

En lo Principal: Interpone demanda por atentados a la libre competencia. **En el Primer Otrosí:** Acredita personería. **En el Segundo Otrosí:** Patrocinio y Poder. **En el Tercer Otrosí:** Solicita designación de ministros de fe que indican.

H. Tribunal de Defensa de la Libre Competencia

Luis Eduardo Toro Bossay y Javiera Valentina Riquelme Menares, abogados, en representación convencional, como se acreditará, de **Inmobiliaria La Reserva Limitada** (“**Inmobiliaria La Reserva**” o “**la Inmobiliaria**”), sociedad del giro inmobiliario, todos domiciliados para estos efectos en Av. Isidora Goyenechea 2939, Piso 5, Las Condes, Santiago, al H. Tribunal respetuosamente decimos:

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 2, 3, 18 y siguientes del Decreto Ley N°211 (“**DL 211**”) venimos en deducir demanda en contra de **Sacyr Aguas Santiago S.A.** (en adelante e indistintamente “**Sacyr**”, “**Concesionaria de Servicio Público**” o la “**Concesionaria**”), sociedad concesionaria del servicio público de producción y distribución de agua potable, y recolección y disposición de aguas servidas, representada por don Hugo González Bustamante, ignoramos profesión u oficio, con domicilio en Joaquín Montero N° 3.000, piso 4, comuna de Vitacura, por haber ejecutado los actos contrarios a la libre competencia que se indicarán y mantenerse en la actualidad abusando de su condición de monopolista que ostenta en su territorio operacional, en conformidad a lo descrito en la letra b) del artículo 3 del DL 211.

Tales conductas constituyen verdaderos abusos de la demandada de su poder de mercado donde es el único prestador de servicios, y han significado que nuestra representada, Inmobiliaria La Reserva, no pueda desarrollar una actividad económica lícita, a saber, el ejecutar un proyecto inmobiliario en el sector denominado La Reserva, comuna de Colina, provincia de Chacabuco.

Por tanto, y en mérito de lo que se expondrá, venimos en solicitar a este H. Tribunal se sirva declarar que la demandada Sacyr ha infringido la libre competencia; se le ordene a Sacyr que ponga término inmediato a los hechos y actos ejecutados que se expondrán, y que se han traducido en una serie de exigencias abusivas que impiden, restringen y entorpecen la libre competencia en el mercado relevante que se detallará; se prohíba la ejecución de este tipo de conductas a futuro; y, en definitiva, se sancione a la infractora con multa.

I. LA EMPRESA INMOBILIARIA LA RESERVA LIMITADA

1. La empresa Inmobiliaria La Reserva Limitada nace en el año 2006, con el objeto de ejecutar desarrollos inmobiliarios.
2. Desde su constitución, la Inmobiliaria ha desarrollado los loteos de sitios urbanos de “La Pedregosa”, “San Ignacio”, “Parque Las Piedras”, “Piedra Sagrada” y “Loteo TC”, contemplando superficies entre aproximadamente los 700 y 1.000 metros cuadrados.
3. Cabe desde ya destacar que Inmobiliaria La Reserva, en el ejercicio lícito de su actividad económica ha ejecutado los proyectos inmobiliarios indicados, los que han permitido que más de 400 familias vean satisfechas sus necesidades habitacionales.
4. Lo anterior demuestra que Inmobiliaria La Reserva es un agente económico consolidado en la zona donde desarrolla sus proyectos, prueba de ello es que en los sectores urbanizados se han construido aproximadamente 450 casas desde el 2004 al 31 de diciembre de 2020, y a esta fecha hay más de 100 viviendas en construcción.
5. Actualmente y desde octubre del año 2015, La Reserva ha intentado desarrollar un proyecto de uno de los más recientes loteos de su propiedad, denominado “El Pedregal”, también ubicado en el sector de La Reserva, comuna de Colina (“**El Pedregal**”).

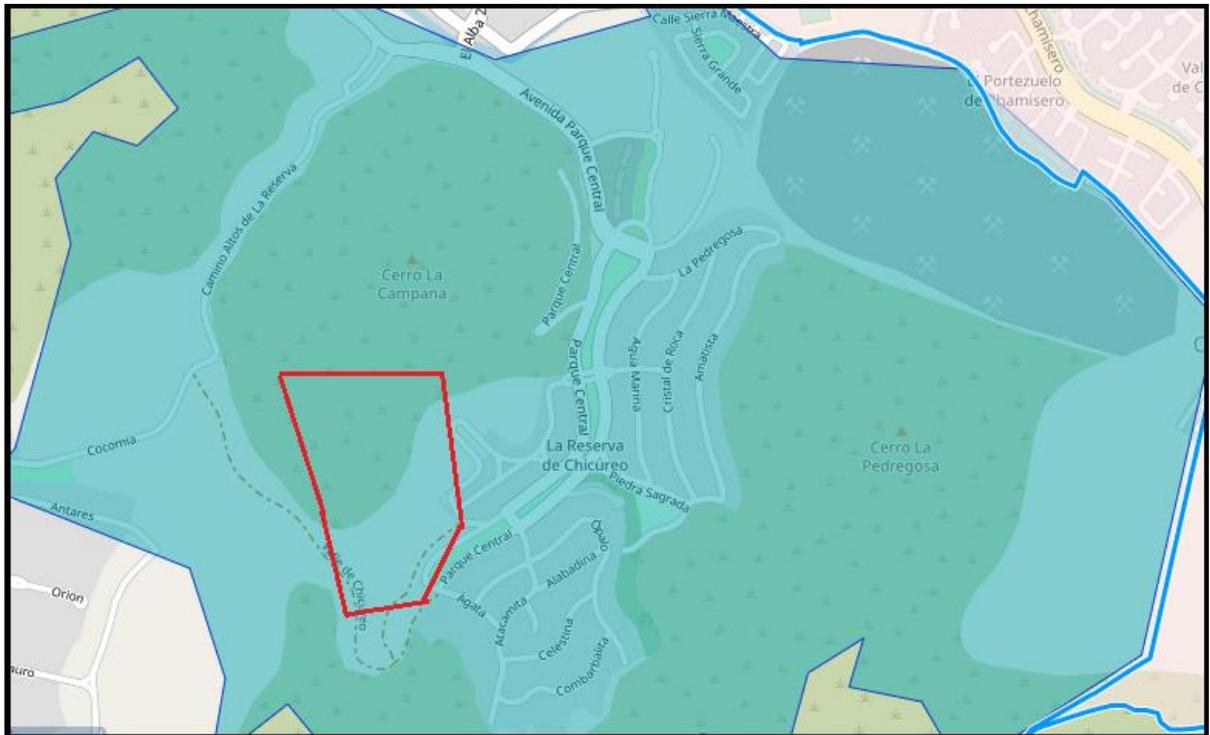
6. Sin embargo, El Pedregal se encuentra rezagado en 5 años respecto a un desarrollo inmobiliario similar y hasta hoy ha sido imposible llevar adelante el proyecto, debido a que la demandada Sacyr, ha incurrido en las conductas que más adelante exponemos, abusando de las facultades que la Ley General de Servicios Sanitarios le ha reconocido en tanto prestadora monopolista de un servicio público de producción y distribución de agua potable, recolección y disposición de aguas servidas, en carácter de monopolista legal.

II. DE LA RELACIÓN ENTRE SACYR Y LA RESERVA

A. La concesión de Sacyr

7. Como ya adelantábamos, Sacyr Aguas Santiago S.A. -sucesora legal de Sembcorp Aguas Santiago S.A.- es la empresa titular de la concesión de servicio público de producción, distribución de agua potable, recolección y disposición de aguas servidas, para el sector de La Reserva, comuna de Colina, provincia de Chacabuco.
8. En efecto, el sector donde se emplaza el loteo El Pedregal, se encuentra **dentro del territorio operacional** de la Concesionaria de Servicio Público: Sacyr, la demandada de autos.
9. Lo indicado se puede observar en la imagen que se inserta a continuación, en que se demarca el territorio operacional de la Sociedad Concesionaria **en azul**, y se grafica la ubicación del loteo El Pedregal **en rojo**, encontrándose dentro de su territorio operacional, y existiendo por tanto obligación de prestar el servicio en el lugar:

[Fuente: Imagen de elaboración propia]



10. Pues bien, dicho esto, y como es de conocimiento de este H. Tribunal, todo desarrollo inmobiliario requiere -necesariamente- de un certificado de factibilidad sanitaria, para obtener las autorizaciones necesarias ante la Dirección de Obras Municipales respectiva. Dicho en otros términos, la factibilidad de un proyecto inmobiliario es requisito para dar inicio al proyecto y necesariamente forma parte de la ruta crítica de cualquier desarrollo y construcción de inmuebles dentro del territorio operacional de una concesionaria. Así lo establece la Ley General de Urbanismo y Construcción y su Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en los artículos 116 y 5.1.6.¹ respectivamente.

