

C.A. de Santiago

Santiago, veintiocho de septiembre de dos mil veintitrés.

A los folios 24 y 25: téngase presente

**Vistos y teniendo presente:**

**PRIMERO:** Con fecha 10 de marzo de 2023 comparece don Alejandro Guillermo Acuña Murray, quién en conformidad a lo dispuesto en el artículo 151 letras c) y d) de la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, interpone reclamo de ilegalidad en contra de la **Ilustre Municipalidad de Las Condes**, representada por su alcaldesa, doña Daniela Peñaloza Ramos, por la omisión de exigir el cumplimiento de la obligación de ceder, al dominio público, el inmueble constituido por el Lote Nueve del Parque Residencial Quinchamalí, obligación pactada en favor de la Municipalidad en virtud del contrato de transacción celebrado entre la reclamada e Inmobiliaria Los Silos III S.A. con fecha 11 de julio de 2017.

Expone que mediante presentación de 26 de diciembre de 2022 requirió a la Municipalidad el cumplimiento de la mencionada obligación, no obteniendo respuesta, lo que motivó la presentación por parte de éste de un reclamo administrativo de ilegalidad el 31 de enero de 2023, respecto del cual tampoco se pronunció la reclamada, debiendo entenderse tácitamente rechazado.

Refiere que por instrumento privado de 11 de julio de 2017, la Ilustre Municipalidad de Las Condes e Inmobiliaria Los Silos III S.A. celebraron un contrato de transacción para poner término a diversas controversias existentes entre ellas relacionadas con la normativa urbanística aplicable a inmuebles de propiedad de dicha inmobiliaria, que se ventilaban en los diversos juicios. Las concesiones reciprocas pactadas por ambos fueron las siguientes:

(a) Los Silos III se desistió de sus acciones y recursos deducidos en contra de la Municipalidad de Las Condes.

(b) La Municipalidad de Las Condes se obligó a efectuar sus mejores esfuerzos para lograr en el menor tiempo posible, y en no más allá de cuatro años a partir de la fecha de celebración de la Transacción, que: (i) El trazado del Camino Pie Andino, en la parte que cruce las propiedades de Los Silos III, corra por sobre la cota mil, siguiendo dicha cota, en base al anexo uno de la transacción.(ii) Los terrenos del “Macrolote Uno” y del “Macrolote Dos”, de



propiedad de Los Silos III, que se emplacen por debajo de la Cota Mil sean de uso urbano, siguiendo las condiciones de edificación de los predios aledaños, salvo las quebradas correspondientes, conforme al detalle contenido en el Anexo Uno de la Transacción. Dicho plazo que fue prorrogado por acuerdo de la las partes hasta el 11 de enero de 2023.

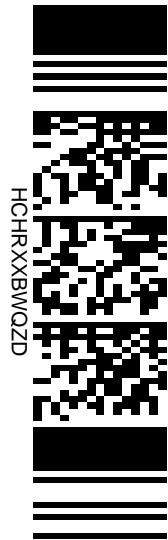
(c) Los Silos III cederá para área verde pública a la Municipalidad de Las Condes, por sobre la Cota Mil, la misma cantidad de metros cuadrados del “Macrolote Uno” y del “Macrolote Dos” que queden como urbanos bajo la Cota Mil, conforme al detalle contenido en el Anexo Uno de la Transacción.

(d) En relación al Lote Nueve del Parque Residencial Quinchamalí de Las Condes, de una superficie de 23.945,02 metros cuadrados, las partes reconocieron la calidad de área verde pública que éste tenía desde su origen y acordaron que dicho Lote mantendría el carácter legal de área verde pública.

Alega que la anterior obligación no constituye una real concesión de la inmobiliaria, toda vez que dicho terreno mantiene la calidad de área verde pública desde su origen; y que las obligaciones asumidas por las partes de la transacción son independientes entre sí, esto es, su cumplimiento no está condicionado o sujeto al cumplimiento de las demás obligaciones contenidas en dicho instrumento.

