

Valdivia, once de agosto de dos mil veintidós.

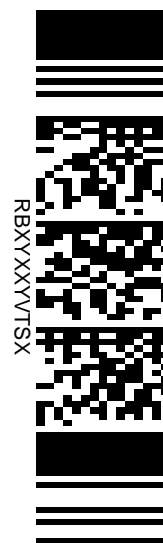
**VISTOS:**

Comparece doña Roxana Carrasco Santana, abogada, en representación de INVERSIONES E INMOBILIARIA DEL SUR LIMITADA, sociedad del giro de su denominación, ambos domiciliados en Francisco Bilbao N° 1129, primer piso, oficina 106, Edificio Bicentenario, Osorno, deduciendo acción constitucional de protección en contra de la Ilustre Municipalidad de Osorno, Dirección de Obras Municipales, representada por su alcalde, don Emeterio Carrillo Torres, ambos domiciliados en Avenida Juan Mackenna N° 851, Osorno, en atención a que el actuar ilegal y arbitrario de la recurrida, atenta contra la garantía constitucional consagrada en el artículo 19 número 2 de la Carta Fundamental.

Funda su recurso en que la sociedad recurrente es dueña del “Loteo Las Palmas” emplazado en la ciudad de Osorno, que fue construido junto a la empresa Constructora CINEL y que cuenta con cuatro etapas, tres de las cuales están edificadas, recepcionadas y entregadas. Agrega que la cuarta etapa se encuentra construida y terminada desde el mes de mayo de 2021, sin que hasta la fecha la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Osorno otorgue la correspondiente recepción definitiva, pese a los esfuerzos desplegados.

Sostiene que la “Etapas IV del Loteo Las Palmas” cuenta con permisos de urbanización y edificación, según resoluciones de 15 de marzo de 2019 emanadas de la Dirección de Obras Municipales de Osorno, habida cuenta que el mismo organismo aprobó los planos respectivos en la misma fecha. Añade que el 18 de junio de 2021 se ingresó la primera solicitud de recepción final parcial, la que fue rechazada mediante ORD. DOM de 23 de septiembre de 2021, esto es, excediendo los plazos previstos en el artículo 118 de la Ley General de Urbanismo y Construcción. Refiere que se informó verbalmente a la recurrente que debía modificar el proyecto e incorporar un área de equipamiento, como condición para obtener la aprobación, lo que excede las facultades de la recurrida, no constituye una exigencia legal sectorial y desconoce el proyecto aprobado.

Manifiesta que realizó la modificación al proyecto y se ingresó el 31 de octubre de 2021, para luego el 29 de diciembre de 2021 ingresar por segunda vez la solicitud de recepción definitiva parcial de la etapa cuatro. Agrega que el 12 de enero de 2022 se emitió Acta de Observaciones por el Director (s) de Obras Municipales, la que contenía más observaciones que en el primer trámite, lo que estima constituye un cambio de criterio. Indica que el 6 y 19 de enero del presente año, se ingresaron solicitud de garantías y el expediente dando cumplimiento a las observaciones, respectivamente, los que fueron devueltos el 17 de febrero de



2022, fundado en que el terreno de equipamiento tiene gravámenes y en no haber dado cumplimiento a la observación N° 4, en circunstancias que el equipamiento se incorporó a solicitud de la Dirección de Obras Municipales.

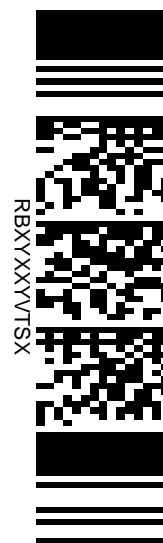
Señala que el 18 de marzo de 2022 ingresó reclamo de ilegalidad a la I. Municipalidad de Osorno, solicitando al Alcalde que deje sin efecto el ORD. DOM URB N°226/2021, que resolvió devolver los expedientes ya aludidos. Indica que el 18 de mayo de 2022 la sociedad fue notificada del Decreto 3129 que rechazó el reclamo de ilegalidad y, por ende, otorgar la recepción definitiva parcial de la Etapa IV del Loteo Las Palmas, fundado en el incumplimiento del artículo 3.4.1.bis de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, por no entregar certificado del Conservador de Bienes Raíces que acredite que el terreno de equipamiento se encuentra libre de prohibiciones, hipotecas y gravámenes; e incumplimiento del artículo 3.4.3 de la misma Ordenanza, por no ingresar certificado de pre-rol del Servicio de Impuestos Internos.

