la fiscalización se observa que el inmueble se encuentra en condiciones de subdivisión predial y mal uso, que fueron informadas en ficha fiscalización ID 1256370 del año 2020 en operativo de igual naturaleza, respecto [REDACTED]. Se observa que en el interior del inmueble hay siete subdivisiones, donde todos realizan labores industriales. Cada ocupación posee su propio cierre y se comunican a través de un patio-entrada de vehículos desde la fachada principal por calle Pirita. Con funcionarios de la PDI, se constató que en el inmueble se recepcionaba y almacenaba [REDACTED] desde la aducción de agua potable, que se emplaza en calle Pirita. La manguera que viene de la aducción, entra al inmueble fiscal por la esquina del deslinde nororiente, en el interior del inmueble, recorre a través de las estructuras una manguera que desemboca en un estanque de agua subterráneo, oculto, de una superficie de 90 M2 y de profundidad de al menos 5 metros.

3.- Que, Durante la fiscalización, no se encontraba la titular de la ocupación, a saber, Belén Valderrama – *recurrente en estos autos administrativos*-, por lo que se procedió sólo a entrevistar a algunos trabajadores que se encontraban en el lugar.

4.- Que, se dejaron las notificaciones N° 1519, 1520, 1521 de fecha 10-03-2022, para recibir antecedentes complementarios a la fiscalización en comento. En ste orden de ideas, refiere la secretaria de estado que todas las actividades constatadas en el inmueble de marras son de carácter industrial y que no están permitidas según el uso de suelo de esa manzana.

5.- Que, los ocupantes identificados de acuerdo a plano de subdivisiones prediales adjunto a la ficha de fiscalización en comento son: 1.- Belén Valderrama. Ocupa una superficie de 387 m² aprox. // 2.- Belén Valderrama. Ocupa una superficie de 898 m² aprox. // 3.- Terceros no identificados. Ocupa una superficie de 199 m² aprox. // 4.- Sebastian Godoy. Ocupa una superficie de 447 m² aprox. // 5.- METALMAQ EIRL. Ocupa una superficie de 294 m² aprox. // 6.- Terceros no identificados. Ocupa una superficie de 569 m² aprox. // 7.- S Y M Servicios. Ocupa una superficie de 250 m² aprox. //

6.- Que, en la investigación de gabinete se estableció que: 1.- De acuerdo al Sistema de Catastro, se observa en la Unidad Catastral que el inmueble se encuentra sin administración vigente. Se observa que hay al menos dos fiscalizaciones previas sobre este inmueble. La última ficha de fiscalización informada fue la ID 1256370 del año 2020 // 2.- La medición de la ubicación del predio ubicado en las coordenadas UTM Datum WGS84, es medido con GPS cartográfico submétrico Marca Garmin Modelo ETRX 20x, con una precisión variable de terreno aproximada de 3 a 10 m. // 3.- De acuerdo al PRC vigente de Antofagasta, se observa que el inmueble se emplaza en Zona ZEC-2, Zona Subcentro Transversal. Se permite uso Residencial, equipamiento, científico, comercio, culto y cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud, servicios,

seguridad y social, áreas verdes y espacio público. Se prohíben aquellos señalados en el art. 21 de la Ordenanza Local, además se prohíben lo indicado en la modificación del PRC sector norte, publicado en el D.O. el 14-07-2012, Cuerpo I -16. // 4.-De acuerdo a las notificaciones dejadas en terreno, se recibió repuesta de la N°1520, a través de correo electrónico de fecha 11-03-2022, donde Johnny Carrasco indica la necesidad de poder adquirir algún inmueble en arrendamiento para el desarrollo de su empresa. //Respecto de las otras notificaciones no se recibieron respuestas.

7.- Que, conforme a lo expuesto, se recomendó por parte de la unidad de fiscalización, solicitar a la Delegación Presidencial de Antofagasta, la restitución del inmueble fiscal supra individualizado, amparado por la inscripción fiscal global que rola a Fojas 3509 vuelta bajo el número 3776, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta (*certificado N° 342/2022*), correspondiente al 2014. y remitir antecedentes al Consejo de Defensa del Estado.