Agrega que por ordinario N° 3/280, de 2 de noviembre de 2020, la Municipalidad informó al reclamante sobre las gestiones realizadas a dicha fecha ante la Secretaría Ministerial Metropolitana de Viviendas y Urbanismo para cumplir con la obligación de realización de mejores esfuerzos ya indicada. Respecto de la obligación asumida por Los Silos III y que motiva el presente recurso, la Municipalidad señaló que *“una vez determinada la posibilidad de modificar los Instrumentos de Planificación Territorial correspondientes, e iniciado el procedimiento administrativo en el sentido antes mencionado, la Municipalidad solicitará a Inmobiliaria Los Silos III S.A. el cumplimiento de su obligación en orden a destinar el Lote 9, como Área Verde Pública”*.

Sostiene que, sin perjuicio que la obligación cuyo cumplimiento reclama no está condicionada al de las demás obligaciones de la transacción, mediante Informe D.A.U. N° 54, de 9 de noviembre de 2022, el Director de la Dirección de Asesoría Urbana de la Municipalidad de Las



Condes informó a su Director Jurídico, respecto de las demás gestiones realizadas para acreditar el cumplimiento de la Transacción por dicha Municipalidad, dando cuenta del cumplimiento de su obligación de mejores esfuerzos encontrándose cumplida la condición previa que el Alcalde de Las Condes se autoimpuso para exigir dicha obligación, sin que exista impedimento alguno para su ejecución.

Afirma que, por lo anterior, la indicada municipalidad ha infringido los artículos 1°, 5° letra c) y 63 letra II de la Ley N° 18.695. Indica que, la aludida omisión, perjudican al reclamante y al interés general de la comuna toda vez que actualmente existe incertidumbre respecto al destino del Lote Nueve, contiguo al inmueble de su propiedad, lo que le afecta económicamente en especial respecto a la valorización dicho bien raíz, así como también personalmente, ya que no tiene certeza respecto de cuándo se materializará el área verde acordada instalar en dicho lote.

Adiciona que el área verde proyectada beneficiará a todos los vecinos del sector de Quinchamalí y a todos los habitantes de la comuna, ya que constituirá una importante área verde para dicho sector de la ciudad.

Pide que se dé lugar a lo solicitado y disponga que la entidad edilicia reclama debe exigir a Los Silos III el cumplimiento inmediato de la obligación de transferir el Lote Nueve al dominio público, o en el caso que dicha Municipalidad estime que dicho lote ya es de dominio municipal, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 135 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, lo declare mediante la resolución correspondiente, debiendo materializar un área verde en dicho Lote, sin perjuicio de las demás medidas disciplinarias o de otra naturaleza que la Corte considere del caso adoptar, con costas.

**SEGUNDO:** Informan por la reclamada los abogados don Rogelio Erazo Román y don Jorge Gutiérrez Collinao, solicitando el rechazo del reclamo, con costas.

Luego de referir los detalles del acuerdo arribado con inmobiliaria Los Silos III, aprobada por el Concejo Municipal de Las Condes, mediante Acuerdo N° 178/2017, adoptado en la 938° Sesión Ordinaria del Concejo Municipal de Las Condes, celebrada con fecha 7 de septiembre de 2017, expone que con fecha 27 de agosto de 2020 el reclamante de autos le solicitó que exigiera a la inmobiliaria el cumplimiento de su obligación legal y



convencional de ceder a esa Municipalidad el dominio del Lote N° 9, petición contestada por oficio ordinario alcaldicio N° 3/280, de 2020, en el sentido de que éste sería solicitado una vez determinada la posibilidad de modificar los instrumentos de planificación territorial correspondientes.

Precisa que el reclamante acusó recibo del oficio mediante carta de 16 de noviembre de 2020, expresando que se mantendría atendo al desarrollo de las gestiones mencionadas por la municipalidad.