¹ Artículo 5.1.6: “Para la obtención del permiso de edificación de obra nueva se deberán presentar al Director de Obras Municipales los siguientes documentos, en un ejemplar:
6. Certificado de factibilidad de dación de servicios de agua potable y alcantarillado, emitido por la empresa de servicios sanitarios correspondiente. De no existir empresa de servicios sanitarios en el área se deberá presentar un proyecto de agua potable y alcantarillado aprobado por la autoridad respectiva”.

11. A su turno, el otorgamiento de un certificado de factibilidad **es obligación y responsabilidad exclusiva de la Concesionaria de Servicio Público del respectivo territorio operacional** por disponerlo así el artículo 141 del Decreto Supremo N° 1199 que *“Aprueba el Reglamento de las Concesiones Sanitarias de Producción y Distribución de Agua Potable y de Recolección y Disposición de Aguas Servidas”* (**“Reglamento de Concesiones Sanitarias”**).
12. Tan relevante es, desde un punto de vista económico y comercial, que la propia toma de decisión de nuestra representada de invertir en la compra y desarrollo de un inmueble, como el que dio origen al loteo El Pedregal, tuvo en vista la factibilidad de agua en el lugar. Desde esta perspectiva, no es lo mismo invertir en un lote que se encuentra fuera de un territorio operacional, que hacerlo en un proyecto emplazado dentro de uno, en donde existe la obligación legal de entregar la factibilidad.
13. Fuera de un territorio operacional, para poder construir se necesitará de una solución particular, en cambio, dentro del territorio operacional, todo nuevo usuario tiene el derecho a solicitar al concesionario y éste la obligación de entregar el servicio, no obstante, en la practica la construcción es posible en la medida que la empresa Concesionaria (monopolista dentro de su territorio operacional) **entregue el certificado de factibilidad** en cumplimiento de las cargas u obligaciones de servicio público que le impone la legislación sanitaria.
14. Así lo dispone el artículo 141 del Reglamento de Concesiones Sanitarias que dispone:

“Dentro de su territorio operacional la concesionaria de servicios sanitarios estará obligada a otorgar la factibilidad de servicio, emitiendo el correspondiente certificado.” (énfasis añadido)

15. Lo expuesto en el Reglamento de Concesiones Sanitarias, no es sino una manifestación más amplia de la obligación legal consagrada en el artículo 33 de la Ley General de

Servicios Sanitarios, que, en lo que importa dispone que “**El prestador estará obligado a prestar servicio a quien lo solicite**, sujeto a las condiciones establecidas en la ley y su reglamentación, y, en su caso, en el respectivo decreto de concesión”.

16. Tal y como señala la norma citada, el otorgamiento de un certificado de factibilidad por parte de la Concesionaria de Servicio Público -dentro de su territorio operacional- es una **obligación legal**, que no puede someterse a condiciones distintas que aquellas establecidas en la ley y su reglamentación, y, en su caso, en el respectivo decreto de concesión.
17. Ello, H. Tribunal, es de toda lógica, dada la condición de monopolista (legal) que tiene la Concesionaria de Servicio Público en su territorio operacional. Pues, de no de ser obligatorio, podría dar paso a abusos y exigencias arbitrarias, ya que el usuario no dispone de alternativas o, dicho de otro modo, no existen competidores que disciplinen al incumbente.
18. Sin embargo, y como veremos en esta presentación, los actos ejecutados por Sacyr, justamente pasan por alto las normas citadas, y el artículo 3° letra b) del DL 211, imponiendo exigencias arbitrarias e improcedentes, y dilatando indebidamente su obligación legal de prestar el servicio en el territorio operacional en el cual es monopolista del servicio sanitario y que nuestra representada ha debido soportar por la falta de servicios sustitutos en el mercado geográfico donde tiene sus terrenos.

B. La factibilidad sanitaria del loteo El Pedregal

19. Los intentos por conseguir una factibilidad y materializar las obras que dotarán de servicios sanitarios al loteo El Pedregal, se remontan al año 2015, en que se iniciaron conversaciones con la antecesora legal de Sacyr, a saber, Sembcorp Aguas Santiago S.A. (en adelante “Sembcorp” e indistintamente con Sacyr, “**Concesionaria de Servicio Público**”, o

“Concesionaria”), con el objeto de preparar un proyecto de ingeniería para el loteo que pudiera conectarse a las redes de la Concesionaria de Servicio Público.

20. Pues bien, **el 10 de junio de 2016, a través de carta número 099-16, la Concesionaria de Servicio Público, aprobó los proyectos de ingeniería de agua potable y aguas servidas para el loteo El Pedregal**, definiendo un Aporte de Financiamiento Reembolsable por capacidad (“AFR”) ascendente a \$21.655.967, que fuera determinado por dicha empresa de conformidad a la metodología dispuesta en el artículo 46 del Decreto Supremo N° 453 de 1989 del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción que *"Aprueba el Reglamento del Decreto con Fuerza de Ley N° 70, de 1988, del Ministerio de Obras Públicas, que Establece la Fijación de Tarifas de Servicios de Agua Potable y Alcantarillado"*.
21. Por otra parte, con fecha 11 de julio de 2017, Sembcorp entregó la conformidad técnica al proyecto Obras de Agua Potable y Aguas Servidas La Reserva (en adelante “**Proyecto de Infraestructura Sanitaria**”).
22. Posteriormente, La Reserva solicitó a la Concesionaria de Servicio Público, la respectiva factibilidad sanitaria y con fecha 4 de junio de 2018, ésta **emitió el certificado de factibilidad CF SAS 026-18**. Sin embargo, dicho certificado en sus párrafos 6° y 9° expresaba que la conexión para El Pedregal sería en el punto *"a instalar según el plan maestro de La Reserva"*. Adicionalmente, la parte final del párrafo 11° del certificado de factibilidad, establecía que *"La conexión al servicio sólo podrá realizarse **cumplidas las condiciones anteriores** y transcurrido el plazo técnicamente necesario para que SEMBCORP AGUAS SANTIAGO S.A. desarrolle las obras necesarias"*. Así, no se especificaron plazos y/o fecha en que estarían terminadas las obras necesarias. Además, se exigió el cumplimiento de las siguientes condiciones:

11. Para iniciar la construcción de las obras, el urbanizador deberá contar con la aprobación de la empresa de los proyectos de redes y colectores públicos los que deberán ser confeccionados por un ingeniero civil del área [Hidráulico, Sanitario o similar de acuerdo a la Ley 12.581 y Ord. SISS N° 1086 del 11/11/93]. Además deberá contar con la autorización de inicio de obras de agua potable y de alcantarillado de aguas servidas por parte de SEMBCORP AGUAS SANTIAGO S.A la que en ningún caso podrá ser otorgada antes de que las obras a las que deben conectarse estén construidas y en operación. Deberá también pagar los aportes que más adelante se indican. La conexión al servicio sólo podrá realizarse cumplidas las condiciones anteriores y transcurrido el plazo técnicamente necesario para que SEMBCORP AGUAS SANTIAGO S.A ejecute las obras necesarias.

23. Es decir, si bien se otorgó el certificado de factibilidad, éste no cumplía con exigencias legales y administrativas establecidas en los artículos 141 y siguientes del Reglamento de Concesiones Sanitarias, y en el Manual de Aportes de Financiamiento Reembolsables de la Superintendencia de Servicios Sanitarios, lo que se traducía en una indeterminación en el plazo (“antes que las obras a que deben conectarse estén construidas y en operaciones”) y además exigía una serie de condiciones para que la Concesionaria de Servicio Público ejecutara las obras necesarias, lo que La Reserva hizo presente a la Superintendencia de Servicios Sanitarios (“SISS”).
24. Además, las inconsistencias del certificado de factibilidad con la legislación sanitaria, se informaron formalmente a través de una carta entregada a la Concesionaria de Servicio Público, recibiendo respuestas vagas e imprecisas, todo lo cual se acreditará en su oportunidad procesal.
25. Sólo en virtud del Ordinario N° 3180 de fecha 28 de agosto de 2018, emitido por la SISS, que instruyó a la Concesionaria de Servicio Público a dar cumplimiento con su obligación legal de emitir un certificado de factibilidad de acuerdo con las normas vigentes, fue que la Concesionaria finalmente emitió el **Certificado de Factibilidad N° CF SAS 056-18 con fecha 24 de octubre de 2018** (el “Certificado de Factibilidad”).
26. En el Certificado de Factibilidad, la Concesionaria estableció que los puntos de conexión estarían disponibles durante el año 2021, es decir, dentro de un plazo de 37 meses a contar

de su fecha de emisión. Dicho **plazo era del todo excesivo y arbitrario**, cuestión que fue comunicada en noviembre de 2018 a Sembcorp e informado a la SISS. Adicionalmente, era insuficiente, pues la Concesionaria debía modificar el programa de desarrollo vigente para que existiera un control en el cumplimiento de los nuevos plazos involucrados. Además, el Certificado de Factibilidad no otorgaba autorización a La Reserva para desarrollar las obras de urbanización, sin que estuvieran habilitados los puntos de conexión señalados en el Certificado de Factibilidad.