8.- Que, la secretaría en comento mediante ORD. SE02 N° 4473/2022, solicitó desalojo de inmueble denominado Manzana 33, Sitio 2, Sector La Chimba, comuna, provincia y región de Antofagasta, ocupado ilegalmente por Belén Valderrama, Sebastián Godoy, Empresa S y M Servicios, Metalmaq EIRL y terceras personas de difícil individualización, sobre una superficie aproximada de 4.400 m²

9.- Que, esta Delegación en uso de sus atribuciones legales en relación a la solicitud señalada en el numeral anterior, dictó la Resolución Exenta N° 1080, de 10 de noviembre de 2022

10.- Que, con fecha 17 de noviembre de 2022, funcionarios de esta Delegación Presidencial Regional en compañía de funcionarios de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales – Antofagasta y personal policial de la dotación de Carabineros de Chile, se apersonaron en el predio supra individualizado y conforme a lo resuelto en la Resolución Exenta N° 1080, de 10 de noviembre de 2022 de este origen, procedieron a requerir administrativamente la restitución de la propiedad fiscal ubicada en esta ciudad, Manzana 33, Sitio 2, Sector La Chimba, comuna, provincia y región de Antofagasta, ocupado ilegalmente por Belén Valderrama, Sebastián Godoy, Empresa S y M Servicios, Metalmaq EIRL y terceras personas de difícil individualización, sobre una superficie aproximada de 4.400 m², a lo cual ocupantes de los inmuebles supra, se opusieron.

11.- Que, con fecha 24 de noviembre de 2022, doña Belén Mackarena Valderrama Muñoz, cédula de identidad N° [REDACTED], representada por su abogado don José Miguel Carrasco Bravo, conforme da cuenta escritura pública de mandato, repertorio N° 7567-2022 suscrita en la notaría de Antofagasta servida por don Nicolas Fernando Arrieta Concha, presentó de conformidad a lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 19.880, recurso de reposición con recurso jerárquico en subsidio, en contra de la Resolución Exenta N° 1080, ele fecha 10 de noviembre de 2021 de este origen.

12.- Que, el mentado recurso según dispone la Ley N° 19.880 debe interponerse *ante el mismo órgano que dictó el acto que se impugna*, en el caso en concreto, esta Delegación Presidencial y dentro de plazo legal, lo cual ocurrió.

13.- Que, mediante Oficio N° 1239, de 26 de diciembre de 2022, se dio curso al recurso de marras, se nombró instructor y se ordenó pedir informe al tenor del recurso a la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales.

14.- Que, la recurrente supra individualizada en su recurso plantea en cuanto a los antecedentes *-que a su juicio- justifican la ocupación del inmueble* objeto del desalojo, la existencia de un Contrato de Arriendo con la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Antofagasta en los siguientes términos:

Que el abuelo de la recurrente, a saber Luis Alberto Valderrama Zamudio (Q.E.P.D) RUT N° [REDACTED], suscribió con fecha 02 de mayo de 1991 un contrato de arrendamiento de bien fiscal con la cartera de marras, en relación al predio Manzana 33, Sitio 2, Sector la Chinlba, comuna y provincia de Antofagasta.

Que, la cláusula segunda del contrato en comento señala “el presente arrendamiento será por 2 años, renovable desde el día 2 de mayo de 1992, y el bien raíz fiscal será destinado por el arrendatario para los fines de transporte.

Que, desde el fallecimiento del abuelo de la recurrente, esta última “ha mantenido hasta el día de hoy el negocio iniciado por su ancestro, pagando las contribuciones del sitio referido, intentando normalizar su situación contractual con Bienes Nacionales”.

Finalmente, manifiesta su descontento con la orden de desalojo ya que –refiere- se sustenta en imputaciones delictuales completamente ajenas a la recurrente, cuyo rubro es exclusivamente el de transporte...

15.- Que, continúa la recurrente en sus alegaciones y propone a la autoridad las siguientes medidas:

Que, como el contrato de arriendo suscrito por el abuelo de la recurrente (Luis Alberto Valderrama Zamudio (Q.E.P.D) RUT N° [REDACTED]), contemplaba una cláusula de renovación automática... es dable sostener que existe un vicio serio de legalidad en cuanto a la orden de desalojo emitida y acto seguido, cita el artículo 80 inciso cuarto y quinto del D.L. 1.939 normas sobre adquisición,

Que, luego, refiere que corresponde que se detenga este procedimiento administrativo de desalojo, a fin de que se remitan nuevamente estos antecedentes a la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales a fin de dar cumplimiento a la norma referida (artículo 80 inciso cuarto y quinto del D.L. 1.939)

