

C.A. de Santiago

Santiago, dieciséis de mayo de dos mil veinticinco.

Vistos:

PRIMERO: Que comparece don Felipe Mauricio García Obreque, abogado, en representación de don Antonio Aurelio Diéguez Cifuentes, José Manuel Diéguez Cifuentes, Juan Reinaldo Diéguez Cifuentes y Gabriel Eladio Diéguez Cifuentes, quien interpone reclamo de ilegalidad en contra de la Resolución Sección 2da N°10.280 de fecha 14 de diciembre de 2023, dictada por la Ilustre Municipalidad de Santiago, representada por su alcaldesa doña Irací Hassler Jacob, mediante la cual se declaró la inhabilidad total del inmueble ubicado en calle San Francisco N°801-807 esquina calle Copiapó N°810-820, comuna de Santiago, por infringir el artículo 145 inciso 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, al no contar con permiso de edificación ni recepción definitiva.

Solicita, se deje sin efecto la Resolución impugnada, con costas.

Preliminarmente, hace presente que con fecha 19 de enero de 2024 interpuso reclamo especial contra dicha resolución de conformidad a lo dispuesto en el artículo 122 de la Ley 18.695, ante lo cual no hubo pronunciamiento por parte de la señora Alcaldesa, según consta de certificado de 24 de mayo de 2024 extendido por el señor Secretario Municipal, don Patricio Ossa Cortés.

En cuanto a los hechos, expone que el inmueble en cuestión es una casona construida hace aproximadamente 100 años, ubicada en un barrio que ha ido transformándose de habitacional a comercial. Señala que la propiedad ha permanecido en manos de la familia materna de los actuales dueños desde 1940, cuando fue adquirida por don Aurelio Cifuentes Lozada, pasando luego a su sucesión en 1968, posteriormente a doña Encarnación Cifuentes Barjas en 1972 y finalmente a los actuales propietarios en 2005, quienes consolidaron su dominio en 2021. Agrega que el inmueble se encuentra arrendado desde hace más de 9 años, actualmente a doña Marilda Epifanía



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

Código: GLVMXULRDXX

Valdéz Castillo con fines habitacionales, según contrato formalizado el 16 de marzo de 2022.

Sostiene que la resolución impugnada es ilegal por cuanto aplica retroactivamente la Ley General de Urbanismo y Construcciones a una edificación anterior a su entrada en vigencia, contraviniendo el artículo 1° transitorio de dicha ley. Al respecto argumenta que no tiene certeza de la época de edificación, la que data entre 1900 y 1940.

Segundo, por encontrarse prescrita la facultad municipal para imponer la medida, considerando que la Dirección de Obras conocía la situación del inmueble al menos desde 2010, ya que la misma resolución recurrida indica que ese año el inmueble habría presentado fallas estructurales por el terremoto que afectó al país por lo que han transcurrido 13 años en que la I. Municipalidad no ejerció acción alguna.

Tercero, por cuanto la Dirección de Obras tendría que haber recurrido a las normas atinentes al caso, como es el artículo 133 de la LGUC, es decir, recurrir al Juez de Policía Local y no imponer una medida como la inhabilidad de la obra.

Cuarto, sostiene que la resolución cuestionada, fue pronunciada por el Administrador Municipal y autorizada por el Secretario Municipal, pero no por la Sra. Alcaldesa de acuerdo al artículo 145 de la LGUC, no constando en ella el fundamento normativo para que el Administrador Municipal actuara en este caso, careciendo de requisitos que la Ley de Bases Generales del Procedimiento Administrativo establece.

Señala finalmente que se ha vulnerado las garantías constitucionales del derecho de propiedad y de desarrollar libremente una actividad económica, como lo es el arrendamiento del inmueble, consagradas respectivamente, en el artículo 19 N°24 y N°21 de la Constitución Política.

