

## **CORTE DE APELACIONES, N° 27-2019.**

---

Santiago, nueve de mayo de dos mil diecinueve.

Vistos y teniendo presente:

1º.- Que comparece don Jorge Leonel Vidal Quezada, ingeniero civil, en representación de Inversiones Quintalí Limitada, del giro de su denominación, ambos domiciliados en Simón González N° 7901, comuna de La Reina, quien interpone reclamo de ilegalidad en contra del Alcalde de la Municipalidad de Pudahuel, don Johnny Carrasco Cerda, ambos domiciliados en San Pablo N° 8444, comuna de Pudahuel, por no responder el reclamo de ilegalidad que el reclamante presentó con fecha 19 de diciembre de 2018, afectado por la sanción que le aplicó el Director de Obras Municipales de caducar su permiso de edificación del proyecto de obra nueva que se encontraba ejecutando, denominado Conjunto Habitacional Oceánica, de 6 condominios, compuesto de un total de 72 viviendas económicas.

Sostiene que los dos actos administrativos que motivaron el reclamo que hiciera al Alcalde, y que también motivan el presente reclamo, son: la RES. N°24/2018, de 4 de diciembre de 2018 que dictó la caducidad del permiso de edificación; y el ORD. N°1400/1685, de 5 del mismo mes, que, como consecuencia de la caducidad dictada, ordena a la reclamante que debe paralizar las obras que mantenía en ejecución, ambos oficios de la Dirección de Obras Municipales de Pudahuel.

Expresa que las normas legales vulneradas son: a) los artículos 2 y 52 de

la Ley N° 18.575; los numerales 21° y 24° del artículo 19 de la Carta Fundamental; los artículos 10, 11 y 53 de la Ley N° 19.880, el artículo 120 del D.F.L. N° 458, complementado por el artículo 1.4.17. de su Ordenanza, y que por la falta de respuesta del Alcalde, el reclamo debe entenderse rechazado en virtud de lo dispuesto en la letra c) del mismo artículo 151 de la Ley N° 18.695.

Manifiesta que la sociedad reclamante es dueña de un terreno de aproximadamente 19.868 metros cuadrados que está ubicado en la comuna de Pudahuel, siendo aprobado el proyecto de obra nueva de edificación del Conjunto Habitacional Oceánica por la Dirección de Obras de la reclamada en enero de 2014. Luego en octubre del mismo año se aprobó definitivamente el Loteo D.F.L. 2 con Construcción Simultánea denominado Conjunto Habitacional Oceánica.

Añade que en julio de 2015 y pese a que las obras del proyecto estaban en curso, el Director de Obras de la reclamada declaró de utilidad pública la totalidad de la superficie del proyecto para destinarlo a parque, lo que obligó a paralizar los trabajos. Explica que esta decisión fue impugnada y en espera de resolverse, comunicó en septiembre de 2017 a la reclamada que reiniciaba las obras del proyecto, siendo nuevamente dispuesta la paralización de los trabajos en el mismo mes y año.

Explica que en mayo de 2018 esta Corte acogió uno de los recursos de ilegalidad interpuestos, en causa Rol 13.753-2017, reconociendo la existencia del permiso de edificación e instruyendo a la reclamada entregar un cartón que certifique que el permiso está concedido, lo que actualmente se encuentra pendiente de resolución en sede de casación.

Agrega que en ese mismo mes de mayo se comunicó nuevamente a la Dirección de Obras que reiniciaba las obras del proyecto y que en julio de 2018 la Corte Suprema acogió el primer reclamo de ilegalidad, dejando sin efecto la declaración de utilidad pública y el certificado de afectación a declaración de utilidad pública, para finalmente, en diciembre de 2018 y sin dar audiencia al interesado, se paralizan nuevamente las obras por el Director de Obras de la recurrida, esta vez por haber declarado él la caducidad del permiso de edificación del conjunto habitacional correspondiente.

