

C.A. de Santiago

Santiago, diez de septiembre de dos mil veinticuatro.

VISTOS Y TENIENDO PRESENTE:

PRIMERO: Comparece don José Miguel Puelma Barriga, abogado, en representación de **Comercial Almagro S.A.**, quien de conformidad a lo dispuesto en el artículo 151 de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, interpone reclamo de ilegalidad en contra del Decreto Sección 2da. N° 06788, de 12 de noviembre de 2020, emanado del Alcalde (S) de la **Ilustre Municipalidad de Santiago**, que rechazó el reclamo administrativo de ilegalidad interpuesto por su parte en contra del Decreto Sección 2da N° 2901, de 06 de mayo de 2020, que ordenó la demolición total del inmueble ubicado en calle San Ignacio 480-484, en los antecedentes N° 3709231.

Refiere que su representada, por escritura pública de 22 de junio de 2009, adquirió el inmueble ubicado en calle San Ignacio N°s 480 al 484, comuna de Santiago, inscrito a fojas 31913 N° 50493 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2009.

Indica que desde septiembre de 2009 su representada ha intentado, con los profesionales del área competentes, que el Municipio le autorice el funcionamiento del edificio para un centro cultural compatible con el entorno del Parque Almagro, entidad que nunca ha querido aprobar un proyecto de esa naturaleza (cambio de plano regulador).

Asevera que su representada ha cumplido con su obligación de cerrar el terreno y efectuar reparaciones en los muros perimetrales, y, por lo tanto, ha satisfecho íntegramente lo que se le ha solicitado en notificaciones por infracciones que se citan en el decreto de demolición que impugna y que ha procurado iniciar acciones judiciales en contra de los ocupantes ilegales a que se hace referencia en el mismo.

Hace presente que, en la resolución que impugna, se ordena la demolición total de las edificaciones del inmueble, de forma arbitraria y antijurídica, sin considerar o distinguir que en la realidad existen diversos tipos de edificaciones.



En concreto, precisa que las construcciones son las siguientes: (i) el frente antiguo, eventualmente a reforzar, hacia calle San Ignacio (lado poniente); (ii) el muro sólido, sin daños hacia Santa Isabel (lado sur); (iii) el edificio de hormigón armado, sin daños, hacia Aldunate (lado oriente) y; (iv) el muro hacia el Parque Almagro (lado norte).

Refiere que su representada, el 14 de mayo de 2020, fue notificada de un decreto de demolición de las construcciones ubicadas en la propiedad mencionada, sin que la Municipalidad contara con facultades legales para ello, por cuanto el edificio no tiene problemas estructurales, sino que meramente estéticos.

Hace presente que este mismo asunto se ventiló en un juicio que comenzó el año 2011, ante el 9° Juzgado Civil de Santiago (C-29701-2011), en que por sentencia firme de la Corte de Apelaciones de Santiago (Civil-7738-2015) se declaró que la demolición era improcedente.

Al igual que en dicho pleito, el actual decreto de demolición no tiene justificación al ordenar una demolición total, por cuanto no existen daños estructurales que pongan en peligro la seguridad de los transeúntes que funden la sanción impuesta, y que las construcciones actuales se encuentran en un estado similar al que se encontraban en el año 2011.

No se cumplió con el debido proceso, habida consideración que no se le permitió rendir prueba para desvirtuar los cargos.

De otra parte, afirma que la resolución impugnada infringe el principio de legalidad o juridicidad administrativo, ya que no se configura la hipótesis legal que permite la demolición legal del inmueble, al no tener daños estructurales ni estar en estado ruinoso.

Agrega que la resolución impugnada afecta su derecho de propiedad, y que se vulnera la garantía constitucional de no discriminación arbitraria, toda vez que se le está dando un trato diverso a otros propietarios de inmuebles sin daños estructurales.

En base a lo anterior, solicita que se acoja el presente reclamo, declarando que la decisión administrativa materializada en el Decreto impugnado adolece de cada uno de los vicios de ilegalidad que se han



denunciado en el cuerpo de esta presentación, y, en consecuencia, se deje sin efecto la referida demolición.

SEGUNDO: Informando el presente reclamo, don Agustín Romero Leiva, Director Jurídico de la I. Municipalidad de Santiago, pidió se rechace en todas sus partes el presente arbitrio, con costas.