SEGUNDO: Que comparece doña Julia Panes Pérez, Abogada Jefe de la Dirección de Asesoría Jurídica de la Ilustre Municipalidad de Santiago, evacuando el informe requerido, quien luego de dar antecedentes de contexto, señala que el expediente administrativo



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

Código: GLVMXULRDXX

del inmueble se originó debido a un muro con claro peligro de derrumbe hacia la vía pública, lo que motivó la dictación de la Resolución N°I-824/10 que otorgó un plazo de 10 días para su reparación conforme a los artículos 158 y 159 de la Ley General de Urbanismo. Posteriormente, se emitió el Decreto Sección 2da de Inhabilidad con desalojo N°1648/10 por presentar serias fallas estructurales y no contar con las debidas garantías de habitabilidad y seguridad.

La informante indica que durante los años 2017, 2019 y 2023, las inspecciones municipales revelaron que el inmueble carecía de permiso municipal para funcionar como local de venta de repuestos, no contaba con permiso de edificación ni recepción final, mantenía las fallas estructurales y estaba destinado al uso habitacional. Esto llevó a que mediante Decreto Sección 2da N°3320/15 se decretara la clausura inmediata del inmueble.

Agrega que, ante la persistencia de las circunstancias descritas, se dictaron sucesivos decretos modificatorios ampliando la inhabilidad: el Decreto N°3571/15 que incluyó la numeración San Francisco N°803, y el Decreto N°8843/17 que incorporó la numeración 807 para calle San Francisco esquina calle Copiapó N°810-820.

Como fundamentos para solicitar el rechazo del recurso, la informante sostiene que la Dirección de Obras Municipales actuó dentro de sus facultades legales, cuyo objetivo principal es procurar el desarrollo urbano comunal y velar por el cumplimiento de las disposiciones legales sobre edificaciones; por su parte, el Departamento de Inspección Técnica actuó conforme a sus funciones de fiscalización establecidas en el Reglamento N°914; Agrega que, efectivamente se han constatado por profesionales calificados las serias fallas estructurales que vulneran las garantías de habitabilidad y seguridad, sin que el recurrente hay regularizado la situación ni tramitado los permisos correspondientes. En este sentido, alega que no existe vulneración de garantías constitucionales ni arbitrariedad, pues se han ponderado antecedentes relativos al cumplimiento de la normativa urbanística.



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

Código: GLVMXULRDX

Finalmente, solicita tener por evacuado el informe y rechazar el recurso de ilegalidad en todas sus partes, por no ser ilegal ni arbitraria la decisión de declarar la inhabilidad total del inmueble mediante el Decreto Sección Segunda N°10.280 del 14 de diciembre de 2023.

TERCERO: Que evacua informe la señora fiscal judicial, doña Ana María Hernández quien fue del parecer de rechazar el recurso de reclamación considerando que independiente de la fecha en que se haya construido el inmueble, los propietarios deben regularizar la situación actual en que se encuentra a fin de evitar daños a terceros, y no resulta razonable evadir el cumplimiento de la norma a pretexto que en la época no eran exigibles los permisos.

Agrega que actualmente, en conformidad a la resolución impugnada, el inmueble está destinado a hospedaje y taller de desarmaduría y se encuentra dentro de las facultades municipales velar por las condiciones de habitabilidad, de seguridad, de seguridad contra incendios, siendo de interés público instar por el cumplimiento de la normativa.

CUARTO: Que en resumen, la recurrente basa su alegación de ilegalidad en los siguientes tópicos:

1) Se habría infringido el principio de irretroactividad de la ley, el que le impediría a la municipalidad aplicar la normativa de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, a una construcción que data de una fecha muy anterior -sin precisar cual- a su entrada en vigencia.

2) Se habría transgredido la institución de la prescripción, pues la Dirección de Obras Municipales, conocía la situación del inmueble por lo menos desde el año 2010.

3) Se habría infringido el artículo 133 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, imponiéndose como sanción la inhabilidad del inmueble, en circunstancias de que a la luz de dicho artículo, lo que habría correspondido era efectuar la correspondiente denuncia al Juzgado de Policía Local.