27. Luego de continuadas dilaciones por parte de la Concesionaria de Servicio Público, el 25 de junio de 2019, se llevó a cabo una reunión con la SISS y la Concesionaria. En esta ocasión, la Concesionaria levantó como **nueva** excusa para dilatar el cumplimiento de sus obligaciones legales de servicio, una supuesta “Contingencia Minera” en el lugar donde se deben construir las obras de capacidad establecidas en el Proyecto de Infraestructura Sanitaria. Ello, en atención a las pretensiones judiciales de la Asociación Gremial de Canteros que, supuestamente, podrían poner en riesgo las inversiones que obligatoriamente debía efectuar la Concesionaria de Servicio Público en el lugar, con ocasión del Certificado de Factibilidad. Tal contingencia consistía en una acción de nulidad de contrato interpuesta por la Asociación Gremial de Canteros en contra de La Reserva, en que solicitaron la nulidad de un convenio -que ellos mismos firmaron- en que la Asociación Gremial se obligó a no explotar pertenencias mineras ubicadas en el interior del sector La Reserva (entre otras cosas).

28. Con todo y como también se acreditará en su oportunidad procesal, dichas pretensiones han sido desechadas en primera instancia (Causa Rol C-24.405-2016 del 26° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago) y la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago confirmó la sentencia de primera instancia, desechando las pretensiones de la Asociación Gremial de Canteros (Causa Rol ingreso de Corte 11.101-2018 de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago).

29. Como veremos más adelante, nuestra representada, con el objeto de poder desarrollar su proyecto y comenzar las obras, debió acceder a uno de los requerimientos “adicionales” impuestos a la Concesionaria y, por ello, con el objeto de poder avanzar, debió allanarse a ofrecer garantizar la ejecución de las obras con una garantía a primer requerimiento.
30. Cabe destacar que, el “riesgo” que se pretendía garantizar, **no es tal**, ya que el sector donde debería construirse la infraestructura de aumento de capacidad por parte de la Concesionaria no se podría ver afectado o interferido por acciones de la Asociación Gremial de Canteros, ya que ésta había firmado previamente una escritura de servidumbre negativa que protegía el sector donde se instalaría esta infraestructura sanitaria. Para demostrar lo señalado, la Inmobiliaria la Reserva le envió por correo electrónico a la Concesionaria los antecedentes en el que se daba cuenta claramente que las redes de infraestructura sanitaria se ubicarían en un predio en que la Asociación de Gremial de Canteros se había obligado -vía constitución de servidumbres negativas- a no explotar.
31. Luego, mediante carta AS 175-19 enviada por la Concesionaria de Servicio Público a Inmobiliaria La Reserva, con fecha 11 de octubre de 2019, le exigió a nuestra representada el otorgamiento de “*garantías efectivas*” para asegurar las obras sanitarias que debía construir, indicando lo siguiente:

Dada la situación legal que en la actualidad Inmobiliaria La Reserva mantiene con la Asociación Gremial de Trabajadores Canteros de Colina y Afines A.G., y con el objeto de minimizar el riesgo financiero que la construcción de dichas obras en una situación de incerteza jurídica conlleva, Sembcorp Aguas Santiago S.A. requiere que Inmobiliaria La Reserva establezca garantías efectivas a favor de nuestra empresa.

La valorización estimada de las inversiones que Sembcorp Aguas Santiago S.A. debe realizar para desarrollar la infraestructura sanitaria incluida en el Plan Maestro de La Reserva, alcanzan un total de UF 161.803,87. Sin embargo, para el propósito de la garantía, los 6 pozos no estarían ubicados en la zona geográfica en conflicto, y por ende el monto total a garantizar se reduce a UF 123.322,25. Este monto se desglosa en UF 81.830,23 para la primera etapa, y UF 41.492,02 para la segunda etapa.

32. Es así como Inmobiliaria La Reserva nuevamente debió ceder ante el poder del monopolista legal y tuvo que cambiar las garantías ofrecidas por otras que fueran “garantías efectivas”

(boleta de garantía o póliza de seguro) en favor de la Concesionaria, que cubrirían el período de construcción y hasta que se registren las obras en la "Nueva Base de Infraestructura" de la SISS (plazo estimado de 24 meses desde el inicio de las obras). El monto de la garantía fue avaluado unilateralmente por el monopolista en la ingente suma de 81.830,23 UF.

33. Nos detenemos a este punto de la historia H. Tribunal, por cuanto **la exigencia de una garantía efectiva excede el marco regulatorio sanitario**, es decir se trata de una exigencia sin cobertura legal y por lo mismo, **arbitraria**, a la cual nuestra representada se vio compelida a acceder si deseaba poder dar curso progresivo a su proyecto y terminar con las dilaciones que había sufrido hasta ese momento.
34. En efecto, hacemos presente desde ya, que este tipo de condiciones para la ejecución de obras obligatorias para la Concesionaria de Servicio Público dentro de su Territorio Operacional, **constituyen un abuso**. Ello, por una doble razón: (i) por un lado, la legislación sanitaria sólo contempla el mecanismo de los AFR y, en ninguna parte se establece la facultad de exigir “garantías” al usuario o desarrollador inmobiliario y (ii) por otro lado y como contrapartida, la legislación sanitaria le otorga al concesionario una protección especial respecto de infraestructura sanitaria. Son bienes afectos a la concesión, inembargables e incluso son protegidos penalmente en caso de destrucción o vías de hecho.
35. Adicionalmente y como si lo anterior no fuera suficiente, la Concesionaria de Servicio Público en la referida carta, le comunicó a Inmobiliaria La Reserva, que debería efectuarse un nuevo cálculo del AFR -cuestión improcedente-, y, además, se le exigió a nuestra representada que hiciera entrega (cesión) de los terrenos en que se emplazarían las obras a desarrollar por ella, en dominio a la Concesionaria, cuestión también improcedente.
36. Ante esto, con fecha 11 de noviembre de 2019, Inmobiliaria La Reserva envió carta de respuesta a las nuevas e ilegales exigencias de la Concesionaria, con copia de esta carta a la

SISS. Respecto al desarrollo del proyecto y las etapas establecidas en la propuesta de la Concesionaria, se indicó lo siguiente:

- a. Que no corresponde hacer ningún nuevo cálculo de AFR para la etapa 1, ya que existe un cálculo de AFR por el loteo El Pedregal, ya emitido por la Concesionaria y validado por la SISS, por un total de 832 UF;
- b. No existe la obligación de traspaso en propiedad del terreno en que se ubicarían las obras, y tampoco es factible hacerlo. Por lo tanto, se ofrecen servidumbres y, para programar el inicio de la construcción, bastaría sólo con la firma de dicha escritura de servidumbre;
- c. Se establece la fecha de término de las obras a más tardar para el 31 de diciembre de 2020; y
- d. La Reserva emitiría la garantía exigida, si se cumplen las observaciones mencionadas.

37. Más de un mes después de la respuesta de nuestra representada, con fecha 20 de diciembre de 2019, la Concesionaria envió una nueva carta a la Inmobiliaria. En esta carta se acompañó el detalle de costos de las obras solicitadas, se aceptó de forma temporal las servidumbres ofrecidas (desde el momento que se inscriban en el Conservador de Bienes Raíces), y se indicó que es necesario solicitar una actualización del Certificado de Factibilidad y que el monopolista está facultado para hacer un nuevo cálculo de los AFR informados en el loteo El Pedregal.

38. El 11 de enero de 2020, La Reserva contesta a la Concesionaria de Servicio Público, en la cual:

- a. Se acompañó la escritura y plano de servidumbre.
- b. Se accede a emitir la garantía, asumiendo el costo financiero.