16.- Que, se requirió informe al tenor del recurso a la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de Antofagasta, la cual informó en el siguiente tenor, sobre la vigencia –o no- del contrato de arrendamiento entre dicha cartera y don *(Luis Alberto Valderrama Zamudio (Q.E.P.D) RUT N° [REDACTED])*

Que, de la revisión de los antecedentes que obran en el sistema de control de pagos, asociado a expediente N° 022AR HH000001, mediante Resolución Exenta N° 14 de fecha 20 de abril de 1990, esta Secretaría Regional Ministerial autorizó contrato de arrendamiento de inmueble fiscal signado como Manzana 33, sitio 2, sector La Chimba, comuna, provincia y región de Antofagasta en favor de don Luis Valderrama Zamudio, cédula de identidad N° [REDACTED].

Que, en el sistema de control de pagos descritos, la última cuota de arrendamiento pagada por el arrendatario fue el 05.12.2008, por un valor de \$12.800.-

Que, Del análisis de la normativa interna en materia de arriendos, lo dispuesto en el D.L 1.939, y la información contenida en certificado de defunción emitido por Servicio de Registro Civil e Identificación de fecha 06 de enero de 2023, que da cuenta del fallecimiento del titular del arrendamiento, con fecha 26 de abril de 2009, cabe hacer presente que, no existe referencia alguna a que los contratos de arrendamiento de inmuebles fiscales sean heredables.

Por otro lado, a los contratos de arrendamiento de inmuebles fiscales se les aplican las normas generales del derecho civil, en razón de las cuáles el fallecimiento de uno de los contratantes es un modo de extinguir las obligaciones. Al ser un contrato intuitu personae, no sería heredable, extinguiéndose por la muerte del arrendatario, y, por tanto, en caso de existir herederos, éstos deben ingresar una nueva solicitud de arrendamiento en caso de mantener la ocupación del inmueble fiscal, correspondiendo el análisis de pertinencia de dicha solicitud, al Secretario Regional Ministerial.

Excepcionalmente, la normativa interna en materia de solicitudes de inmuebles fiscales reguló expresamente el cambio de titularidad y/o la cesión de contrato, en donde queda clara la necesidad de manifestación por escritura pública, tanto del cedente como cesionario, lo que, en la especie, a causa del fallecimiento del titular del contrato es imposible.

Cabe señalar que tal como lo dispone el D.L 1939, la vigencia del contrato de arrendamiento no puede ser superior a 5 años en caso de inmuebles fiscales urbanos, y 10 en rurales, por lo que además del no pago de renta de arrendamiento posterior al vencimiento del contrato, tampoco podría entenderse prorrogado el mismo, en razón de la ley.

Finalmente, la secretaria en comentario cita el artículo 75 del mentado D.L 1939 y acompañó antecedentes al efecto.

17.- Que, como se desprende de lo latamente expuesto, el quid de la controversia planteada por la recurrente, radica en que a su juicio, es improcedente el desalojo –restitución de inmueble fiscal- en razón de estar vigente el contrato de su abuelo (ya individualizado) y no haber dado (Bienes Nacionales) cumplimiento al artículo 80 del D.L. 1939. Pues bien, sobre dichos hechos esta autoridad deberá pronunciarse y con ello, lograr la convicción de ser procedente lo solicitado por la recurrente, sin perjuicio del respectivo análisis de la normativa al efecto.

18.- Que, la Constitución Política de la República en su Capítulo XIV se refiere al Gobierno y Administración Interior del Estado. En su artículo 110 señala que “*Para el gobierno y administración interior del Estado, el territorio de la República se divide en regiones y éstas en provincias. Para los efectos de la administración local, las provincias se dividirán en comunas*”. Luego, el su artículo 115 Bis señala “*En cada región existirá una delegación presidencial regional, a cargo de un delegado presidencial regional, el que ejercerá las funciones y atribuciones del Presidente de la República en la región, en conformidad a la ley. El delegado presidencial regional será el representante natural e inmediato, en el territorio de su jurisdicción, del Presidente de la República y será nombrado y removido libremente por él. El delegado presidencial regional ejercerá sus funciones con arreglo a las leyes y a las órdenes e instrucciones del Presidente de la República. En su inciso segundo expone que “Al delegado presidencial regional le corresponderá la coordinación, supervigilancia o fiscalización de los servicios públicos creados por ley para el cumplimiento de las funciones administrativas que operen en la región que dependan o se relacionen con el Presidente de la República a través de un Ministerio”.*