Sostiene que de la lectura del acto impugnado y del expediente administrativo que dio lugar a la medida adoptada, se constató que, con fecha 10 de enero de 2019, se constituyó en terreno el ingeniero de la Dirección de Obras Municipales, don Igor Tello Toloza, quien informó que el inmueble se encuentra abandonado y siendo apropiado por “ocupas” e indigentes, además de existir una alta condición de insalubridad debido a la gran cantidad de basura y escombros. Asimismo, agrega que en la inspección se comprobó que el inmueble ha sido desvalijado, se le han realizado demoliciones interiores, tiene un sector incendiado y un tramo del muro norte se encuentra derrumbado, existiendo varias fisuras y grietas que determinan su alto deterioro estructural, estimando el referido profesional que debería demolerse en su totalidad por el evidente peligro hacia los usuarios del Parque Almagro.

Explica que, luego de decretada la suspensión del Decreto reclamado, se llevó a cabo una segunda visita en el mes de agosto de 2020 por parte de la Dirección de Obras a cargo del mismo ingeniero, evacuando el informe técnico de fecha 12 de agosto, mediante el cual señala que se mantenían las condiciones descritas en el primer informe, salvo que se pudo constatar que se había retirado la basura y escombros del inmueble en cuestión. Asimismo, señala que en el inmueble existen varios daños estructurales como destrabes, fisuras, grietas y derrumbes que determinan un alto nivel de deterioro estructural, concluyendo que la demolición total debe llevarse a cabo por el evidente peligro hacia los vecinos y transeúntes del sector, además de los usuarios del referido parque.

En cuanto a la vulneración al debido proceso alegada, sostiene que es improcedente, ya que la propia Ley General de Urbanismo y Construcciones le otorga al Alcalde la facultad de decretar sin más



trámite la medida de demolición, conforme a lo dispuesto en su artículo 156.

De otra parte, hace presente que, conforme lo dispone el artículo 3° de la Ley N° 19.880, los actos administrativos gozan de presunción de legalidad y juridicidad, la que no ha sido desvirtuada por las alegaciones de la reclamante, pues la conducta que motiva la dictación del acto dice estricta relación con el supuesto señalado expresamente en el artículo 156 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Finalmente, hace presente que el informe acompañado por el reclamante en estos autos es una copia exacta al informe que dicho profesional redactó en el mes de julio del año 2012, para el juicio Civil Rol C-29701-2011, caratulado “Comercial Almagro S.A. con I. Municipalidad de Santiago”, solo cambiando su índice y las fotografías insertas en él, informe que, contrastado con el elaborado por el ingeniero de la Municipalidad, discrepa respecto al mal estado del inmueble.

TERCERO: Habiéndose recibida la reclamación de ilegalidad a prueba, específicamente en cuanto a “*la existencia de daños estructurales en el inmueble*”, el recurrente rindió dentro de término legal el testimonio de don Juan Luis Pinedo Ried, quien ratificó los términos de su informe pericial de octubre de 2021, además del informe del perito con especialidad en estructuras, don Juan Pablo Olmos de Aguilera Castro, designado por esta Corte.

CUARTO: Evacua el informe requerido la fiscal judicial de Santiago doña Ana María Hernández Medina, quien fue de opinión de rechazar el presente reclamo de ilegalidad, habida consideración que, a partir del informe evacuado por el perito en estos autos, don Juan Pablo Olmos de Aguilera Castro, de fecha 06 de diciembre de 2022, se constata que existe un peligro inminente de derrumbe de la obra.

Explica que, si bien los informes establecen por secciones el actual estado de la construcción, entiende que es necesario considerar la propiedad como una unidad, en términos tales que, encontrándose la mayor parte de ella en estado ruinoso con riesgo de colapso o derrumbe severo, y de causar daño a los vecinos y transeúntes del



sector, no se ha incurrido en ilegalidad alguna en la dictación del Decreto Alcaldicio Sección 2da N° 06788.

QUINTO: Para dilucidar la impugnación de la legalidad de la conducta reclamada, es menester abordar el estatuto legal aplicable para este caso concreto.

Al respecto, el artículo 151 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades N° 18.695 dispone que *“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;

e) La corte podrá decretar orden de no innovar cuando la ejecución del acto impugnado le produzca un daño irreparable al recurrente;

f) La corte dará traslado al alcalde por el término de diez días. Evacuado el traslado o teniéndosele por evacuado en rebeldía, la corte podrá abrir un término de prueba, si así lo estima necesario, el que se regirá por las reglas de los incidentes que contempla el Código de Procedimiento Civil;

g) Vencido el término de prueba, se remitirán los autos al fiscal judicial para su informe y a continuación se ordenará traer los autos en relación. La vista de esta causa gozará de preferencia;