39. El 27 de febrero de 2020, se sostuvo una nueva reunión con la Concesionaria, en la cual se revisaron observaciones de la servidumbre y se discutió sobre los términos del contrato de AFR y el cálculo de los AFR. No obstante, en dicha reunión aparece con una nueva exigencia con efecto dilatorio: la Concesionaria en forma improcedente y sin que la legislación lo contemple (ya que existe un certificado de factibilidad otorgado y vigente) **solicita ingresar una nueva solicitud de factibilidad.**
40. Ante esto, con fecha 11 de marzo de 2020, habiéndose realizado por Inmobiliaria La Reserva una gran cantidad de gestiones útiles para mantener la vigencia del Certificado de Factibilidad, en conformidad a los artículos 146² y 147³ del Reglamento de Concesiones Sanitarias, se ingresó una solicitud de revalidación del Certificado de Factibilidad ante la Concesionaria. En la misma carta, se transmitió a la Concesionaria de Servicio Público la disponibilidad de la Inmobiliaria La Reserva a ingresar una nueva solicitud de factibilidad, en la medida que se mantenga el criterio del cálculo de los AFR y otras declaraciones y obligaciones del Certificado de Factibilidad. Esta solicitud **no recibió respuesta**, lo cual es demostrativo del comportamiento de la demandada para con nuestra representada.
41. No obstante, Inmobiliaria La Reserva siguió ejecutando las acciones tendientes a avanzar en su proyecto y, en este contexto, con fecha 7 de abril de 2020, se envió borrador de servidumbre para revisión del demandado, quienes **no contestaron por varias semanas.** Por lo anterior, con fecha 29 de abril de 2020, se envió una nueva carta a la Concesionaria (con copia a la SISS) insistiendo por una respuesta.

² Artículo 146: “Las revalidaciones del certificado de factibilidad, que proceden cuando existan proyectos presentados por el interesado o informados en su caso por el prestador, no podrán contener exigencias o consideraciones técnicas diferentes del certificado de factibilidad original y no serán consideradas como una nueva factibilidad, salvo que ocurra alguna de las situaciones previstas en el artículo anterior y el siguiente”.

³ Artículo 147: “Si durante el período de vigencia del certificado de factibilidad el interesado no realizare gestión útil alguna ante el prestador para dar curso progresivo a dicho certificado, en cuanto a la presentación del proyecto o ejecución de obras, dará lugar a tener que solicitar una nueva certificación que deberá cumplir con las exigencias que al efecto establecen los artículos 14° y 15° del RIDAA. El nuevo certificado que la concesionaria emita se considerará para todos los efectos a que haya lugar como un nuevo certificado de factibilidad”.

42. Con fecha 25 de mayo de 2020, se sostuvo una reunión entre La Reserva y la SISS para insistir por una respuesta de la demandada.
43. Recién, con fecha 27 de mayo de 2020 – casi dos meses después– la demandada envió un nuevo borrador de contrato de AFR, el cual contiene modificaciones respecto a lo previamente acordado. La principal modificación es que **la Concesionaria exige una garantía más amplia a La Reserva.**
44. Con fecha 6 de abril de 2020, Inmobiliaria La Reserva contesta a Sembcorp y envía sus comentarios al contrato de AFR. Lo que sólo es respondido por la demandada tres meses después (6 de julio de 2020), en que envió un nuevo borrador de contrato, el cual fue observado por La Reserva con fecha 7 de julio de 2020. Posteriormente, dicho borrador fue aprobado por la Concesionaria el 27 de julio de 2020, y confirmado por Inmobiliaria La Reserva el 28 de julio de 2020.
45. Recién después de este largo y sinuoso camino, se tuvo afinado el contrato, **no obstante ello no se tradujo en la suscripción del mismo.**
46. En efecto, después de diversas insistencias por parte de nuestra representada para materializar la firma del contrato de AFR, cuyo texto estaba ya afinado, con fecha 4 de agosto de 2020, Inmobiliaria La Reserva fue informada de que se había concretado la venta de los activos de Sembcorp a Sacyr y junto con ello, la desvinculación de los principales ejecutivos de Sembcorp.
47. La nueva administración pretendió que el contrato de AFR, **ya aprobado**, debía ser revisado y analizado nuevamente. Todo ello, además de desconocer lo acordado con la Concesionaria de Servicio Público, **agregaba nuevas dilaciones al ya, a estas alturas, interminable proceso.**

48. En efecto, si bien hubo cambio de control, la política dilatoria no cambió. Inmobiliaria La Reserva sólo recibió respuestas evasivas y dilatorias por parte de Sacyr, la que además, y como se anticipó, desconoció todo lo ya trabajado y afinado con Sembcorp, que, recordemos, es vinculante por cuanto la obligación de su cumplimiento es una carga de servicio público que debe ser respetada por Sacyr con independencia de quien la administra.
49. Debido a la falta de respuesta e inacción de Sacyr, La Reserva se vio obligada a acudir, una vez más, a la SISS, con el objeto de confirmar la vigencia del Certificado de Factibilidad, ingresando la solicitud con fecha 27 de octubre de 2020.
50. Dicha solicitud fue respondida por la SISS mediante Ordinario N° 3680 de fecha 29 de octubre de 2020, en que **se confirmó que las gestiones útiles efectuadas interrumpen el plazo de vigencia del Certificado de Factibilidad.**
51. Con posterioridad, se sostuvieron extensas reuniones y conversaciones en que Inmobiliaria La Reserva sostuvo de buena fe un ánimo colaborador con Sacyr para llegar a la firma del contrato de AFR. Recordemos que, a este punto de la historia H. Tribunal, **ya han transcurrido 2 años sin que la Concesionaria haya dado cumplimiento a sus obligaciones de firma del contrato AFR y de ejecución de las obras,** abusando de su posición como monopolista.
52. Así, a fines de 2020 y principios de 2021, a instancias de nuestra representada, se sostuvieron nuevas negociaciones con la Concesionaria. Sin perjuicio de ello, el demandado insistió en que Inmobiliaria La Reserva solicitara un nuevo certificado de factibilidad – el mismo que recién en Octubre de 2020 la SISS había confirmado como vigente– **cuestión que no corresponde y constituye un abuso** por cuanto el Reglamento de Concesiones Sanitarias obliga a Sacyr a respetar las condiciones técnicas del Certificado de Factibilidad.
53. Adicionalmente, la Concesionaria de Servicio Público, con el objeto de eludir el cumplimiento de su obligación legal y en un **nuevo cambio de condiciones,** sostuvo que: (i) los puntos de conexión debían ser modificados, (ii) que el proyecto debía ser dividido en

etapas, y (iii) otras condiciones que no se contemplaron en el Certificado de Factibilidad, dilatando así la firma de un contrato de AFR.

54. En efecto, la Concesionaria indicó a Inmobiliaria La Reserva que debía solicitar nuevos certificados de factibilidad, pero por etapas para el loteo El Pedregal, según se fueran desarrollando los lotes. Ello, en abierta contravención a todo lo ya obrado, y a las prácticas anteriores de la Concesionaria con otros loteos de La Reserva. Ello, sin perjuicio que la determinación de la forma en que se desarrollará un proyecto inmobiliario es potestad exclusiva del desarrollador, no correspondiéndole al Concesionario del Servicio Público, exigirle la forma en que debe hacerlo. Por el contrario, el monopolista por ley debe proveer el servicio y sólo podrá exigir aquellas materias que expresamente le reconoce la reglamentación sanitaria, tales como Aportes Financieros Reembolsables, que el desarrollador llegue al punto de conexión que se indique o servidumbres para ejecutar las obras necesarias (nuevas o de refuerzo).

55. De este modo y luego de la apretada síntesis que antecede, llegamos al estado actual en que el loteo El Pedregal **sigue sin avances debido a los abusos de la Concesionaria de Servicio Público**, que ha comunicado a Inmobiliaria La Reserva los relatos más alambicados para justificar la negativa a prestar el servicio público regulado y materializar una inversión a la que por ley está obligada, en tanto monopolista en el territorio operacional.

III. EL MERCADO RELEVANTE

56. El mercado relevante en que ocurren las conductas contrarias a la libre competencia que se describen en esta presentación, es el de prestación de servicios de agua potable (producción y distribución) y alcantarillado (recolección y tratamiento de aguas servidas), por parte de las empresas sanitarias concesionarias de dicho servicio público, dentro de su territorio operacional.

57. Las conductas desplegadas en el mercado relevante por el monopolista, afecta directamente en las actividades de construcción e inmobiliarias en general.