19.- Que, el texto constitucional al tratar sobre el Gobierno y Administración Provincial en su artículo 116 señala que “*En cada provincia existirá una delegación presidencial provincial, que será un órgano territorialmente desconcentrado del delegado presidencial regional, y estará a cargo de un delegado presidencial provincial, quien será nombrado y removido libremente por el Presidente de la República. En la provincia asiento de la capital regional, el delegado presidencial regional ejercerá las funciones y atribuciones del delegado presidencial provincial*”. (lo destacado es propio)

20.- Que, como se desprende de las normas constitucionales citadas, en la provincia de Antofagasta, a esta Delegación Presidencial Regional le corresponde ejercer las funciones y atribuciones del delegado presidencial provincial.

21.- Que, el Decreto con Fuerza de Ley N° 1-19.175 que fija el texto refundido, coordinado, sistematizado y actualizado de la Ley N° 19.175, Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional, en su artículo 1° señala “*El gobierno interior de cada región reside en el delegado presidencial regional, quien será el representante natural e inmediato del Presidente de la República en el territorio de su jurisdicción. Será nombrado por éste y se mantendrá en sus funciones mientras cuente con su confianza*”. Asimismo, la referida norma en su artículo 2 letra o) señala que el delegado presidencial podrá “*Dictar las resoluciones e instrucciones que estime necesarias para el ejercicio de sus atribuciones*”.

De otro lado, el artículo 4° señala que “*El delegado presidencial provincial tendrá todas las atribuciones que el delegado presidencial regional le delegue y, además, las siguientes que esta ley le confiere directamente,*

h) Ejercer la vigilancia de los bienes del Estado, especialmente de los nacionales de uso público.

En uso de esta facultad, el delegado presidencial provincial velará por el respeto al uso a que están destinados, impedirá su ocupación ilegal o todo empleo ilegítimo que entorpezca su uso común y exigirá administrativamente su restitución cuando proceda;

22.- Que, de otro lado, el Decreto Ley 1939 que establece normas sobre adquisición, administración y disposición de bienes del estado, en su inciso primero y segundo del artículo 19° establece.

Artículo 19.- *La Dirección, sin perjuicio de las facultades que le competen a los Intendentes Regionales y Gobernadores Provinciales, cuidará que los bienes fiscales y nacionales de uso público se respeten y conserven para el fin a que estén destinados. Impedirá que se ocupe todo o parte de ellos y que se realicen obras que hagan imposible o dificulten el uso común, en su caso.*

Los bienes raíces del Estado no podrán ser ocupados si no mediare una autorización, concesión o contrato originado en conformidad a esta ley o de otras disposiciones legales especiales.

23.- Por su parte, el DFL 22 en su artículo 26 letras e) y f) inciso primero dispone. El Gobernador tendrá las siguientes atribuciones.

e) Ejercer la vigilancia y cuidar de la conservación de los bienes del Estado, fiscales o nacionales de uso público, cuidar que se respeten en el uso a que están destinados y, en especial, impedir que se ocupen en todo o en parte, se realicen obras, se lleven a efecto resoluciones o se ejecuten otros actos que embaracen o perturben el uso común;

f) Exigir administrativamente la restitución de cualquier bien de propiedad fiscal o perteneciente a entidades del Estado con patrimonio distinto al del Fisco, o nacional de uso público, que esté indebidamente ocupado. En caso de oposición, podrá hacer uso de las facultades que le otorga la presente ley.

24.- Como se observa, no cabe duda alguna que esta autoridad regional se encuentra facultada por ley para solicitar administrativamente, la restitución de los inmuebles fiscales que se encuentren en los supuestos que las normas supra transcritas indica, ergo, la Resolución Exenta N° 1080/2022, se encuentra pronunciada en este aspecto conforme a derecho.