Aduce que acompañó el certificado de pre-rol junto a la solicitud de recepción definitiva parcial, mientras que el otro incumplimiento aludido constituye una discriminación arbitraria que perjudica a la sociedad y a los promitentes compradores, pues otras dos constructoras obtuvieron el certificado de recepción definitiva parcial de loteo con áreas de equipamiento, sin que se les exigiera el certificado que acreditara que aquel estaba libre de hipotecas y gravámenes, habida consideración que aquella exigencia tampoco se hizo respecto de las etapas anteriores. Añade que para ejecutar proyectos inmobiliarios se hipoteca el inmueble y luego se alzan los gravámenes a medida que se generan las ventas respectivas, por lo que la Dirección de Obras Municipales –por costumbre- no exige certificado de hipotecas y gravámenes para otorgar recepción definitiva parcial.

Reitera que el proyecto no contemplaba un área de equipamiento, por lo que al ingresar la primera solicitud cumplían con todos los requisitos previstos en el artículo 5.1.23 de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Arguye que el actuar arbitrario descrito constituye una infracción a la igualdad ante la ley.

En definitiva, solicita se acoja el recurso y se ordene al recurrido otorgar el certificado de recepción definitiva parcial de la etapa IV del Loteo Las Palmas de Osorno, con costas.

Informando el recurso don Luis Andres Hoffmann Paredes, abogado en representación convencional de la I. Municipalidad de Osorno, alega en primer término la falta de idoneidad y extemporaneidad de la presente acción

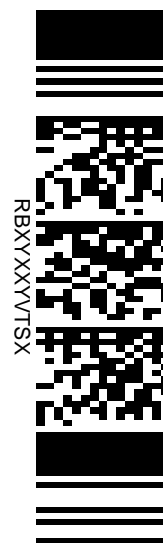


constitucional, desde que los hechos que se reprocha por esta vía se verificaron el 17 de febrero de 2022. Agrega que se pretende impugnar el rechazo de un reclamo de ilegalidad, en circunstancias que el artículo 151 de Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades contempla la posibilidad de reclamar ante la Corte respectiva, cuyo no es el caso.

En cuanto al fondo, señala que en la revisión de expediente ingresado el 18 de junio de 2021, la Dirección de Obras Municipales estaba a la espera que la recurrente adjuntara toda la documentación pertinente, lo que explica que transcurrieran más de tres meses desde el ingreso hasta el rechazo del expediente mediante el ORD.DOM URB N° 1043 de 23 de septiembre de 2021. Añade que el expediente ingresado el 29 de diciembre de 2021, fue observado dentro de los plazos legales, lo que descarta el incumplimiento alegado. Indica que en la especie se trató de tres presentaciones distintas, por lo que no cabe considerar que la tramitación se extendió durante ocho meses.

Expresa que la supuesta instrucción de la Dirección de Obras Municipales consistió en la orientación de una alternativa, ante la falta de iniciativa por parte del arquitecto a cargo del proyecto, y no un requerimiento u obligación, según se detalló en los puntos 5 y 6 del ORD. URB. N° 16 de fecha 11 de abril de 2022, en que se manifestó que si se procedió a modificar el loteo, fue porque la empresa no quiso elegir otra solución, como terminar de ejecutar la urbanización faltante. Afirma que el artículo 2.2.4 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, tratándose de recepciones parciales, el propietario debe entregar las superficies de cesión en forma parcial (incluido el equipamiento) y, por ello, descarta la ausencia de facultades que se alega en el recurso. Refiere que siendo expedientes distintos, las observaciones que se realizaron en uno u otro caso obedece a la documentación acompañada en relación a la normativa vigente.