A. **Características del mercado relevante**

i. **Monopolio legal**

58. Cuando nos referimos al mercado de prestación de servicios sanitarios dentro de una zona urbana concesionada, estamos ante un **monopolio legal**.

59. En efecto, dentro del territorio operacional, las concesionarias del servicio público sanitario gozan de exclusividad y tienen obligatoriedad de prestar el servicio, por lo cual no existen sustitutos perfectos ni imperfectos de tales servicios.

60. Respecto de la obligatoriedad de prestar el servicio, el Decreto con Fuerza de Ley N° 382 del Ministerio de Obras Públicas, de 1989, que establece la “*Ley General de Servicios Sanitarios*” (“**LGSS**”), dispone en su artículo 33:

“**Artículo 33: El prestador estará obligado a prestar servicio a quien lo solicite, sujeto a las condiciones establecidas en la ley y su reglamentación, y, en su caso, en el respectivo decreto de concesión. En caso de discrepancias entre el prestador y el interesado en lo que se refiere a dichas condiciones, éstas serán resueltas por la entidad normativa, a través de resolución fundada, pudiendo incluso modificar el programa de desarrollo del prestador sin que ello represente daño emergente para éste.**” (énfasis añadido)

61. A su vez, la exclusividad en la prestación del servicio sanitario se encuentra recogida en el inciso 1 del artículo 4 del Reglamento de Concesiones Sanitarias, que dispone:

“**Los Servicios públicos destinados a producir y distribuir agua potable y a recolectar y disponer aguas servidas, podrán establecerse, construirse y explotarse sólo en virtud de una concesión, otorgada por decreto supremo del Ministerio de Obras Públicas, expedido bajo la fórmula "por**

orden del Presidente de la República", previo informe de la entidad normativa." (énfasis añadido)

62. Así lo ha reconocido también este H. Tribunal en sentencia de fecha 2 de julio de 2009, en que señaló al respecto:

*"Que **las empresas de servicios sanitarios, en áreas urbanas**, operan bajo un sistema de concesiones que tiene por objeto el establecimiento, construcción y explotación de los servicios sanitarios ya mencionados. Para esto, se les **concede un monopolio legal dentro de un territorio operacional**, que se basa en su calidad de monopolio natural, dadas las economías de escala y red existentes. Así, el servicio entregado por estas empresas es tarifado por el regulador conforme al procedimiento conocido como "de empresa modelo eficiente". Además, estas empresas deben cumplir con ciertas obligaciones, como la de prestar servicios a quien se lo requiera (dentro de su T.O.), y mantener condiciones de continuidad y calidad en el área de la concesión respectiva, entre otras;"⁴ (énfasis añadido)*

63. Como consecuencia directa de la existencia de este monopolio legal, existe una barrera legal infranqueable de entrada al mercado de servicios sanitarios, dadas por la prohibición legal de superposición de concesiones. Es decir, la Concesionaria no enfrenta competencia dentro de su territorio operacional y los usuarios no disponen de otras alternativas para que les presten tales servicios.

64. Lo indicado supone, además, que la concesión que ostenta hoy Sacyr, proscribiera la posibilidad de mi representada de solicitar una concesión para abastecer de agua al loteo El Pedregal o desarrollar una solución particular. En efecto, así lo dispone el artículo 10 de la LGSS.

ii. Mercado relevante del producto

65. El mercado relevante del producto comprende la prestación de los servicios de producción y distribución de agua potable, y recolección y tratamiento de aguas servidas. Sus

⁴ Sentencia N° 85/2009, Tribunal de Defensa de la Libre Competencia. Considerando sexagésimo segundo.

destinatarios son tanto los consumidores finales, como las empresas inmobiliarias que urbanizan inmuebles, como es el caso de La Reserva, en el loteo El Pedregal.

66. El producto no reconoce bienes sustitutos ni perfectos ni imperfectos, por cuanto el agua potable en el territorio operacional sólo puede ser prestado por la empresa concesionaria establecida. Por lo demás, tampoco existe un bien sustituto para el alcantarillado y las plantas de tratamiento de aguas servidas, pues en zona urbana no se permite legalmente la implementación de soluciones particulares domiciliarias. Dicho en otros términos, existen barreras artificiales, que impiden el desarrollo de servicios sustitutos por parte de agentes económicos.
67. En efecto, lo propio está recogido en el artículo 4 del Reglamento de Concesiones Sanitarias, que dispone que el servicio sanitario solo puede ser prestado en virtud de una concesión sanitaria:

“Los Servicios públicos destinados a producir y distribuir agua potable y a recolectar y disponer aguas servidas, podrán establecerse, construirse y explotarse sólo en virtud de una concesión, otorgada por decreto supremo del Ministerio de Obras Públicas, expedido bajo la fórmula "por orden del Presidente de la República", previo informe de la entidad normativa.” (énfasis añadido)

68. A mayor abundamiento, el artículo 39 de la LGSS, establece la obligatoriedad de conexión de los inmuebles urbanos a las redes del concesionario de servicio público, reflejo de la exclusividad en el servicio:

“Artículo 39: Todo propietario de inmueble urbano edificado, con frente a una red pública de agua potable o de alcantarillado, deberá instalar a su costa el arranque de agua potable y la unión domiciliaria de alcantarillado, dentro del plazo de seis y doce meses, respectivamente, contado desde la puesta en explotación de dichas redes, o desde la notificación respectiva al propietario, por parte de la concesionaria.

Los predios en que no se cumpla con esta obligación, podrán ser clausurados por la autoridad sanitaria, de oficio o a petición del prestador.” (énfasis añadido)

69. Es por este motivo H. Tribunal, que Inmobiliaria La Reserva está obligada a contar con los servicios por parte de la Concesionaria de Servicio Público, pues de lo contrario, el proyecto no podría obtener las aprobaciones sectoriales pertinentes otorgadas por la Municipalidad respectiva.

iii. Mercado geográfico relevante

70. En el caso en estudio H. Tribunal, el mercado geográfico se define por el territorio operacional de la demandada y afecta a todos los usuarios de desarrollos inmobiliarios emplazados dentro de este sector geográfico, por cuanto de ello depende la titularidad de la concesión de servicios sanitarios.

71. El loteo El Pedregal se encuentra ubicado en el sector de La Reserva, en el extremo sur de la comuna de Colina, **dentro del territorio operacional de Sacyr** denominado “Sector Pan de Azúcar”.

72. En consecuencia, el mercado geográfico relevante, está constituido por el área de concesión de Sacyr, dentro del cual se emplaza la localidad Pan de Azúcar, sector de La Reserva, comuna de Colina, provincia de Chacabuco, Región Metropolitana.

IV. CONDUCTAS ANTICOMPETITIVAS Y SU CALIFICACIÓN JURÍDICA

73. Según se adelantó H. Tribunal, la demandada Sacyr ha infringido el artículo 3 del DL 211, toda vez que ha ejecutado individualmente, hechos y actos que impiden, restringen o entorpecen la libre competencia, o que al menos tienden a ello.

74. En específico, la demandada ha infringido el artículo 3 letra b) del DL 211, al abusar de su posición de dominio, en tanto monopolista legal del servicio público de producción y distribución de agua potable, y recolección y disposición de aguas servidas en el territorio operacional de la localidad Pan de Azúcar, en el sector de La Reserva, comuna de Colina, provincia de Chacabuco.

75. En efecto, la letra b) del artículo 3 del DL 211 dispone:

b) La explotación abusiva por parte de un agente económico, o un conjunto de ellos, de una posición dominante en el mercado, fijando precios de compra o de venta, imponiendo a una venta la de otro producto, asignando zonas o cuotas de mercado o imponiendo a otros abusos semejantes.”

76. De acuerdo con lo señalado por este H. Tribunal⁵ y la Excma. Corte Suprema⁶, deben concurrir dos elementos para que un abuso de posición dominante sea sancionado como tal, uno estructural y otro conductual: (i) la posición de dominio, y (ii) el comportamiento abusivo, respectivamente.

77. En cuanto al primer elemento, como ya se explicó, y en conformidad a la LGSS, es la concesión respectiva la que le concede a las empresas sanitarias, en este caso a Sacyr, una posición dominante derivada de la situación de monopolio legal que tienen las concesionarias de servicios sanitarios en su territorio operacional, dadas las economías de escala y red existentes en esta industria⁷.

78. En cuanto al segundo elemento, y según veremos, la Concesionaria de Servicio Público ha abusado de su posición de dominio mediante dilaciones, ilegalidades y arbitrariedades que han impedido la ejecución de las obras y contratos necesarios para dotar de servicios sanitarios al loteo El Pedregal.