25.- Que, continuando y en relación a las facultades de administración de bienes del Estado o fiscales, el Decreto Ley 1.939 de 1977, que establece las facultades de adquisición, administración y disposición sobre los bienes del Estado o fiscales que corresponden al Presidente de la República, refiere que este las ejercerá por intermedio del Ministerio de Bienes Nacionales, en cuyo ejercicio el Ministerio deberá velar por una administración eficiente del patrimonio público y cautelar el interés fiscal. En este sentido, como facultad administrativa, el otorgamiento de arriendos se encuentra totalmente delegado en las Secretarías Regionales Ministeriales de Bienes Nacionales, de conformidad a lo establecido en Resolución Exenta N° 1831 de 2009, del Ministerio de Bienes Nacionales.

26.- Que, ahondando en los arriendos de inmuebles fiscales, conforme se prescribe el D.L. 1939 de 1977, esta es una facultad que, radicada en el Presidente de la República, es ejercida a través del Ministerio de Bienes Nacionales de forma discrecional; discrecionalidad para la cual el Ministerio de Bienes Nacionales, dicta Órdenes internas, con el objeto de velar por una administración eficiente del patrimonio público, y velar por el interés fiscal, dentro de las cuales se encuentra la Resolución Exenta N° 2127 de fecha 10 de septiembre de 2015, y Exenta N° 150 de fecha 24 de febrero de 2021 que aprueba el Manual de Arriendos del Ministerio de Bienes Nacionales.

27.- Que, de lo anterior, se hace necesario precisar que en ejercicio de la discrecionalidad administrativa, y en estricta sujeción a las normas internas del Ministerio de Bienes Nacionales, el hecho de que una persona pueda postular a un arrendamiento no le otorga un derecho a que se le conceda, sino más bien, el hecho de postular genera una mera expectativa de poder lograr un arrendamiento en favor del solicitante, expectativa que se cumplirá siempre y cuando el inmueble fiscal sea prescindible, es decir, y de acuerdo a lo dispuesto en Manual de Arriendos vigente “*susceptible de ser arrendado, no disponiendo de él para otros fines*”,

razón por la que en cualquier estado de la tramitación de una solicitud de arriendo y sin ulterior responsabilidad para el Fisco, se podrá optar por la decisión de no arrendar el inmueble o disponer de él de alguna otra forma que la ley autorice”.

28.- Que, el título III Administración de Bienes del Estado, del mentado D.L. refiere en su artículo 55° “*En relación con su administración, los bienes del Estado podrán ser objeto de destinaciones, concesiones de uso, afectaciones y arrendamientos*”. El párrafo III del referido título trata del arrendamiento y en su artículo 66° refiere que “*El uso y goce de bienes del Estado sólo se concederá a particulares mediante los respectivos contratos de arrendamiento, salvo las excepciones legales. Estos contratos se regirán especialmente por lo dispuesto en esta ley*”.

29.- Que, el Arriendo o Arrendamiento de inmueble fiscal *es una modalidad de administración por la cual se otorga un derecho especial de uso y goce sobre un inmueble fiscal, de manera transitoria, para una finalidad específica y por una renta de arrendamiento que se pagará en forma periódica. El arriendo se formaliza a través de una Resolución Exenta dictada por el Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales o Jefe de Oficina Provincial que corresponda a la ubicación del inmueble fiscal, y en ella se establecerán las condiciones en que se otorga el arriendo, el que siempre tendrán el carácter de transitorio. Excepcionalmente podrá suscribirse el contrato respectivo (artículo 67 D.L. N° 1939 de 1977).*

30.- Que, a juicio de esta recurrida –*compartiendo lo sostenido por la Secretaría de Bienes Nacionales-* el arrendamiento de inmuebles fiscales es un “contrato intuitu personae”, es decir, siguiendo a Messineo Francesco, citado por Orrego Acuña, Juan Andres (teoría general del contrato, Pág 50), “*algunos contratos se califican y forman un grupo aparte por el hecho de que la persona de uno de los dos contratantes y a veces de ambos es elemento esencial, en el sentido de que un interés cualquiera ha inducido a uno de los contratantes a escoger una persona determinada porque está dotada de cualidades o aptitudes particulares, o de una especial pericia técnica, etc. Tal es el contrato intuitu personae (alocución latina que significa “en atención a la persona”). Esta figura de contrato se vincula con la de la obligación de hacer no fungible, considerando que el contrato, usualmente, origina una obligación de ese tipo. Es decir, esta figura se presenta especialmente en el caso que esté en juego una colaboración (casi siempre de carácter continuado) entre los contratantes, en la que el elemento de la confianza personal adquiere una importancia especial. En este contexto y siguiendo con este autor, Las consecuencias más importantes de los contratos “intuitu personae” son las siguientes:*