Niega la discriminación arbitraria que se alega en el recurso, ya que los lotes de equipamiento no son enajenables, al estar destinados exclusivamente para ser cedidos gratuitamente a la Municipalidad y, por tanto, no tienen el mismo tratamiento de los lotes que se van a enajenar. Agrega que la Dirección de Obras Municipales ha exigido dicha documentación reiteradamente, al momento de recibir cada etapa de un loteo. Estima que no corresponde a la recurrente determinar cuándo debe hacerse la recepción del equipamiento, pues ello está reglado en la legislación sectorial. Reconoce que pueden haberse cometido ciertas deficiencias en relación a no haber exigido con antelación el equipamiento y áreas verdes proporcionales de las etapas uno a tres, empero, ellos no obsta a que la revisión del proyecto se sujete a la normativa vigente.



Arguye que al exigir al recurrente que entregue las áreas destinadas a equipamiento y a áreas verdes proporcionales al avance del loteo, no ha configurado ilegalidad alguna, habida cuenta que el actor no señala cuáles serías las empresas o proyectos que han recibido un trato preferente.

Pide el rechazo del recurso, con costas.

Se trajeron los autos en relación.

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Que, el recurso de protección ha sido instituido con el propósito de evitar posibles consecuencias dañosas o lesivas de actos u omisiones arbitrarios o ilegales que causen en los afectados privación, perturbación o amenaza en el legítimo ejercicio de las garantías o derechos que se protegen con este instrumento jurisdiccional, con el fin de que se adopten las providencias necesarias para restablecer el imperio del derecho y asegurar la protección de los perjudicados.

En dicho sentido, es un medio de impugnación jurisdiccional que permite poner pronto remedio a situaciones de hecho que amaguen derechos de rango constitucional, estrictamente enumerados en el artículo 20 de la carta fundamental, comprendiendo situaciones inequívocas, de fácil y rápida comprobación, dentro de un procedimiento breve y sumarísimo.

**SEGUNDO:** Que, la extemporaneidad alegada será desechada desde luego, atendido que la actora funda su recurso en el no otorgamiento de un certificado de recepción definitiva parcial, lo que habría quedado zanjado definitivamente con la resolución que rechazó el reclamo de ilegalidad municipal.

En consecuencia, los hechos que sustentan el recurso se fijan temporalmente dentro del plazo fatal de 30 días corridos a que se refiere el artículo 1 del Auto Acordado de la Excm. Corte Suprema sobre Tramitación del Recurso de Protección de Garantías Constitucionales.

**TERCERO:** Que, del mismo modo, caber rechazar la alegación de improcedencia de la acción constitucional, pues el recurrente pretende el amparo de la garantía consagrada en el numeral 2 del artículo 19 de la Carta Fundamental, respecto de lo cual esta Corte está llamada a resolver de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 20 del mismo texto constitucional, sin olvidar que la citada norma dispone que la Corte de Apelaciones respectiva adoptará de inmediato las providencias que juzgue necesarias para restablecer el imperio del derecho y asegurar la debida protección del afectado, sin perjuicio de los demás derechos que pueda hacer valer ante la autoridad o los tribunales correspondientes.



**CUARTO:** Que, despejado lo anterior, el acto cuya arbitrariedad se reprocha por esta vía consiste en la negativa de la I. Municipalidad de Osorno a otorgar el certificado de recepción definitiva parcial de la “Etapa IV del Loteo Las Palmas”, al exigir que las áreas de equipamiento estén libres de hipotecas y gravámenes, en circunstancias que dicho requisito no se hizo valer en etapas anteriores, ni se exige a otras empresas.

El objeto del presente recurso es que se ordene “...a la recurrida otorgar el certificado de recepción definitiva parcial de la etapa IV del Loteo Las Palmas de la ciudad de Osorno...”.

**QUINTO:** Que, para una adecuada resolución de la controversia, resulta útil consignar que por esta vía no se reprochan las facultades que la Ley General de Urbanismo y Construcciones y la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones le confieren a la I. Municipalidad de Osorno sobre la materia, antes bien, se cuestiona haber otorgado un trato diferenciado a la recurrente y, por ende, solo respecto de aquello se emitirá pronunciamiento.