h) La corte, en su sentencia, si da lugar al reclamo, decidirá u ordenará, según sea procedente, la anulación total o parcial del acto impugnado; la dictación de la resolución que corresponda para subsanar la omisión o reemplazar la resolución anulada; la declaración del derecho a los perjuicios, cuando se hubieren solicitado, y el envío de los antecedentes al Ministerio Público, cuando estimare que la infracción pudiere ser constitutiva de delito, e

i) Cuando se hubiere dado lugar al reclamo, el interesado podrá presentarse a los tribunales ordinarios de justicia para demandar, conforme a las reglas del juicio sumario, la indemnización de los perjuicios que procedieren y ante el Ministerio Público, la investigación criminal que correspondiere. En ambos casos, no podrá discutirse la ilegalidad ya declarada”.

SEXTO: En la interposición de la acción de reclamo por ilegalidad, por parte de la afectada, se cuestiona la arbitrariedad y juridicidad de la decisión alcaldicia de ordenar la demolición total de las edificaciones situadas en el inmueble de San Ignacio N°s 480 al 484 de la comuna de Santiago, mediante las siguientes resoluciones:

a) Decreto Sección 2da N° 02901, de 06 de mayo de 2020, del Alcalde de Santiago (S), que reemplaza el Decreto Sección 2da N° 00734, de fecha 29 de enero de 2020, ordenando la demolición total y sin más trámite de la propiedad en cuestión, designando como unidad



ejecutora a la Sub-Dirección de Construcciones, Departamento de Ejecución de Obra, la que tuvo en consideración el informe técnico de ingeniero de la Dirección de Obras Municipales, de fecha 10 de enero de 2019, que estima que el bien raíz debería demolerse en su totalidad por el evidente peligro hacia los usuarios del Parque Almagro; y

b) Decreto Sección 2da. N° 06788, de fecha 12 de noviembre de 2020, del Alcalde de Santiago (S), que rechaza el reclamo administrativo, interpuesto por la Sociedad Comercial Almagro S.A., en contra del Decreto Secc.2da. N° 02901, que ordenó la demolición total del inmueble ubicado en San Ignacio 480-484, en todas sus partes, basándose en una segunda visita del ingeniero de la Dirección de Obras Municipales don Igor Tello, en el mes de agosto de 2020, que verificó los daños estructurales.

SÉPTIMO: Siendo la naturaleza del recurso extraordinario de autos de derecho estricto, respecto del contenido discrecional técnico en un procedimiento delimitadamente regulado, esta reclamación únicamente prosperará en caso de existir una infracción del ordenamiento jurídico, y en la medida cuya vulneración cause un perjuicio a la recurrente.

Siguiendo a la doctrina especializada, esta Corte no entrará a analizar el mérito de la decisión administrativa adoptada, esto es, su oportunidad y conveniencia según razones de bien común o interés público. Simplemente se limitará a examinar si ésta fue tomada o no conforme a derecho.

En efecto, al constituir el reclamo de ilegalidad un mecanismo de revisión de la actividad administrativa sancionadora, su objetivo central será la de control de la juridicidad, tanto adjetiva como sustantiva, del actuar de la recurrida, sin que sea posible por esta vía modificar los presupuestos fácticos que fueron determinados en sede administrativa.

En particular, se inspeccionará si el acto administrativo reclamado fue emitido por el órgano competente con las formalidades requeridas, y si se encuentra suficientemente fundado o motivado con antecedentes y ajustado a los presupuestos legales vigentes.



OCTAVO: Los actos administrativos que toman forma por medio de decretos, emitidos en el ejercicio de sus potestades públicas, gozan de una presunción de legalidad y juridicidad, según el inciso final del artículo 3° de la Ley N° 19.880, debiendo el recurrente probar lo contrario,

Así las cosas, se ha verificado que las resoluciones cuestionadas han sido emitidas por autoridad competente, limitándose a las atribuciones que le son conferidas legalmente, y con las formalidades requeridas.

En efecto, el artículo 156° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones contempla un mecanismo excepcionalísimo, diferenciado de lo regulado en el artículo 158, que lo exime de exigencias propias del principio de la bilateralidad, que indica que *“Cuando el peligro de derrumbe de una obra o de parte de ella fuere inminente, la Alcaldía podrá adoptar de inmediato todas las medidas necesarias para eliminar el peligro, incluso la de demoler sin más trámite total o parcialmente la obra, todo por cuenta del propietario del inmueble”*.

NOVENO: Frente al reclamo que la resolución que ordena la demolición es arbitraria y antijurídica, toda vez que no existiría daño estructural del inmueble que implique peligro de derrumbe, los antecedentes invocados por la Municipalidad de Santiago lo desmienten.