⁵ Sentencia N° 174/2020, Tribunal de Defensa de la Libre Competencia. Considerando octogésimo octavo.

⁶ Sentencia Corte Suprema, rol 34013-2019. Considerando 15°.

⁷ Sentencia N° 85/2009, Tribunal de Defensa de la Libre Competencia. Considerando sexagésimo segundo.

79. Tales abusos, en su conjunto, suponen una conducta que tienen como consecuencia una dilación excesiva e imposibilidad material de ejecutar el proyecto del loteo El Pedregal, en perjuicio de nuestra representada y, en beneficio de la demandada quien de esta forma evita o posterga la ejecución de las obras de extensión y/o reforzamiento que sean necesarios para entregar el servicio que legalmente está obligada a todos los usuarios dentro de su territorio operacional.
80. Las referidas conductas, algunas por vía de acción y otras de omisión, se pueden agrupar de la forma que pasamos a exponer:

A. Dilación sostenida y permanente del cumplimiento de sus obligaciones como Concesionaria de Servicios Públicos Sanitarios

81. La Concesionaria de Servicio Público ha abusado de su posición de dominio, a través de conductas que han tenido por objeto dilatar, hasta el día de hoy, el cumplimiento de su obligación legal de prestar servicios sanitarios dentro de su territorio operacional.
82. Según detallamos, desde 2015 a la fecha, La Reserva ha intentado infructuosamente y por todos los medios posibles, que la Concesionaria dé cumplimiento a sus obligaciones conforme al Certificado de Factibilidad, que consisten en firmar el contrato de AFR y ejecutar las obras necesarias para la conexión del loteo El Pedregal a las redes de agua potable y alcantarillado.
83. Tal dilación es solo concebible como un abuso de posición de dominio, pues de existir un oferente alternativo del servicio sanitario en el sector, La Reserva podría haber acudido a éste para el desarrollo del proyecto El Pedregal, ante la demora excesiva de la Concesionaria de Servicio Público.
84. Sin embargo, al no existir una alternativa debido al monopolio legal de servicios sanitarios en la zona, a manos de la demandada, La Reserva ha tenido que soportar las pérdidas económicas y gastos que suponen llevar más de 5 años intentando urbanizar el loteo.

85. Tales plazos excesivos y dilaciones incluso han sido objeto de apercibimientos por parte de la SISS, que ha instruido en reiteradas ocasiones a la Concesionaria para que reduzca los plazos y de cumplimiento a su obligación legal.

86. Estas conductas suponen un abuso que tiene como efecto un desvío en la conducta exigible a la Concesionaria de Servicio Público, a través de omisiones, dilaciones o exigencias arbitrarias y/o ilegales, ya descritas en la parte de los hechos de este escrito.

87. Sólo a título ejemplar, podemos utilizar como contrafactual del comportamiento desviado de la demandada, lo que ha sucedido en otros desarrollos inmobiliarios en la misma zona. En efecto, Inmobiliaria La Reserva ha ejecutado otros loteos en el sector, los que se han desarrollados en tiempos sustancialmente distintos, más acotados que el caso de autos, todo lo cual se acreditará en su oportunidad procesal.

88. Así, por ejemplo, para el loteo Piedra Sagrada, entre la obtención del certificado de factibilidad y la recepción de las obras sanitarias, transcurrieron dos años. También, en el desarrollo del loteo Parque Las Piedras, transcurrieron dos años entre la emisión del certificado y la recepción de las obras.

89. Todo ello se resume en tabla que insertamos a continuación:

Loteo	Certificado de factibilidad	Ingreso proyecto a sanitaria	Aprobación de proyecto	Inicio de Construcción	Recepción de las obras sanitarias	Recepción Municipal
Piedra Sagrada	11-03-2013	03-09-2013	28-02-2014	17-06-2014	07-08-2015	28-12-2015
Parque las Piedras	11-03-2013	03-09-2013	28-02-2014	17-06-2014	07-08-2015	11-11-2015

90. En cambio, en el caso sublite, en que ya han transcurrido casi tres años desde la emisión del certificado de factibilidad, y aún no se ha firmado un contrato de AFR ni ejecutado obra

alguna por parte de la Concesionaria de Servicio Público, **supone un claro desvío de la conducta que le es exigible a la demandada, en su calidad de monopolista legal.**

91. Así, y a modo de ejemplo, podemos señalar las siguientes dilaciones en que ha incurrido la Concesionaria:

- a. Otorgamiento del primer certificado de factibilidad CF SAS 26-18, en el cual no se definió un plazo para la ejecución de las obras necesarias para la conexión del loteo El Pedregal a las redes de agua potable y alcantarillado de propiedad de la Concesionaria.
- b. Otorgamiento del segundo certificado de factibilidad CF SAS 56-18, que establecía un plazo de 37 meses (diciembre de 2021) para la ejecución de las obras necesarias para la conexión del loteo El Pedregal. Tal plazo fue calificado como excesivo por la SISS.
- c. Dilación en la aceptación del texto del contrato de AFR, invocando motivos tales como una supuesta contingencia minera en el lugar.
- d. Aceptado el texto del contrato, y con ocasión del cambio de control de la sociedad Concesionaria, nueva dilación en la firma del contrato de AFR (aún no se concreta la firma).
- e. Dilación permanente en la ejecución de las obras necesarias para la conexión de El Pedregal a las redes de agua potable y alcantarillado, que aún no se inician, incumpléndose las obligaciones contraídas por la Concesionaria de tener habilitados los puntos de conexión establecidos en el certificado de factibilidad durante el año 2021.

92. Este tipo de conductas no pueden ser tolerados por este H. Tribunal, de lo contrario supone admitir que la existencia de un monopolio legal puede dar paso a que las empresas sanitarias se tomen el tiempo que arbitrariamente estimen necesario para materializar las obras a las cuales se encuentra obligada por ley en tanto Concesionaria del Servicio Público, pues no

existe otra alternativa para proveer este servicio a proyectos inmobiliarios dentro de una zona urbana concesionada.

B. Exigencias ilegales y arbitrarias para la firma de un contrato de AFR

93. Por otra parte, la Concesionaria abusa de su posición de dominio en tanto monopolista legal, al exigir a Inmobiliaria La Reserva el cumplimiento de una serie de condiciones ilegales, durante la negociación del contrato de AFR.
94. Así, la primera condición ilegal solicitada por la Concesionaria, fue el otorgamiento de garantías para firmar un contrato de AFR, exigencia que luego endureció, requiriendo de “garantías efectivas”.
95. Así, y como relatamos *supra* [31], la Concesionaria impuso la obligación de emitir garantías efectivas con el objeto de garantizar las obras sanitarias a las que, recordemos, se encuentra obligada por ley.
96. Ello H. Tribunal, constituye un abuso de la posición de dominio por parte de la Concesionaria, pues no existe en nuestro ordenamiento jurídico norma alguna que imponga al urbanizador garantizar las obras que debe ejecutar un concesionario de servicio público sanitario.
97. En segundo lugar, la Concesionaria exigió la obligación de transferir en dominio los terrenos necesarios para la construcción de las obras sanitarias. Dicha obligación no existe en la regulación sectorial, por lo que constituye una exigencia ilegal y arbitraria.
98. Luego, se exige en más de una ocasión a Inmobiliaria La Reserva, que se solicite un nuevo certificado de factibilidad, cuestión que constituye un abuso claro de su posición de dominio, pues desconoce las normas de vigencia de los certificados de factibilidad contempladas en los artículos 146 y 147, del Reglamento de Concesiones Sanitarias.

99. Adicionalmente, se exige a La Reserva que divida su proyecto en etapas para la ejecución de las obras sanitarias de cargo de la Concesionaria, y solicite certificados de factibilidad parcializados para cada una de dichas etapas. Hacemos presente que tampoco existe norma alguna que obligue al urbanizador a hacer etapas de un proyecto para efectos de su conexión a las redes de servicios sanitarios. Tal exigencia, solo se entiende en el contexto de una empresa sanitaria que intenta dilatar la materialización de obras a las que se obligó a través de un certificado de factibilidad.
100. Por otra parte, se exige a La Reserva modificar los puntos de conexión ya aprobados por la Concesionaria en proyecto de ingeniería del año 2016 y reconocidos en el Certificado de Factibilidad (obviamente los nuevos puntos son más gravosos para nuestra representada). Nuevamente estamos ante condiciones extralegales para la firma de un contrato de AFR que, además, suponen ir en contra de las condiciones técnicas fijadas en el Certificado de Factibilidad. Recordemos que tales condiciones técnicas deben ser respetadas por la Concesionaria de conformidad con el artículo 145 del Reglamento de Concesiones Sanitarias.
101. En efecto, todas estas exigencias son extralegales o derechamente ilegales y no pueden ser toleradas por esta magistratura, pues implicaría validar el abuso de una posición de dominio al exigir condiciones extralegales para ejecutar obras sanitarias, en circunstancias que la Concesionaria de Servicio Público tiene la obligación de prestar dichos servicios en su territorio operacional.