Por lo demás, el Decreto N° 3129 de 11 de abril de 2022, que rechazó el reclamo de ilegalidad municipal, no fue recurrido conforme al procedimiento previsto en artículo 151 de la Ley N° 18.695, lo que descarta la utilización de la presente acción constitucional como un sustituto jurisdiccional.

**SEXTO:** Que, de lo expuesto por recurrente y recurrida, así como con el mérito de los documentos aparejados a los autos, analizados conforme a las reglas de la sana crítica, se tienen por acreditado los siguientes hechos y circunstancias:

- 1) El 18 de junio de 2021 la recurrida ingresó el Expediente ID DOC 1306519 pretendiendo la solicitud de recepción definitiva parcial de la “Etapa IV del Loteo Las Palmas”, que fue rechazado mediante ORD.DOM URB N° 1043 de 23 de septiembre de 2021.
- 2) Con fecha 29 de diciembre de 2021 se ingresó expediente 53 ID DOC 1401796, pretendiendo la solicitud de recepción definitiva parcial de la “Etapa IV del Loteo Las Palmas”, que fue observado recién el 12 de enero de 2022.
- 3) La recurrente respondió las observaciones el 19 de enero de 2022 y mediante ORD. DOM URB N° 226, de 17 de febrero de 2022, se devolvió el expediente por estar incompleto.
- 4) En las tres etapas anteriores del proyecto la Dirección de Obras Municipales no exigió el equipamiento y las áreas verdes proporcionales al avance de las mismas.

**SÉPTIMO:** Que, expuesto así los hechos, se evidencia un cambio de criterio de la I. Municipalidad de Osorno al exigir solo respecto de la “Etapa IV”,



que se acredite mediante un certificado emitido por el Conservador de Bienes Raíces correspondiente que el terreno de equipamiento se encuentra libre de prohibiciones, hipotecas y gravámenes.

Del mismo modo, se aprecia que la tramitación para obtener el certificado de recepción definitiva parcial de la “Etapa IV del Loteo Las Palmas” se ha extendido por ocho meses, sin que se divise motivo racional que justifique tal dilación.

**OCTAVO:** Que, el cambio de criterio anotado, así como la demora expuesta, vulneran en forma arbitraria el principio de igualdad ante la ley consagrado en el artículo 19 N° 2 de la Constitución Política de la República, al materializar una discriminación de trato, pues la Sociedad recurrente goza del derecho que tiene todo administrado a que la Municipalidad actúe en coherencia con la conducta desplegada anteriormente y dentro de un plazo razonable.

Lo anterior, constituye motivo suficiente para acoger el presente recurso, tal como se dirá en lo resolutivo.

De conformidad con lo expuesto, normas legales citadas, y visto además, lo dispuesto en los artículos 19 N° 2 y 20 de la Constitución Política de la República; Auto Acordado de la Excm. Corte Suprema sobre Tramitación y Fallo del Recurso de Protección de Garantías Constitucionales, se **ACOGE**, sin costas, el recurso de protección interpuesto por Inversiones e Inmobiliaria del Sur Limitada en contra de la Ilustre Municipalidad de Osorno y, en consecuencia, la recurrida deberá obrar conforme a sus propios actos y otorgar el certificado de recepción definitiva parcial de la “Etapa IV del Loteo Las Palmas”.

Regístrese, notifíquese y archívese, en su oportunidad.

Redacción a cargo de la Ministra Titular doña María Elena Llanos Morales.

**Rol 4542 – 2022 PRO.**





RBXXXXVTSX

Pronunciado por la Segunda Sala de la Corte de Apelaciones de Valdivia integrada por Ministra Maria Elena Llanos M., Fiscal Judicial Gloria Edith Hidalgo A. y Abogado Integrante Luis Felipe Alfonso Galdames B. Valdivia, once de agosto de dos mil veintidós.

En Valdivia, a once de agosto de dos mil veintidós, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