En efecto, el ingeniero fiscalizador de la Dirección de Obras Municipales, don Igor Tello Toloza, al inspeccionar la propiedad ubicada en calle San Ignacio N° 480-484, en mayo y agosto de 2020, verificó no solo que se encuentra abandonado por sus dueños y siendo apropiado por “ocupas” e indigentes del lugar con una alta condición de insalubridad debido a la gran cantidad de basura y escombros, sino que además se comprobó que el inmueble ha sido desvalijado, con demoliciones interiores, con un sector incendiado y un tramo del muro norte que se encuentra derrumbado, existiendo varias fisuras, destrabes y grietas que determinan su alto deterioro estructural, estimando que debería demolerse en su totalidad por el evidente peligro hacia los vecinos, transeúntes y usuarios del Parque Almagro.



Asimismo, y a fin cotejar las diferencias entre este último informe pericial y el producido por el reclamante, el del ingeniero civil don Juan Luis Pinedo Reid de octubre de 2021, cuyo testimonio fue rendido ante esta Corte ratificando que no existen los riesgos advertidos por la autoridad pública y que los daños constatados pueden ser reparados, se ha recibido el informe técnico de fecha 06 de diciembre de 2022, elaborado por el ingeniero civil don Juan Pablo Olmos de Aguilera Castro, quien concluyó que prácticamente todos los sectores del inmueble presentan algún grado de daño estructural, siendo severos en los muros altos de adobe en los sectores D y F, sin perjuicio del riesgo de colapso en el sector A. Agrega que en el corto plazo, los elementos con riesgo de derrumbe o colapso son aquellos pertenecientes a las estructuras de los sectores A hasta G, que posean estructuras de adobe que no están arriostrados. Los otros elementos que pueden producir daños son los estucos sueltos, o que puedan soltarse a futuro. Y en el mediano y largo plazo, aunque no ocurran sismos ni se produzcan acciones de terceros que afecten la estructura, éstas presentarán daños aún mayores ya que se encuentra con elementos estructurales que han perdido sus recubrimientos.

DÉCIMO: Como se ha podido advertir con los antecedentes revisados precedentemente, la Administración no solo ha respetado la ley en términos formales, sino que se ha descartado una decisión arbitraria, sin motivos o justificaciones basadas en el ordenamiento jurídico.

No se vislumbra el incumplimiento de los estándares de legalidad y razonabilidad que se exige para toda actuación de un organismo administrativo competente, ni un abuso de la potestad discrecional que pudiera calificarse de arbitraria o caprichosa.

Por el contrario, los actos recurridos que determinaron la demolición total del inmueble por existir un inminente riesgo de derrumbe o colapso de su mayor parte en actual estado ruinoso, se encuentran fundados, con una relación pormenorizada de los hechos y fundamentos jurídicos que justificaron su dictación con afectación de los derechos del particular reclamante, pero en protección de la comunidad, pues sus daños no eran meramente estéticos o menores.



UNDÉCIMO: En consecuencia, los antecedentes rendidos en el procedimiento administrativo justificaron el uso de las prerrogativas conferidas por la ley, lo que lleva a desestimar la reclamación de ilegalidad intentada por la recurrente, al no verificarse los vicios de ilegalidad que se reprochan al acto terminal en cuestión.

Por estas consideraciones, y visto, además, lo dispuesto en las normas legales y administrativas citadas, especialmente el artículo 151 del Decreto con Fuerza de Ley No. 1, del Ministerio del Interior, Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional del Municipalidades, **se RECHAZA, sin costas,** el reclamo de ilegalidad deducido por la Comercial Almagro S.A., en contra de la Ilustre Municipalidad de Santiago.

Regístrese, comuníquese y archívese en su oportunidad.

Redacción del Ministro (S) señor Guzmán Fuenzalida.

N° Contencioso Administrativo 741-2020.-

Pronunciada por la **Primera Sala** de la Iltna. Corte de Apelaciones de Santiago, presidida por la Ministra señora Sandra Araya Naranjo e integrada por el Ministro(S) señor Fernando Guzmán Fuenzalida y la abogada integrante señora María Fernanda Vásquez Palma. No firma el ministro (S) señor Guzmán, por haber cesado sus funciones en esta Corte.





Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: CHFXXPLTPKW

Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de Santiago integrada por Ministra Sandra Lorena Araya N. y Abogada Integrante Maria Fernanda Vasquez P. Santiago, diez de septiembre de dos mil veinticuatro.

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



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: CHFXXPLTPKW