Añade que el contrato de transacción fue modificado por las partes con fecha 30 de marzo de 2021 en el sentido que los mejores esfuerzos de la municipalidad serían realizados “(...) *en el menor tiempo posible, y en no más allá de cinco años y seis meses a partir de esta fecha* (...)” contrayendo la inmobiliaria la obligación de mantener limpio y cerrado el aludido Lote N° 9. Indica que dicha enmienda fue aprobada por el Concejo Municipal de Las Condes, mediante Acuerdo N° 41/2021, adoptado en la 1.061° Sesión Ordinaria del Concejo Municipal de Las Condes, celebrada con fecha 1 de febrero de 2021.

Opone las alegaciones, excepciones y/o defensas que a continuación se exponen.

En primer término, asevera que la controversia de autos no gira en torno a una omisión ilegal de la municipalidad, sino sobre la interpretación y cumplimiento de una obligación contractual que excede la naturaleza del reclamo de ilegalidad municipal. Ello por cuanto al tenor del artículo 151 de la Ley N° 18.695 el reclamo de ilegalidad sólo resulta procedente en la medida que el particular que lo deduce estima que ha sido infringida una norma legal específica, en circunstancias que el presente reclamo no dice relación con la falta de prestación de un servicio de naturaleza pública o la falta de ejercicio de una potestad de derecho público de la autoridad edilicia sino con el supuesto incumplimiento de una obligación contractual, como se propone en la especie por la parte reclamante, lo cual debe ser ventilado en un procedimiento de lato conocimiento entre las partes que celebraron el respectivo contrato de transacción.

En subsidio de lo anterior, opone la excepción de extemporaneidad del reclamo de ilegalidad municipal deducido en autos. Lo anterior debido a que el requerimiento de exigir el denominado Lote Nueve, se produjo con fecha 27 de agosto de 2020, oportunidad en la cual el reclamante de autos solicitó



a la Municipalidad de Las Condes que interviniera, y que fue respondido el 16 de noviembre de 2020, siendo la petición de que se declare dicho terreno como de dominio municipal accesoria a la anterior, por lo que el plazo de caducidad de 15 días para deducir la acción o reclamo de ilegalidad municipal ante la Corte debe computarse, por lo menos desde esa fecha.

En subsidio, aduce que el hecho de no haber exigido aún el denominado Lote Nueve a Los Silos III S.A. no constituye una omisión ilegal o arbitraria del Municipio, pues ha realizado diversas acciones tendientes a dar cumplimiento al contrato de transacción celebrado con ella, que allí describe, manteniendo paralelamente conversaciones con la inmobiliaria en las que han existido diferencias sobre cómo dar cumplimiento a las obligaciones derivadas de dicho acuerdo de voluntades, por lo que la presente acción no parece oportuna para los intereses de la comuna, ya que no sólo se trata del Lote Nueve, sino que también del área verde comprometida en el Macrolote Dos, de aproximadamente 373.604,98 m2, razón por la cual no se infringe el artículo 1º de la Ley N° 18.695, ya que a fin de buscar una mejor solución a esta problemática se ha decidido no deducir por ahora acciones en contra de su cocontratante.

Añade que rechaza la supuesta infracción de los artículos 1º, 5º letra c) y 63 letra II de la Ley N° 18.695, pues por las razones ya anotadas no existe un perjuicio al bien común, ya que el Lote Nueve no tiene la calidad de bien municipal o nacional de uso público, sino que de bien privado y porque, de acuerdo al nuevo plazo establecido para el cumplimiento de las obligaciones del Municipio este tendría 5 años contados desde el 11 de enero de 2023 para exigir la cesión del Lote Nueve, de conformidad con los artículos 2.514 y 2.515 del Código Civil.

**TERCERO:** Que evacuando su informe, la Fiscal Judicial doña Clara Carrasco Andone fue de la opinión de rechazar el reclamo.