Sostiene que la caducidad es ilegal, por haberse acortado el plazo que la ley otorga al titular del permiso de edificación para iniciar los trabajos de su proyecto, mediante actos administrativos de paralización de obras que fueron declarados ilegales por los Tribunales de Justicia y que utilizando el tiempo que tomó tramitar la causa judicial, pretende provocar la sanción de extinguir el permiso de edificación de la reclamante por caducidad, sin que se cumpla el presupuesto que la ley señala para aquello, esto es, la inactividad o desinterés de su titular. Añade que los dos actos reclamados son ilegales por incumplir dos sentencias judiciales que ordenaron reconocer y validar el permiso de edificación que se quiere caducar y que en la fecha en que se pretende caducar el permiso el predio estaba declarado de utilidad pública y con orden de paralizar las faenas, por lo que la reclamante no contaba con permiso para edificar, por lo que si no había permiso, no podría éste haber caducado. A lo anterior suma que los dos actos reclamados son ilegales porque la reclamante, pese a los ataques que ha recibido el desarrollo de su proyecto, cumplió con iniciar sus obras, siendo ilegales además por constituir actos de carácter sancionatorio, que priva derechos de la reclamante y que no se dictaron siguiendo un proceso administrativo racional y justo.

Finalmente solicita que se acoja el reclamo de ilegalidad y se declare ilegal la RES. N°24/2018 de la Dirección de Obras Municipales de Pudahuel, que decretó la caducidad del permiso de edificación del proyecto del Loteo D.F.L. N° 2 con construcción simultánea denominado Conjunto Habitacional Oceánica; que se declare ilegal el ORD. N°1400/1685 de la misma Dirección, que ordena a la reclamante que debe paralizar las obras del mismo proyecto que mantenía en ejecución; que se deje sin efecto la caducidad del permiso de edificación del Conjunto Habitacional Oceánica, que fue declarada por RES. N°24/2018 de la Dirección ya mencionada; que se revoque la orden de paralizar las obras del proyecto Loteo D.F.L. N° 2 con Construcción Simultánea denominado Conjunto Habitacional Oceánica, que fue dictada por ORD. N°1400/1685 de la Dirección aludida; y que se declare que la reclamante tiene derecho a la indemnización de los perjuicios causados; con costas.

2°.- Que evacuando el correspondiente traslado la reclamada pide el rechazo del recurso deducido de contrario en todas sus partes, con costas. Explica que la recurrente califica de la Resolución 24/2018 como que "dictó" la caducidad de un permiso de "edificación ", en circunstancias que se trata de una disposición que se limita a constatar y certificar la caducidad de la Resolución de "loteo DFL-2 con construcción simultánea" N°38/2014, con la que la reclamante contaba, hasta que se produjo la caducidad, con del permiso N°38/2014, de 7 de octubre del citado año, que solo era de "loteo DFL-2 con construcción simultánea", pero en caso alguno constituía un permiso de edificación. La recurrente jamás obtuvo permisos de edificación, sino que sólo la "Resolución de aprobación de loteo DFL N°2 con construcción simultánea", lo que no constituye un Permiso de Edificación, que nunca fue solicitado por la reclamante dentro del plazo que tenía para ello. Explica que la propietaria del inmueble, al

tramitar la solicitud de aprobación del Loteo D.F.L. N° 2 con construcción simultánea, debió realizar en paralelo la tramitación de la solicitud de permiso de edificación, por cuanto cuando existe un anteproyecto aprobado, la sociedad beneficiaria de este permiso de anteproyecto tiene el plazo de un año –que es precisamente la vigencia del permiso de anteproyecto- para presentar la solicitud de edificación para validar el anteproyecto, lo que la sociedad reclamante no hizo ni hace hasta la fecha, no pudiendo ya hacerlo por haber caducado dicho permiso de anteproyecto.

Añade que los terrenos, en que se pretende construir el complejo habitacional están con afectación a utilidad pública, por constituir un parque intercomunal, tan así es que la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Pudahuel emitió, a petición de la reclamante y con fecha 9 de julio del 2015, un Certificado de Afectación a Utilidad Pública, donde se certifica que el predio antes individualizado se encuentra afecto a declaratoria de utilidad pública. Aclara que la caducidad que se ha declarado corresponde a la Resolución de loteo D.F.L. N° 2 con construcción simultánea N°38/2014, de 7 octubre de 2014, emplazado en avenida Claudio Arrau N° 9151, Parque Lo Prado, comuna de Pudahuel, y no a un permiso de edificación, del que carece la reclamante.

Indica que jamás se dispuso la paralización de las obras de loteo amparadas por el permiso N° 38/2014 y que la caducidad se produjo respecto de ese permiso, por no haberse iniciado las obras de loteo y que no se han violado las normas invocadas, ya que el Director de Obras Municipales ha actuado absolutamente ajustado a derecho, sin que se haya excedido en el marco de sus atribuciones ni haber constatado y certificado una caducidad, que opera de pleno derecho, por lo que no

existe vicio de legalidad alguno que pueda acarrear la nulidad de los actos administrativos objeto de este reclamo.