La esencialidad del error en la persona del otro contratante, que dará derecho a solicitar la rescisión del contrato;

La pretensión del otro contratante a que el contrato sea ejecutado personalmente por la contraparte y no por otros, con el consiguiente derecho de rehusarse a recibir la prestación si ésta fuese obra de otra persona;

La intransmisibilidad del contrato al heredero del sujeto a quien incumbe la prestación;

La imposibilidad de ceder los derechos y las obligaciones que origina el contrato

Por el contrario, cuando la persona concreta del contratante es jurídicamente indiferente, estamos ante un contrato impersonal. En estos casos, el contrato no se celebra en consideración a la persona del otro contratante. Cualquiera podría ser la contraparte. Por ende, el error no será esencial ni dará derecho a pedir la rescisión del contrato; será admisible la ejecución por un tercero extraño al contrato; operará la transmisión del contrato al heredero del contratante fallecido; será factible que cualquiera de las partes haga cesión del contrato y sea entonces sustituido por un tercero en la relación jurídica, etc.

31.- Que, lo supra señalado se observa en los requisitos mismos que se deben configurar para ser titular de un arrendamiento de bienes inmuebles fiscales, tales como el fin que se le dará al inmueble, la capacidad de pago del arrendatario, contrastar la postulación al análisis de interés fiscal que considera si otorgar el arriendo de un inmueble es conveniente a los intereses del Fisco, para lo cual deberá considerar los ingresos que representa, el carácter transitorio del contrato y si corresponde al instrumento de gestión más adecuado para los fines solicitados, el beneficio que el arriendo reporta para el Fisco, etc. Y en el caso en concreto, dicho análisis se efectuó respecto al difunto Sr. Valderrama Zamudio, más no respecto a la recurrente que refiere ser su nieta.

32.- Que, en el contexto en discurso, la naturaleza misma del arrendamiento de inmuebles fiscales –intuitu personae- unido al hecho que el antiguo titular del arriendo falleció, sería fundamento suficiente para rechazar el recurso en comento, ya que, tal como se dijo en el considerando 21, este tipo de contratos son intransmisibles.

33.- Que sin perjuicio de lo expuesto, abona la postura de esta recurrida y de la Secretaría de Bienes Nacionales el hecho que el propio D.L. 1939 destaca una de las características de los contratos intuitu personae, como sería la imposibilidad de ceder los derechos y las obligaciones que origina el contrato y así lo dice expresamente el artículo 78.- *No podrán cederse o transferirse a título alguno los contratos de arrendamiento de bienes fiscales ni introducirse mejoras, ni transferirse las mismas sin autorización previa de la Dirección.*

34.- Que, en caso de considerar que el arrendamiento de inmuebles fiscales no sea intuitu personae, ergo,

sea transmisible a los herederos, lo cierto es que la recurrente es nieta del antiguo titular del arriendo del predio en cuestión, por tanto, no es su heredera, ya que, lo es su padre, don Rigoberto Manuel Valderrama Carvajal, RUN [REDACTED], por tanto, tampoco la recurrente puede asilarse en tal aserto, lo cual por sí solo, también bastaría para rechazar el recurso intentado.

35.- Que, continuando y ahondando en lo que se viene discutiendo, nuevamente, tal como sostiene la Secretaría de estado tantas veces citada y relacionado con lo sostenido por la recurrente, en su caso, de igual forma no podríamos entender que el contrato que alega como sustento se encuentra vigente y le otorga derecho a ocupar el inmueble en cuestión, ya que, el mentado D.L. 1939 señala expresamente en su artículo 75° lo siguiente:

Artículo 75.- El plazo de arrendamiento de los bienes raíces fiscales no podrá estipularse por períodos superiores a cinco años, tratándose de inmuebles urbanos, ni por períodos mayores de 10 años, si fueren rurales.

No obstante, el Presidente de la República podrá arrendar los bienes raíces del Estado por un plazo de hasta 20 años, cuando se den en arrendamiento a instituciones educacionales, de beneficencia u otras personas y entidades públicas o jurídicas que las destinen a objetivos de interés nacional o regional.