4) La resolución habría sido dictada por quien no tenía facultades para hacerlo, de conformidad con lo prescrito por el



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

Código: GLVMXULRDX

artículo 145 inciso final de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que alude al alcalde, en circunstancia de que la resolución impugnada fue suscrita por el administrador municipal.

QUINTO: Que con respecto a la irretroactividad, sin perjuicio de que los artículos 1° y 5° transitorios de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, contemplan situaciones producidas con anterioridad a su entrada en vigencia y que pese a ello deben regirse por la nueva ley, lo cierto es que en el presente caso, lo reprochado por la recurrente, dice relación con situaciones generadas con posterioridad a su vigencia como lo es, según reza la resolución impugnada N° 10280/23, el *“no contar con el respectivo Permiso de Edificación, ni la Recepción Definitiva, no estando garantizadas las condiciones actuales de Habitabilidad, de seguridad y de seguridad contra incendio, de lo edificado para darle uso alguno conforme lo establece la normativa de urbanismo y construcciones vigente”*. Lo anterior, como señala la misma resolución, en el contexto de una *“edificación de 1 piso destinado a hospedaje y taller de desarmaduría con altillos en su interior”*.

Así las cosas, lo que se sanciona es la ausencia de permiso de edificación y de recepción definitiva, no de la construcción original como pretende la recurrente, sino de una construcción destinada actualmente a una actividad comercial, asunto por lo demás no discutido, según se desprende de las propias garantías que la recurrente alega como vulneradas, y en tal sentido nada hay de retroactivo en la resolución cuestionada, que pudiera fundar el presente reclamo de ilegalidad.

SEXTO: Que en relación con la prescripción alegada por la recurrente, el artículo 2492 del Código Civil, establece en lo pertinente que: *“La prescripción es un modo ... de extinguir las acciones y derechos ajenos, por ... no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.”*. Es en tal sentido que las dos normas que abordan la prescripción en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, a saber, sus artículos 18 -titularidad de los afectados para accionar en contra del propietario primer vendedor por las fallas



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

Código: GLVMXULRDXX

y defectos de una construcción- y 20 -titularidad de las municipalidades, entre otros, para recurrir ante el juzgado de policía local respectivo por las infracciones a las disposiciones de dicha ley-, la contemplan, como es posible observar, a propósito del ejercicio de las acciones civiles e infraccionales que se deriven de su aplicación.

De esta forma, la pretensión de la recurrente de so pretexto de una prescripción mal entendida, restringir la función y atribución que el artículo 3 e) de la Ley Orgánica de Municipalidades le impone a estas entidades, consistente en *“Aplicar las disposiciones sobre construcción y urbanización, en la forma que determinen las leyes, sujetándose a las normas técnicas de carácter general que dicte el ministerio respectivo, y en de fiscalizar el cumplimiento de la normativa sobre construcción y urbanización y de imponer las sanciones a las que está facultada por ley”*, aparece como abiertamente impertinente, debiendo desecharse también este pasaje de ilegalidad.

SÉPTIMO: Con respecto a la pretendida infracción del artículo 133 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, este le otorga a la municipalidad la titularidad para recurrir ante el Juzgado de Policía Local, en caso del levantamiento de construcciones sin permiso previo, con el fin de que se le impongan al infractor las multas y recargos de rigor, estableciendo sus dos primeros incisos que: *“Las construcciones que se ejecutaren sin el previo permiso de construcción, desde la publicación de la presente ley, pagarán un recargo del 50% del derecho municipal que correspondiere pagar al momento en que el interesado solicitare regularizar su situación.*

Si el infractor no regularizare su situación, el Director de Obras formulará, en cualquier tiempo, la correspondiente denuncia ante el Juez de Policía Local, el que, además de la multa por la infracción, condenará también al infractor a pagar el valor de los derechos correspondientes a la edificación que se hubiere levantado sin permiso, recargado en 100%....”.