Estima que el reclamo de ilegalidad no resulta ser la vía más idónea para conocer del asunto sometido a la Corte, dado que el incumplimiento contractual es una materia de lato conocimiento en otro tipo de juicio, al formar parte la celebración del contrato de transacción del acuerdo entre un particular y el Municipio.

Indica que, si fuera procedente el reclamo de ilegalidad, lo sería en la medida que el particular que lo deduce estime que se ha sido infringida una



norma legal específica y no en base a un supuesto incumplimiento de una obligación contractual entre un particular y el Municipio, quienes fueron los que celebraron el respectivo contrato en el cual no participó el reclamante, no teniendo el servicio la falta de prestación, connotación pública o ausencia de potestad de derecho público del Municipio. Lo dicho no obsta a que el reclamante en la sede correspondiente, realice las presentaciones y acompañe los antecedentes pertinentes que acrediten su alegación.

Hace presente que el Municipio ha realizado diversas acciones, a fin de dar cumplimiento al contrato de transacción como: a) En primer lugar, mediante oficio ORD. ALC. N° 14/53 de 4 de febrero de 2020, la Municipalidad de Las Condes solicitó a la Seremi Minvu una mesa de trabajo para definir de mejor manera el trazado del parque y de la avenida Paseo Pie Andino, las cuales se encuentran afectas a utilidad pública como área verde y vialidad, respectivamente, por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS); b) solicitud reiterada por el Municipio a la Seremi Minvu mediante oficio ORD. ALC. N° 14/271 con fecha 22 de octubre de 2020.

Indica comparte con el municipio lo señalado en cuanto a la extemporaneidad del Reclamo de Ilegalidad Municipal deducido, dado que el requerimiento de exigir el denominado Lote Nueve, se produjo con fecha 27 de agosto de 2020, respondido mediante ORD. ALC. N° 3/280 de 2 de noviembre de 2020, por lo que el plazo de caducidad de 15 días para deducir reclamo de ilegalidad municipal ante la Corte debe contarse desde la carta del reclamante, esto es el 16 de noviembre de 2020, en la cual manifiesta haber recibido la respuesta municipal.

Por último, explica que omisión que se imputa al Municipio no reúne las exigencias para considerarla ilegal, ya que a su juicio el incumplimiento contractual puede ser discutido en otra instancia y en otro tipo juicio, no procediendo que sea objeto del reclamo de ilegalidad que contempla la Ley de Municipalidades.

**CUARTO:** El presente recurso de reclamación de ilegalidad se encuentra contemplado en el artículo 151 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, el que dispone: *“Los reclamos que se interpongan en contra de las resoluciones u omisiones ilegales de la municipalidad se sujetarán a las reglas siguientes:*



a) *Cualquier particular podrá reclamar ante el alcalde contra sus resoluciones u omisiones o las de sus funcionarios, que estime ilegales, cuando éstas afecten el interés general de la comuna. Este reclamo deberá entablarse dentro del plazo de treinta días, contado desde la fecha de publicación del acto impugnado, tratándose de resoluciones, o desde el requerimiento de las omisiones;*

b) *El mismo reclamo podrán entablar ante el alcalde los particulares agraviados por toda resolución u omisión de funcionarios, que estimen ilegales, dentro del plazo señalado en la letra anterior, contado desde la notificación administrativa de la resolución reclamada o desde el requerimiento, en el caso de las omisiones;*

c) *Se considerará rechazado el reclamo si el alcalde no se pronunciare dentro del término de quince días, contado desde la fecha de su recepción en la municipalidad;*

d) *Rechazado el reclamo en la forma señalada en la letra anterior o por resolución fundada del alcalde, el afectado podrá reclamar, dentro del plazo de quince días, ante la corte de apelaciones respectiva.*

*El plazo señalado en el inciso anterior se contará, según corresponda, desde el vencimiento del término indicado en la letra c) precedente, hecho que deberá certificar el secretario municipal, o desde la notificación que éste hará de la resolución del alcalde que rechace el reclamo, personalmente o por cédula dejada en el domicilio del reclamante.*