C. Deber especial de cuidado del Monopolista

102. La doctrina reconoce que “... *las empresas controladoras de una facilidad esencial, más que empresas dominantes, pertenecen a la categoría de supra-dominantes, en el sentido que*

*recaen sobre ellas mayores responsabilidades, en particular, el deber de no distorsionar la competencia (...)*⁸.

103. En este sentido la misma autora ha señalado que⁹:

La aplicación práctica de la doctrina deviene normal, aunque no exclusivamente, en la imposición de la obligación de “proveer acceso” sobre el monopolista, que implica que éste debe obligatoriamente “abrir” la facilidad constitutiva de un cuello de botella a sus rivales, a un cierto precio y en condiciones no discriminatorias. De aquí que podría considerarse que las empresas controladoras de una facilidad esencial, más que empresas dominantes, pertenecen a la categoría de “super-dominantes”, en el sentido que recaen sobre ellas mayores responsabilidades, en particular, el deber de no distorsionar la competencia.³⁴

104. En el mismo sentido Agüero y Fenner¹⁰ han señalado que:

Finalmente, el TDLC también ha examinado defensas por las cuales el infractor alega que se sometió a una regulación especial -que puede ser contractual, como un contrato de concesión administrativa-, la cual puede tener un efecto atenuante de la responsabilidad infraccional.¹¹⁷ Empero, esta defensa se contrasta con la potencial situación monopólica que puede tener el infractor, en cuyo caso éste tiene un especial deber de cuidado, con una especial preocupación para el cumplimiento de la normativa de libre competencia,¹¹⁸ que alcanza incluso a las omisiones.¹¹⁹

105. Este especial deber de cuidado también ha sido reconocido por este H. Tribunal, precisamente en materia de servicios sanitarios (Sentencia N°85), al señalar que:

⁸ Carolina Werner Pozo, “La doctrina de las facilidades esenciales en el derecho chileno y comparado”, pág. 16, en: http://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/113447/de-werner_c.pdf?sequence=1&isAllowed=y

⁹ Carolina Werner, ob. cit. pág. 21.

¹⁰ Francisco Agüero Vargas y Danae Fenner Rivera, “Culpabilidad e Incumplimiento de Medidas de Mitigación de Operaciones de Concentración”, editado por la Fiscalía Nacional Económica, 2017, pág. 728.

Centésimo octogésimo noveno. Que en relación con la gravedad de las conductas de abuso establecidas en autos, este Tribunal estima que, a pesar de que tales conductas fueron realizadas fuera de los territorios concesionados a cada requerida, las fuentes de posición de dominio que éstas poseen en determinadas áreas colindantes a sus respectivos territorios operacionales surgen, precisamente, de las economías de ámbito y de escala que las requeridas han podido alcanzar dentro de cada territorio concesionado, y así luego extender hacia áreas colindantes. Tal fuente de posición de dominio, en áreas adyacentes a territorios concesionados, que constituyen un monopolio legal, impone un especial y estricto deber de cuidado a las empresas concesionarias de servicios sanitarios, en términos de velar por que sus conductas no atenten contra la libre competencia, incluso en áreas fuera del territorio concesionado;

106. Cuanto más efectivo es la situación sublite, en que no se trata de actuaciones en la zona adyacente, sino **dentro** del territorio operacional, en que resulta evidente que la demandada ha violado su especial y estricto deber de cuidado, al ejecutar – vía acción y omisión – conductas dilatorias y formula exigencias arbitrarias e ilegales.

D. Efectos ocasionados por las conductas abusivas de Sacyr

107. Analizadas las conductas abusivas y atentatorias de la libre competencia ejecutadas por Sacyr, cabe hacer presente H. Tribunal, que tales conductas han tenido efectos negativos tanto respecto de nuestra representada, como de los usuarios finales y, en definitiva, han afectado la libre competencia, con la doble agravante que: (i) se trata de un monopolista legal con supra dominancia y (ii) que se trata de un servicio público.

i. Efectos respecto de la Inmobiliaria La Reserva

108. Además del entorpecimiento del ejercicio de una actividad económica lícita, garantía constitucional consagrada en el artículo 19 N° 21 de la Constitución Política de la República, las conductas desplegadas por la demandada han afectado el desenvolvimiento competitivo y tenido como consecuencia una serie de efectos económicos negativos para nuestra representada.

109. En primer lugar, tanto las dilaciones como las exigencias ilegales y arbitrarias, han dilatado arbitrariamente el inicio de las obras de construcción, han impedido el desarrollo del inmueble de nuestra representada y la han dejado en una posición competitiva desmedrada respecto de otros agentes, en la zona u otras áreas equivalentes, que sí han podido llevar adelante sus proyectos y aprovechar el momento que, como veremos, favorece este tipo de desarrollos inmobiliarios.

110. Así, los abusos de Sacyr han significado una pérdida de tiempo y dinero para La Reserva. Como se señaló en la parte de los hechos, el proyecto sublite ha superado con creces los plazos de inicio de las obras, ha alterado los planes de desarrollo de la Inmobiliaria e inmovilizado un importante capital inmobiliario, sin visos de poder contar con un producto para comercializar.

111. Entre las consecuencias que ha debido enfrentar – y enfrenta – nuestra representada por los abusos denunciados, podemos señalar los siguientes:

- a. **Licitaciones de obras de urbanización.** Se efectuaron 2 licitaciones para la urbanización del loteo El Pedregal, las cuales se tuvieron que declarar desiertas debido a esta incerteza por parte de la Concesionaria, implicando la utilización de recursos tanto de las Constructoras invitadas, como también de La Reserva. Esta incerteza también provoca desconfianza en las Constructoras que ya han participado de estas dos licitaciones.
- b. **Congelamiento de la inversión y del proyecto general de La Reserva.** Debido a las conductas abusivas de Sacyr, La Reserva no ha podido comenzar el desarrollo del loteo El Pedregal y, por lo mismo, no ha generado productos inmobiliarios para la venta. Esto también impacta negativamente en la consolidación y plusvalía de la totalidad del proyecto La Reserva.

- c. **Próximos desarrollos.** La Reserva no ha podido continuar con el programa de desarrollo proyectado, lo que implica un estancamiento del proyecto general impactando negativamente en la consolidación y plusvalía del proyecto La Reserva.
- d. **Pago de deudas y créditos.** La Reserva ha tenido que postergar los compromisos de pago de la deuda, tanto bancarias como con sus Socios, lo que implica un mayor costo financiero como también mayores recursos administrativos.
- e. **Empleos creados por la construcción del loteo y de los próximos desarrollos.** Al no realizar el proyecto El Pedregal y, por ende, postergar también otros desarrollos, no se generaron empleos directos e indirectos asociados a la construcción de las obras de urbanización.
- f. **Proyectos de servicio asociados al loteo El Pedregal.** Por todo el tiempo transcurrido, el proyecto de urbanización y algunos proyectos de servicios aprobados caducaron, por lo que se tuvieron que revalidar ante los respectivos organismos (Dirección de Obras Municipales, Enel, Serviu y Subtel). Esta revalidación, implicó un aumento de gastos en la realización del proyecto como también en su próxima construcción. Por otra parte, también vencieron los gastos de inspección Serviu de los proyectos de pavimentación asociados al loteo, los que se tuvieron que volver a revalidar y pagar.
- g. **Recursos administrativos de La Reserva.** Se han destinado esfuerzos administrativos importantes en intentar avanzar con la ejecución y venta del loteo El Pedregal, sin poder concretar el inicio de las obras. Esto ha implicado utilizar recursos administrativos, asesorías técnicas, asesorías legales, entre otros, que en un principio se contemplaron durante la etapa de desarrollo del loteo y no para la etapa previa.