Ahora bien, la circunstancia de que dicho artículo habilite a la municipalidad para recurrir al Juzgado de Policía Local con el fin de que imponga las multas y recargos de rigor, no obsta a que la misma



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

Código: GLVMXULRDXX

municipalidad, dentro de la esfera de sus atribuciones pueda imponerle al infractor, sin necesidad de intervención judicial, las sanciones que la ley prevé por los incumplimientos cometidos, y en tal sentido, el inciso final del artículo 145 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que fue precisamente uno de los invocados como fundamento de la resolución recurrida, establece que: *“Sin perjuicio de las multas que se contemplan en el artículo 20° -dentro de las que se encuentra la del aludido artículo 133-, la infracción a lo dispuesto en el inciso primero de este artículo podrá sancionarse, además, con la inhabilidad de la obra, hasta que se obtenga su recepción, y el desalojo de los ocupantes, con el auxilio de la fuerza pública, que decretará el Alcalde, a petición del Director de obras Municipales.”*, por lo que la alegación efectuada en tal sentido por el recurrente no podrá prosperar.

OCTAVO: Finalmente, en relación con la última alegación relativa a la infracción al mencionado inciso final del artículo 145 de la ley, en tanto el administrador municipal, que fue quien suscribió la resolución impugnada, carecería de la facultad para imponer la sanción de inhabilidad de la obra, el artículo 30 inciso 3° de la Ley Orgánica de Municipalidades, establece que *“El administrador municipal será el colaborador directo del alcalde en las tareas de coordinación y gestión permanente del municipio, y en la elaboración y seguimiento del plan anual de acción municipal y ejercerá las atribuciones que señale el reglamento municipal y las que le delegue el alcalde, siempre que estén vinculadas con la naturaleza de su cargo.”* y aun cuando se desconozcan en esta sede, las atribuciones que por reglamento le han sido delegadas a aquél por la alcaldía de Santiago, lo cierto es que del solo tenor del aludido inciso final del artículo 145, se desprende que este consagra como competencia privativa del alcalde -sin perjuicio de las atribuciones que se le deleguen al administrador municipal en el reglamento respectivo-, la que dice relación con *“el desalojo de los ocupantes, con el auxilio de la fuerza pública”* y no la que dice relación con la declaración de *“la inhabilidad de la obra”*, que fue lo que efectuó aquel en el presente



caso, motivo por el cual deberá descartarse también esta última alegación.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto por el artículo 151 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, se rechaza, sin costas, el recurso de reclamación presentado por don Felipe Mauricio García Obreque, en representación de don Antonio Aurelio, de don José Manuel, de don Juan Reinaldo y de don Gabriel Eladio, todos, Diéguez Cifuentes, en contra de la Ilustre Municipalidad de Santiago, por la dictación de la Resolución Sección 2da N°10.280 de fecha 14 de diciembre de 2023 .

Regístrese, comuníquese y archívese en su oportunidad
Redacción de la abogada integrante señora Catalina Infante
Correa

N°Contencioso Administrativo-368-2024.

Pronunciada por la Novena Sala, integrada por el Ministro señor Antonio Ulloa Márquez, el Ministro (S) señor Fernando Guzmán Fuenzalida y la abogada Integrante señora Catatila Infante Correa. No firma el ministro (S) señor Guzmán Fuenzalida, no obstante haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, por ausencia.

Autoriza el (la) ministro de fe de esta ltma. Corte de Apelaciones de Santiago.

En Santiago, dieciséis de mayo de dos mil veinticinco, se notificó por el estado diario la resolución que antecede.



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

Código: GLVMXULRDXX

Pronunciado por la Novena Sala de la C.A. de Santiago integrada por Ministro Antonio Ulloa M. y Abogada Integrante Catalina Infante C. Santiago, dieciseis de mayo de dos mil veinticinco.

En Santiago, a dieciseis de mayo de dos mil veinticinco, 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: GLVMXULRDXX