*El reclamante señalará en su escrito, con precisión, el acto u omisión objeto del reclamo, la norma legal que se supone infringida, la forma como se ha producido la infracción y, finalmente, cuando procediere, las razones por las cuales el acto u omisión le perjudican”; (...).”*

**QUINTO:** El objeto del reclamo de autos consiste en promover la revisión extraordinaria de la legalidad del acuerdo arribado con inmobiliaria Los Silos III, aprobada por el Concejo Municipal de Las Condes, mediante Acuerdo N° 178/2017, adoptado en la 938° Sesión Ordinaria del Concejo Municipal de Las Condes, celebrada con fecha 7 de septiembre de 2017 y del oficio ordinario alcaldicio N° 3/280, de 2020, materializada en la omisión para exigir el cumplimiento de la obligación de ceder el dominio público del Lote N° 9 del Parque Residencial Quinchamalí, de la comuna de Las Condes, pactada en favor de la autoridad recurrida en transacción celebrada



entre ésta e Inmobiliaria Los Hilos III S.A por instrumento privado de fecha 11 de julio de 2017.

**En cuanto a la alegación de extemporaneidad:**

**SEXTO:** Que en relación a la extemporaneidad del reclamo invocada por el apoderado de la I. Municipalidad recurrida es dable tener presente, en base a la documental incorporada por las partes que:

1. El requerimiento de exigir el denominado Lote Nueve, se produjo con fecha 27 de agosto de 2020, oportunidad en la cual el reclamante de autos solicitó a la Municipalidad de Las Condes que interviniera.
2. La solicitud que precede fue respondida por la autoridad edilicia con fecha 16 de noviembre de 2020, siendo la petición de que se declare dicho terreno como de dominio municipal accesoria a la anterior.
3. Con fecha 16 de noviembre de 2020, el recurrente manifestó haber recibido la respuesta municipal.
4. Con fecha 10 de marzo de 2023 se interpuso el presente arbitrio.

**SÉPTIMO:** Es dable sostener que, el plazo previsto en el artículo 151 letra d) de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades para recurrir a la Corte de Apelaciones debe interpretarse según lo disponen el artículo 50 del Código Civil y artículos 3 y 66 del Código de Procedimiento Civil y artículo 153 del primero de los cuerpos normativos antes señalados.

**OCTAVO:** En consecuencia, lo sostenido precedentemente, se condice con la necesidad jurídica de que la presunción de legalidad que consagra el artículo 3 de la Ley N° 19.880 se fije con claridad, de modo que las actuaciones administrativas, municipales -en este caso-, no queden sujetas a la posibilidad de una revisión indefinida, contándose el plazo contemplado en el artículo 151 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades desde que el interesado debió o supo de la existencia del acto -datos que han sido expresamente referidas con antelación-, a fin de producir la tutela legal efectiva de los legítimos derechos.

En efecto, es precisamente la noticia acerca de la existencia del acto administrativo, el que satisface al ordenamiento jurídico para entender que el ciudadano pueda discernir si éste afecta o no su esfera jurídica.





**NOVENO:** Que, en este orden de ideas, el requerimiento de exigir el denominado Lote Nueve, se produjo con fecha 27 de agosto de 2020, respondido mediante ORD. ALC. N° 3/280 de 2 de noviembre de 2020, por lo que el plazo de caducidad de 15 días para deducir reclamo de ilegalidad municipal ante la Corte debe contarse desde la carta del reclamante, esto es el 16 de noviembre de 2020, en la que manifiesta haber recibido la respuesta municipal.

**En cuanto al fondo:**

**DÉCIMO:** Que, sin perjuicio de lo razonado precedentemente, corresponde indicar que lo pretendido por el actor no gira en torno a una omisión ilegal de la municipalidad, sino sobre la interpretación y cumplimiento de una obligación contractual que excede la naturaleza del reclamo de ilegalidad municipal.