Es decir, en caso que el antiguo titular del arriendo se encontrara con vida, de igual forma el contrato de arrendamiento no estaría vigente ni avalaría su ocupación del inmueble, dado que, la naturaleza misma del arriendo de inmuebles fiscales es temporal y tratándose de inmuebles urbanos –como es el caso–, no puede exceder de 5 años, plazo que se encuentra en exceso cumplido, terminando el mentado contrato, por le solo ministerio de la ley (D.L. 1939).

36.- Que, lo expuesto en el considerando anterior también otorga mérito suficiente para desechar el recurso interpuesto, sumado a que la recurrente, no acompañó antecedente alguno que desvirtúe lo señalado, forzoso es rechazar toda la línea argumental de la recurrente que pretende dar vida al mentado contrato del Sr. Valderrama Zamudio.

37.- Que, de otro lado y en cuanto al supuesto incumplimiento al artículo 80 del D.L. 1939 alegado por la recurrente, es del caso hacer presente que dicha norma trata específicamente del procedimiento a aplicar en caso de poner término anticipado a un contrato de arrendamiento de inmueble fiscal, ergo, no es aplicable a este caso en concreto en el que no se ventila dicha materia.

38.- Que, sin perjuicio de lo expuesto, es del caso dejar constancia que la recurrente solo acompañó como prueba el contrato que hace referencia el tercer otrosí de su recurso y el pago de contribuciones del inmueble fiscal de marras. Sobre esta última documental se hace presente que el pago de las referidas contribuciones en caso alguno sirve para sostener y/o acreditar que el contrato de marras está vigente y/o que la ocupación de inmueble se encuentre ajustada a derecho, ya que, el texto del D.L. 1939 es claro en señalar en su artículo 55. que “*En relación con su administración, los bienes del Estado podrán ser objeto de destinaciones, concesiones de uso, afectaciones y arrendamientos*”, lo cual relacionado con el artículo 3° de la ley 19.880 nos lleva a sostener que dicha forma de administración se debe materializar mediante acto administrativo (Decreto, Resolución) el cual es inexistente en favor de la recurrente.

39.- Que, de otro lado, y sin perjuicio de todo lo expuesto, la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de Antofagasta, informó que sobre el predio en cuestión, la recurrente Belén Mackarena Valderrama Muñoz, Rut. [REDACTED], presentó solicitud de arriendo individualizada en expediente administrativo 2AR11872, ingresado con fecha 27 de noviembre 2018, al Sistema de Tramitación Digital SISTRED, postulación de arriendo, sobre inmueble individualizado en la solicitud como, CALLE PIRITA N213064, SITIO 2, MANZANA 33, COMUNA DE ANTOFAGASTA, PROVINCIA V REGIÓN DE ANTOFAGASTA. **Solicitud que fuera rechazada** mediante Resolución Exenta N° 1816, de 20 de diciembre de 2018.

40.- Que, la solicitud supra fue rechazada por la cartera ministerial de marras, alegando para ello que “con fecha 17 de Diciembre de 2018, se realiza análisis de Pertinencia, instancia administrativa que forma parte del sistema de Tramitación digital SISTRED, y que consiste en evaluar la pertinencia, de acceder o no a la tramitación de su solicitud. En este orden, habiendo revisado los antecedentes contenidos en su postulación, y según las políticas de asignación de inmuebles fiscales, esta Secretaría informa que no es posible acoger tal solicitud, atendido a lo siguiente:

Respecto a la solicitud presentada por ud. de tipo de productivo, instalación de cancha de futbol, piscina y arriendo de dependencias, Habiéndose realizado fiscalización ID 1011778, el sitio se localiza en suelo urbano del sector Norte de la comuna de Antofagasta. Se establece en plan regulador comuna; Zona Subcentro Transversal; Residencial; Equipamiento: Científico, Comercio, Culto y cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento, Salud, Servicios, Seguridad y Social; Infraestructura Energética: Plantas y subestaciones de distribución de energía eléctrica existentes; Áreas verdes y Espacio Público. Entre los usos de suelo prohibidos se encuentran las Actividades productivas tales como: Industria; Talleres; Bodegaje y similares. Es por ello que cabe señalar que su proyecto no se ajusta a los usos permitidos. La solvencia económica para enfrentar el canon de arriendo, conforme a lo establecido en Manual de Arriendo, Resolución Exenta N° 2127 de fecha 10 de Septiembre de 2015, el cual señala de la Solvencia Económica del solicitante "por regla general el otorgamiento del arriendo deberá considerar que la renta o canon de arriendo que se determine no exceda el 25 % del total de los ingresos acreditados por el solicitante", habiendo revisado los antecedentes presentados por Ud. no acreditan capacidad económica

para enfrentar el canon de Arriendo, lo que contraponen con la responsabilidad de esta Secretaría de velar por el cumplimiento de la normativa vigente y la recaudación de las rentas de arriendo.