3º.- Que fue evacuado informe por parte de la Fiscal Judicial señora María Loreto Gutiérrez Alvear, el cual refiere que de lo dispuesto en los artículos 12 y 14 de la Ley de Urbanismo y Construcciones, es el Secretario Regional Ministerial de Vivienda el órgano del Estado competente para conocer de las reclamaciones deducidas en contra de las resoluciones dictadas por el Director de Obras Municipales, en materia de permisos de edificación, por lo que estima que el reclamo de ilegalidad deberá ser rechazado, por cuanto el Alcalde de dicha Municipalidad no era la autoridad llamada a conocer de dicha reclamación técnica, sino que lo era el SEREMI de Vivienda, ante quien debía reclamar conforme a los procedimientos de reclamación que contempla la Ley General de Urbanismo de Construcciones.

4º.- Que recapitulando, cabe recordar que el presente recurso impugna la Resolución N° 24/2018, de 4 de diciembre de 2018, y el Ordinario N° 1400/1685, de 5 de diciembre de ese mismo año.

Por la mencionada Resolución se dispuso por el Director de Obras la caducidad del permiso de edificación, decidiendo el Ordinario referido la paralización de las obras en ejecución.

5º.- Que el artículo 120 de la Ley General de Urbanización y Construcciones dispone lo siguiente: “ *La vigencia, caducidad y prórroga de un permiso, como asimismo los efectos derivados de una paralización de obra o la ejecución de una obra sin permiso se sujetarán a las normas que señale la Ordenanza General*”.

A su vez, el artículo 1.4.17 de la Ordenanza General dispone: *“El permiso caducará automáticamente a los tres años de concedido si no se hubieren iniciado las obras correspondientes o si éstas hubieren permanecido paralizadas durante el mismo lapso. Una obra se entenderá iniciada una vez realizado los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto”*.

6°.- Que en el caso de marras por la Resolución N° 38/2014, de 7 de octubre de 2014, se otorgó por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Pudahuel el correspondiente permiso de edificación, derivado esto de la dictación de la Resolución N° 37/2014, por la cual se aprobó el proyecto de subdivisión del inmueble de propiedad de la recurrente.

7°.- Que desde la época en que se aprobó el proyecto y aquella en que se presentara el presente recurso, las obras fueron sistemáticamente suspendidas por la entidad alcaldía, siendo incluso motivo de otros recursos de ilegalidad, que fueran oportunamente acogidos, manteniéndose suspendidas las obras de que se trata.

En tales condiciones no es posible atribuir responsabilidad a la recurrente respecto del tiempo en que las obras se mantuvieron paralizadas, toda vez que ello derivó de actos administrativos, ajenos a la voluntad de aquélla.

8 °.- Que así las cosas, el referido tiempo de suspensión de las obras (derivados del actuar municipal), debe evidentemente restarse del tiempo establecido en el artículo 1.4.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, no encontrándose vencido el plazo de tres años que establece tal disposición para decidir de caducidad.

9°.- Que no encontrándose vencido el plazo referido en el motivo anterior, la Resolución reclamada N° 24/2018 resulta ajena a la norma legal imperante.

10°.- Que de conformidad con lo dispuesto en la letra h) del artículo 151 de la Ley N° 18.695 se declara el derecho de la reclamante a ser indemnizada de los perjuicios que eventualmente hubiere experimentado con motivo de los hechos que dieron origen a este proceso, cuya existencia, naturaleza y monto deberá determinarse en el proceso que corresponda.

Por estos fundamentos, disintiendo del parecer de la señora Fiscal Judicial y de acuerdo a lo dispuesto en la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, se declara que se acoge el reclamo de ilegalidad deducido por Inversiones Quintalí Limitada en contra del Alcalde de la Municipalidad de Pudahuel, sólo en cuanto se deja sin efecto la Resolución N° 24/2018 de fecha 4 de diciembre de 2018 que decretó la caducidad del permiso de edificación de la recurrente. El Ministro señor Jaime Balmaceda Errázuriz no firma no obstante haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo por encontrarse ausente.

Regístrese y archívese.

Redacción de la Ministra Señora Solís.

N° 27-2019.

Pronunciado por la Cuarta Sala de la C.A. de Santiago integrada por Ministra Gloria Maria Solis R. y Abogado Integrante Jorge Norambuena H.

Santiago, nueve de mayo de dos mil diecinueve.  
En Santiago, a nueve de mayo de dos mil diecinueve, notifiqué en  
Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.