**UNDÉCIMO:** En efecto, conforme lo dispone el artículo 151 de la Ley N° 18.695 el reclamo de ilegalidad sólo resulta procedente en la medida que el particular que lo deduce estima que ha sido infringida una norma legal específica, en circunstancias que el presente reclamo no dice relación con la falta de prestación de un servicio de naturaleza pública o no ejercicio de una potestad de derecho público de la autoridad edilicia sino con el supuesto incumplimiento de una obligación contractual, lo que necesariamente debe ser ventilado en un procedimiento de lato conocimiento entre las partes que celebraron el respectivo contrato de transacción.

**DUODÉCIMO:** Que a mayor abundamiento corresponde señalar que la autoridad recurrida ha realizado diversas acciones, a fin de dar cumplimiento al contrato de transacción, a saber:

a) Mediante oficio ORD. ALC. N° 14/53 de 4 de febrero de 2020, la Municipalidad de Las Condes solicitó a la Seremi Minvu una mesa de trabajo para definir de mejor manera el trazado del parque y de la avenida Paseo Pie Andino, las que se encuentran afectas a utilidad pública como área verde y vialidad, respectivamente, por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS);

b) Solicitud reiterada por el Municipio a la Seremi Minvu mediante oficio ORD. ALC. N° 14/271 con fecha 22 de octubre de 2020.

**DÉCIMO TERCERO:** Que en consecuencia, se ha verificado que la recurrida ha realizado diversas acciones tendientes a dar cumplimiento al



contrato de transacción celebrado con ella, manteniendo paralelamente conversaciones con la inmobiliaria, por lo que la presente acción no parece oportuna para los intereses de la comuna, ya que no sólo se trata del Lote Nueve, sino que también del área verde comprometida en el Macrolote Dos, de aproximadamente 373.604,98 m2, razón por la que no se infringe el artículo 1º de la Ley N° 18.695, ya que a fin de buscar una mejor solución a esta problemática ha decidido no deducir por ahora acciones en contra de su co contratante.

**DÉCIMO CUARTO:** Que de esta forma, se desestima la supuesta infracción de los artículos 1°, 5° letra c) y 63 letra II de la Ley N° 18.695, en cuanto no existe un perjuicio al bien común, ya que el Lote Nueve no tiene la calidad de bien municipal o nacional de uso público, aunado a que de acuerdo al nuevo plazo establecido para el cumplimiento de las obligaciones del Municipio este tendría 5 años contados desde el 11 de enero de 2023 para exigir la cesión del Lote Nueve, de conformidad con los artículos 2.514 y 2.515 del Código Civil.

**DÉCIMO QUINTO:** Que como corolario es dable sostener que, no se ha advertido en la especie, trasgresión legal alguna a la normativa que se encuentra vigente en la materia, dado que fue dictado por autoridad competente dentro de la esfera de las atribuciones o facultades que al efecto establece la ley.

**DÉCIMO SEXTO:** De la manera expuesta, se comparte lo informado por la señora Fiscal Judicial, en cuanto estuvo por rechazar el reclamo de autos, por considerarlo extemporáneo, no corresponder a un acto susceptible de ser atacado por esta vía, y por contener el acto denunciado fundamentos de hecho y de derecho que avalen su proceder.

Por estas consideraciones y visto lo dispuesto en el artículo 141 y siguientes de la Ley N° 18.695 Orgánica de Municipalidades, **se rechaza**, sin costas, el reclamo de ilegalidad deducido por don Alejandro Guillermo Acuña Murray en contra de la Ilustre Municipalidad de Las Condes.

Regístrese, comuníquese y archívese en su oportunidad.

N°Contencioso Administrativo-159-2023.





HCHRXBWCZD

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago integrada por los Ministros (as) Graciela Gomez Q., Veronica Cecilia Sabaj E. y Abogado Integrante Rodrigo Asenjo Z. Santiago, veintiocho de septiembre de dos mil veintitrés.

En Santiago, a veintiocho de septiembre de dos mil veintitrés, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

