



# El trasfondo del fallo que ratificó la detención de «Landhaus Los Colonos» en Puerto Varas

**CORTE SUPREMA.** El máximo tribunal rechazó el recurso de queja de las inmobiliarias, validando la facultad de las Direcciones de Obras Municipales para fiscalizar.

Marcelo Galindo

marcelo.galindo@diariollanquihue.cl

La batalla legal en torno al proyecto «Landhaus Los Colonos», emplazado en el sector rural La Laja de Puerto Varas, ha sumado su capítulo definitivo en la Corte Suprema, ello porque la Segunda Sala del máximo tribunal, desestimó de forma unánime el recurso de queja interpuesto por los desarrolladores del proyecto -Agrícola y Ganadero Aitúe Limitada e Inmobiliaria Tres Puentes SpA- dejando a firme una sentencia que no solo paraliza las obras, sino que impone millonarias multas y la amenaza de clausura definitiva si no se regulariza la situación.

Detrás de este fallo técnico, se esconde una discusión urbanística relacionada con los límites de las subdivisiones rurales y el control municipal sobre los denominados «loteos brujos» o urbanizaciones VIP encubiertas.

## ORIGEN DEL CONFLICTO

Todo comenzó con una autorización aparentemente inofensiva, de acuerdo a la sentencia, en agosto de 2020, el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG) emitió la Certificación N°3333/2020, aprobando la división del Fundo Libertad (propiedad de Agrícola Aitúe, de 133,14 hectáreas) bajo el amparo del Decreto Ley número 3.516, norma que regula la división de predios rústicos con fines estrictamente agrícolas, ganaderos o forestales.

Sin embargo, el Consejo de Defensa del Estado (CDE) solicitó una fiscalización en terreno. En mayo de 2022, la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Puerto Varas, junto a la Corporación Nacional Forestal (Conaf) y el propio SAG, constataron que el predio ya no parecía un campo.

Según el fallo, se descubrió una apertura y trazado de caminos interiores, tala indiscriminada de árboles nativos y movimientos masivos de tierra, instalación de faenas, oficinas de venta y portón de acce-

## 133

hectáreas considera el proyecto paralizado por la máxima instancia judicial del país.

so principal, pozos profundos de agua potable, extracción de áridos, tendido de red eléctrica y casas habitacionales ya ejecutadas o en plena construcción.

Para el municipio, la conclusión fue que «se trataba de un desarrollo inmobiliario residencial consolidado ejecutado al margen de la ley, vulnerando flagrantemente los artículos 55, 116 y 138 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC)».

## LOS TRIBUNALES

En septiembre del 2022 el alcalde de Puerto Varas, Tomás Gárate, dictó el Decreto número 3.604 ordenando detener las obras de inmediato.

De acuerdo a los documentos ventilados en la causa en el Juzgado de Policía Local en febrero de 2024, tras la denuncia de la DOM, el tribunal de primera instancia absolvió a los desarrolladores.

El juez argumentó que la DOM carecía de competencia para denunciar infracciones urbanísticas en terrenos rurales, asumiendo que al estar visado por el SAG, el municipio no tenía jurisdicción.

En agosto del 2025, la Segunda Sala del tribunal de alzada revocó la absolución de manera categórica. Determinó que los desarrolladores viola-

## 2022

es el año las autoridades constataron que el predio ya no parecía un campo en Puerto Varas.

ron la LGUC al levantar un núcleo urbano al margen de la planificación. Tras la determinación se ratificó la paralización total, y se entregó un plazo de 60 días para regularizar todo bajo apercibimiento de clausura y una multa equivalente al 0,5% del presupuesto total de la obra.

Los abogados de las inmobiliarias acudieron a la Corte Suprema mediante un recurso de queja, acusando a los ministros de la Corte de Puerto Montt de cometer una «falta o abuso grave» e invadir competencias que supuestamente solo le correspondían al SAG y vulnerar el artículo 7° constitucional.

## CORTE SUPREMA

La Segunda Sala de la Corte Suprema -integrada por los ministros Leopoldo Llanos, María Cristina Gajardo, Jorge Zepeda y la abogada integrante Pía Tavolari- rechazó el recurso de queja basándose en dos pilares jurídicos fundamentales que fijan jurisprudencia en la materia. La interpretación de la ley no es un «abuso» sancionable.

La Suprema recordó que el recurso de queja es una vía pu-



LA SUPREMA LE DIO LA RAZÓN A LA CORTE DE APELACIONES.

ramente disciplinaria destinada a corregir resoluciones dictadas con arbitrariedad flagrante o error manifiesto, no una «tercera instancia» para revertir fallos que no gustan. Al aplicar e interpretar las normas (artículos 55 y 116 de la LGUC frente al DL 3.516), los ministros de Puerto Montt actuaron dentro de sus facultades legales exclusivas.

Otro punto mencionado en el fallo señala que las Direcciones de Obras Municipales sí tienen potestad en el suelo rural. Al validar el razonamiento de la Corte de Puerto Montt, el máximo tribunal ratificó un criterio, que el hecho de que un terreno sea rural y cuente con la venia inicial del SAG no genera una zona de «inmunidad urbanística». c3



LA PARCELACIÓN SE UBICA EN EL KILÓMETRO 11,7 DE LA RUTA V-505.