41.- Que las atribuciones que detentan los órganos de la Administración del Estado son conferidas por la ley en función directa de la finalidad u objeto del servicio público de que se trate, así, el ejercicio legítimo de estas atribuciones exige *-además del respeto a los derechos de las personas-* una necesaria razonabilidad en la decisión de la autoridad. En este orden de ideas, aun cuando se trate de actuaciones de órganos que no ejercen jurisdicción, son exigibles los requisitos que garantizan un racional y justo procedimiento, lo que se concreta en el respeto a principios fundamentales destinados a proteger al individuo frente al poder estatal. El acatamiento al justo y racional procedimiento no depende de la mera voluntad de la autoridad administrativa, sino que constituye un mandato y por tanto un deber constitucional que debe cumplir cualquier órgano del Estado, en el ejercicio de sus potestades, sean regladas o discrecionales.

42.- Que tales atribuciones conforman una herramienta de la autoridad administrativa que se caracteriza por otorgar un margen acotado de libertad para decidir de una manera u otra, pero jamás puede invocarse para encubrir una arbitrariedad que prive, perturbe o amenace los derechos fundamentales de alguna persona, ello, ya que por aplicación del artículo 6° de la Constitución Política, la autoridad está obligada a respetar todas las normas del texto constitucional como ocurre en este caso.

43.- Que, en el contexto supra mencionado, detentando esta Delegación Presidencial las facultades para obrar en los términos que dispuso la resolución Exenta N° 1080/2022 de este origen que se pretendió impugnar en estos autos y no existiendo más antecedentes que analizar, se procederá como en resolutive se indica.

RESUELVO:

PRIMERO: RECHAZAR el Recurso de Reposición y Jerárquico en subsidio, interpuesto por doña **BELÉN MACKARENA VALDERRAMA MUÑOZ**, cédula de identidad N° [REDACTED], representada por su abogado don **José Miguel Carrasco Bravo**, con fecha 24 de noviembre de 2022, en contra de la Resolución Exenta N°1080/2022 de este origen.

SEGUNDO: ELÉVAR estos antecedentes a la Subsecretaría de Interior del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, a fin de que se pronuncie, en razón de lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley N° 19.880.-

TERCERO: NOTÍFQUESE lo resuelto a la recurrente al correo propuesto en su recurso, a saber, josemiguelcarrascobravo@gmail.com, conforme el artículo 19 de la Ley 19.880 y a quién corresponda.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE



Karen Elizabeth Behrens Navarrete
Delegada Presidencial Regional de Antofagasta



27/01/2023

Para verificar documento ingresar en la siguiente url: <https://validadoc.interior.gob.cl/>

Código Verificación: [REDACTED]

mmm

ID DOC : 19953925

Distribución:

1. Sofia Parvex Díaz (Ministerio del Interior y Seguridad Pública/Subsecretaría del Interior/División Gobierno Interior)
2. Valentina Ignacia Caro Cáceres (Ministerio del Interior y Seguridad Pública/Subsecretaría del Interior/División Gobierno Interior)
3. Ignacio Jorge García Suárez (Ministerio del Interior y Seguridad Pública/Subsecretaría del Interior/División Jurídica)
4. Daniel Alejandro Morales Pimentel (Delegación Presidencial Regional de Antofagasta/Departamento de Coordinación y Gestión Territorial)
5. Delegación Presidencial Regional de Antofagasta/Departamento Administración y Finanzas/Unidad de Administración y Servicios/Oficina de Partes, Archivos y OIRS
6. Adolfo Alberto Flores Guevara (Delegación Presidencial Regional de Antofagasta/Departamento de Coordinación y Gestión Territorial)
7. JOSE MIGUEL CARRASCO BRAVO (Mail: [REDACTED]) (Dirección: PRAT 461, OFICINA 1303 ANTOFAGASTA)