



■ Vendedores acusan que inmobiliaria les debe más de \$ 5.688 millones por un terreno de 78,38 hectáreas; pero ésta sostiene que las condiciones cambiaron.

POR J. TRONCOSO OSTORNOL

Una inédita disputa se desató por un terreno a orillas del lago Rupanco, derivado del instructivo del Ministerio de Agricultura que endureció los criterios para autorizar loteos, lo que fue ratificado por la Corte Suprema. La parte vendedora del inmueble denunció que no se pagó el precio comprometido, mientras que la compradora sostuvo que las condiciones cambiaron tras las nuevas reglas para la subdivisión de predios.

La propiedad de 78,38 hectáreas a orillas del lago Rupanco fue enajenada por Patricio y Andrés Picker Gantz en mayo de 2022; la parte compradora fue la Inmobiliaria El Encanto de Rupanco, representada por Fabiola Sanhueza, Fernando Umaña y Blanca Castro, ligados a la sociedad Gestión Inmobiliaria Fucs. El precio del predio se fijó en UF 140 mil, pagadero en cuotas.

En marzo de este año, los hermanos Picker (asesorados por Sierpe y Ojeda Abogados) presentaron una demanda ejecutiva. En ella explicaron que, conforme a la cláusula sexta de la escritura, acelerada la deuda por el no pago del total de las cuotas, la inmobiliaria les debe UF 118.463. A esto, añadieron, debió sumarse una multa, por lo que la deuda total alcanzó las UF 153.463, poco más de \$ 5.688 millones (a la fecha de la demanda).

Fernando Umaña, en representación de la inmobiliaria y asesorado por el estudio Montt y Cía., presentó un escrito ante la justicia en el cual afirmó: “Desde ya deseo dejar consignado que mi representada ha estado siempre y radicalmente llana a cumplir lo pactado, lo que no ha podido hacer por efecto de consecuencia y resultado de un cambio de paradigma normativo incoado desde la dictación de la Circular N° 475/2022 del Servicio Agrícola y Ganadero (...) por medio de la cual se limitó y restringieron los requisitos para la subdivisión predial de predios rústicos, volviendo imposible el desarrollo del proyecto de subdivisión predial en curso, todo esto con pleno, absoluto y radical conocimiento y asociatividad con la parte vendedora”.

A mediados de julio del año pasado, la Corte Suprema –en un fallo



La propiedad en disputa consta de 78,38 hectáreas a orillas del lago Rupanco.

Nuevo criterio para autorizar loteos desata inédita disputa en compraventa de predio en lago Rupanco

La parte vendedora del inmueble denunció que no se pagó el precio comprometido, mientras que la compradora sostuvo que las condiciones cambiaron tras las nuevas reglas para la subdivisión de predios rurales.

unánime – confirmó que el accionar del Ministerio de Agricultura y el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG) sobre parcelaciones se ciñó a la legalidad y que las instrucciones para evitar un uso abusivo de las normas de subdivisión no son arbitrarias.

La resolución del máximo tribunal ratificó la sentencia que dictó la Corte de Apelaciones de Santiago en varios recursos de protección que habían sido interpuestos, por parte de empresas inmobiliarias, en contra de las instrucciones del Ministerio de Agricultura y SAG, que estaban destinadas a cautelar que se cumpliera la legislación en la subdivisión de predios rústicos.

“Los Tribunales Superiores de Justicia han validado un cambio o giro radical de la interpretación y aplicación que se venía siguiendo del Decreto Ley 3518 y el Art. 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcción que permitían desarrollos de predio agrícolas con base

a una subdivisión no inferior a 5.000 metros cuadrados, que mantenía una prohibición de uso de suelo, y que se destinaba parcialmente al desarrollo agrícola”, señaló el representante de Inmobiliaria El Encanto de Rupanco. Agregó que los fallos “imponen un criterio más riguroso (...) todo lo cual ocurrió con posterioridad a la celebración de la compraventa”.

¿Nulidad del negocio?

En su escrito presentado a la justicia, Fernando Umaña sostuvo que las partes se encuentran frente a una “interpretación sobreviniente” de la normativa legal que regula la materia y que limitó el avance de proyectos como el de El Encanto de Rupanco, el que sin perjuicio de contar con una subdivisión predial aprobada en lotes de 5.000 metros cuadrados, destacó, impide su enajenación para fines que no sean estrictamente agrícolas y con base

a características que si bien aún son difusas, no serían permitidas sobre la base de la actual interpretación de dichas normas.

“El negocio de compraventa pactado y modificado luego mediante una transacción configura en abstracto un acto jurídico cuya obligación de pago es nula por causa u objeto ilícito sobreviniente por efecto de una reinterpretación restrictiva de los elementos que han de concurrir para permitir, tolerar y favorecer este tipo de desarrollos”, sostuvo.

Con esto, dijo, se quiere reflejar que no ha existido contravención a sabiendas a las normas, sino que tan solo a través de una nueva hermenéutica su aplicación se ha vuelto más rigurosa. “No se ha obrado jamás por ninguna de las partes en forma contraria a las normas de orden público que rigen la materia sino que amparados en la legítima confianza de que el

proyecto presentaba características mínimas permitidas por la autoridad respectiva”, señaló.

El representante de la inmobiliaria aseguró que el resultado de esta nulidad que vuelve imposible la conclusión de la venta de los lotes de la subdivisión aprobada pero sin inscribirse acarrea como consecuencia ineludible la aplicación de la norma del Art. 1687 del Código Civil. “Esto es, que las partes se retrotraigan al estado anterior a su contratación, a fin de enterar los dineros reconocidos por la ejecutante percibidos con anterioridad, que ascienden a UF 28.099, pagadas por 22 promitentes compradores y que se destinaron conforme lo reconoce la ejecutante, a prepagar parte del precio”, dijo Fernando Umaña.

Y añadió: “Jamás mi representada se obligó a pagar el precio de la compraventa con dineros propios o a través de financiamiento financiero institucional, sino que siempre se dijo, pactó, consintió, y aceptó, el profundo nexo que se expresa a través de esta forma de pago, a partir del desarrollo de la venta del mismo proyecto”.