- h. **Venta del lote RP7 originado en el loteo El Pedregal.** Debido a todo el plazo transcurrido y con el objetivo de generar ingresos para pagar los compromisos del año, durante agosto del año 2020, La Reserva se vio obligada a garantizar las obras de urbanización de una parte del loteo, mediante la entrega de una póliza de garantía a la Ilustre Municipalidad de Colina, para poder enajenar uno de los lotes del loteo El Pedregal. Todo esto implicó costos adicionales asociados como, por ejemplo: el costo de la prima de la póliza, del proyecto de loteo, trámites de archivo en el Conservador de Bienes Raíces, recursos administrativos y legales, entre otros.
- i. **Compromisos comerciales con terceros.** Con fecha 26 de noviembre de 2020, se concretó la venta del lote RP7. Por lo tanto, también existen terceros afectados con esta postergación, lo que implica desde ya problemas comerciales con el comprador (al atrasar la entrega del terreno urbanizado) y a la vez, podría generar problemas legales con dicho comprador. Por otra parte, desde hace años atrás que existe gran interés de eventuales compradores, en enajenar lotes urbanizados, sin embargo, con esta postergación e incertidumbre, dichos eventuales compradores han optado por otras alternativas de vivienda o inversión. Esto va a implicar generar un esfuerzo de venta y comercial más alto de lo presupuestado.

ii. Efectos generales en el mercado

112.La conducta de la demandada ha impedido o, al menos, postergado, la oferta inmobiliaria que podría proveer Inmobiliaria La Reserva, lo que resulta particularmente grave ante el auge de zonas periféricas producto de la pandemia del Covid-19.

113.En efecto, las cuarentenas y el teletrabajo significaron importantes cambios en el sector inmobiliario, uno de ellos, el aumento de demanda de viviendas ubicadas en zonas alejadas de Santiago, en búsqueda de más espacio.

[Fuente: La Tercera]

PULSO **Sector inmobiliario** zonas periféricas

El auge de las zonas periféricas de Santiago la nueva tendencia inmobiliaria que generó la pandemia

Lugares como Colina, Batuco, Calera de Tango, Pirque y Pudahuel son las nuevas áreas que están en la mira de quienes quieren escapar del encierro de vivir el confinamiento en departamentos. En los últimos meses se han duplicado las consultas y las ventas se han elevado en más de 40%.



Carolina Pizarro 18 DIC 2020 08:26 PM

[Fuente: Emol]

Zoom al mercado inmobiliario en pandemia: Casas ganan preferencias y precios se prevén "estables"

De acuerdo a diversos estudios, han aumentado las compras de viviendas ubicadas en comunas como Colina, Buin, Cerrillos, San Bernardo, entre otras. Esto, considerando la instalación del teletrabajo en la vida cotidiana.

26 de Abril de 2021 | 08:00 | Por Ignacia Munita C., Emol

109



114. Así, según el Informe Trimestral de Vivienda elaborado por el Portal Inmobiliario¹¹, una de las tendencias identificadas, fue precisamente la reactivación del mercado de casas, para arriendo y venta, **especialmente en comunas periféricas como Colina**, Buin, San Bernardo, Padre Hurtado y Puente Alto.

115. Hacemos presente que, la comuna de Colina es preferida por los consumidores, según el último reporte de la consultora Colliers, correspondiente al primer semestre de 2021¹². Lo anterior se debe a que la comuna presenta ventajas comparativas respecto de otras de la periferia, como lo son la buena conectividad y una variedad de servicios, lo que ha significado un aumento significativo de las transacciones de viviendas, disminuyendo la oferta disponible y aumentando los precios.

116. Así, proyectos como El Pedregal reportarían grandes beneficios a los consumidores, como el aumento, mejora y diversificación de la oferta, vitalizando la competencia en el mercado de ventas de casas en dicho sector. Sin embargo, la conducta de Sacyr ha tenido el efecto de

¹¹ Disponible en: <https://www.infogate.cl/wp-content/uploads/2020/07/INFORME-TRIMESTRAL-Q2-.pdf>

¹² Disponible en: <https://www.colliers.com/es-cl/research/santiago/reporteresidencial1t2021>

restringir la oferta de sitios y casas, que contarían con las características demandadas por los consumidores, como el espacio y el precio.

117.Lo anterior ha implicado una restricción del mercado para consumidores interesados en comprar o arrendar viviendas en el sector.

118.Adicionalmente, la conducta de la Concesionaria se ve agravada en consideración a su calidad de monopolista legal de un servicio público como es la prestación de servicios sanitarios. Tal fuente de posición de dominio impone, como se explicó, un especial y estricto deber de cuidado, en términos de velar que sus conductas no atenten contra la libre competencia en su territorio operacional.

V. DE LA MULTA QUE SE SOLICITA APLICAR A SACYR

119.Finalmente H. Tribunal, y en lo que respecta al monto de la multa solicitada, hacemos presente que la conducta es especialmente **grave**, atendido el doble carácter de monopolio legal y servicio público de la demandada.

120.Por otro lado y como también se explicó, las conductas abusivas no sólo han afectado a nuestra representada, sino además ha incidido en el mercado, en una época especialmente sensible, en que los consumidores buscan precisamente viviendas, como aquellas que la Inmobiliaria estaría en condiciones de ofrecer, **de no haber mediado las conductas abusivas de la demandada.**

121.Así, y considerando además la capacidad económica de la demandada, y el hecho de que estos abusos son aún más graves por existir un monopolio legal dentro del territorio operacional, junto con la necesidad de una multa disuasiva, se solicitará a este H. Tribunal que imponga a Sacyr una multa a beneficio fiscal de 30.000 UTA, además de la declaración de la infracción al artículo 3 inciso 1° e inciso 2° letra b) del DL 211, junto con la solicitud de que ordene a la Concesionaria el cese inmediato de las conductas anticompetitivas.

122. Cabe hacer presente que, a juicio de esta parte, no resulta posible aplicar las formulas del literal c) del artículo 26 del DL 211, esto es hasta el 30% de las ventas del infractor correspondientes a la línea de servicios o productos asociados a la infracción o el doble del beneficio económico.

123. Finalmente, respecto del demandado concurren varias de las agravantes del citado artículo 26, específicamente la gravedad de la conducta; el efecto disuasivo (especialmente importante tratándose de un monopolista de un servicio público) y la capacidad económica del actor.

POR TANTO,

A ESTE H. TRIBUNAL RESPETUOSAMENTE PEDIMOS: Se sirva tener por interpuesta demanda en contra **Sacyr Aguas Santiago S.A.**, ya individualizada, admitirla a tramitación, y, en definitiva, disponer que:

- (i) Declarar que las demandadas han ejecutado los actos contrarios a la libre competencia descritos en el cuerpo de esta presentación, infringiendo así el literal b) del artículo 3 del Decreto Ley N°211.
- (ii) Ordenar la firma inmediata del contrato de AFR y el inicio de la ejecución de las obras de capacidad del Proyecto de Infraestructura Sanitaria.
- (iii) Ordenar el cese inmediato de las conductas anticompetitivas y disponer su prohibición hacia el futuro.
- (iv) Interponer una multa en beneficio fiscal de 30.000 UTA o, en subsidio, la suma que este H. Tribunal determine de acuerdo al mérito de autos.
- (v) Todo lo anterior, con expresa condena en costas.

PRIMER OTROSÍ: Solicitamos a este H. Tribunal se sirva tener por acompañada, con citación, copia autorizada de escritura pública de fecha 20 de mayo de 2021, otorgada ante el Notario Titular Juan Ricardo San Martín Urrejola, bajo el repertorio N° 13.000-2021, donde consta nuestra facultad para representar a Inmobiliaria La Reserva Limitada.

SEGUNDO OTROSÍ: Solicitamos a S.S. tener presente que en nuestra calidad de abogados habilitados para el ejercicio de la profesión, asumiremos personalmente el patrocinio y poder en esta causa en representación de Inmobiliaria La Reserva Limitada, domiciliada para estos efectos en Av. Isidora Goyenechea 2939, piso 5, comuna de Las Condes, Santiago.

TERCER OTROSÍ: Solicitamos a este H. Tribunal designar como ministros de fe a las receptoras judiciales Marianela Ponce Hermosilla y Patricia Castro Jiménez, a fin de que cualquiera de ellas proceda a efectuar las notificaciones que corresponda practicar en este proceso a través de un ministro de fe.

Luis
Eduardo
Toro
Bossay

Digitally signed by Luis Eduardo Toro Bossay
DN: c=CL, o=CertiNet S.A., ou=MPKI CA ADSS Certinet, ou=Firma Electrónica, ou=Certinet, email=ltoro@bye.cl, cn=Luis Eduardo Toro Bossay
Date: 2021.06.09 12:25:15 -04'00'

Javiera
Valentina
Riquelme
Menares

Digitally signed by Javiera Valentina Riquelme Menares
Date: 2021.06.09 12:02:06 -04'00'