

C.A. de Santiago
Santiago, ocho de julio de dos mil diecinueve.

Visto y teniendo presente:

Primero: Que, con fecha 12 de abril del presente año, comparece don Erwin Alexander Sapiain Gallano, abogado, en representación de Inmobiliaria e Inversiones El Duende Limitada, ambas domiciliadas para estos efectos en calle Amunategui N° 21, Santiago, quien interpone recurso de protección en contra de la **Ilustre Municipalidad de Santiago**, representada por su Alcalde don Felipe Alessandri Versara, abogado, ambos domiciliados en Plaza de Armas sin número, Santiago, por el proceder de la recurrida que culmina en el acto administrativo que declarara la inhabilidad total de los pisos superiores del inmueble de calle Amunátegui N°21. El recurrente quién es arrendatario del inmueble antes señalado argumentó que la I. Municipalidad de Santiago con fecha 20 de marzo habría vulnerado las garantías consagradas en nuestra carta Fundamental de acuerdo al artículo 19 N° 21 y 24.

Pide 1) Que se ordene a la recurrida que evacue un informe dando explicaciones de su actuar; 2) Que recepcione del pago de la patente de alcoholes en el intertanto; 3) Se declaren arbitrarias e ilegales las actuaciones del organismo y 4) Que se le autorice a regularizar, a su costa, el inmueble para dejar sin efecto la inhabilidad total y obtener la recepción final o definitiva del mismo, con costas.

Funda su pretensión cautelar señalando que el 10 de Noviembre de 2006, celebró –como arrendataria- contrato de arrendamiento por escritura pública con Sociedad Inmobiliaria e



Inversiones Panana y Lili Limitada –respecto del inmueble de calle Amunátegui N° 21, Santiago, cuyo destino era la explotación de un hotel, el que fue debidamente inscrito en el Registro respectivo del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. Posteriormente el 16 de Noviembre de 2007, modificaron el contrato en cuanto a su duración, haciéndolo extensivo por 15 años, contados del 1° de Diciembre de año 2006 que también se inscribió. La arrendadora le otorgó las autorizaciones pertinentes para obtener las patentes comerciales que se requerían para el desarrollo de su actividad comercial, consistentes en Patente de Hotel y de Alcoholes para el “Motel El Duende”. Por más de 10 años ininterrumpidos, ha cumplido todas las exigencias y ha renovado las patentes semestralmente, efectuando los pagos tributarios en tiempo y forma.

El inmueble, antes de la suscripción del contrato de arrendamiento, estaba sujeto a regularización como Obra Menor, ante el DOM de la recurrida, acogiéndose al artículo 121 de la LGUC por lo que el organismo otorgó las patentes referidas. Pero con ocasión de un amague de incendio de una caldera que no llegó a mayores, recibió dos resoluciones por parte de la Dirección de Obras Municipales: **a) Res N° 248-2017 de 25 de Octubre de 2017** “Procédase a la reparación y mantención total del inmueble de acuerdo a lo establecido en el art. 158 y 159 de la LGUC, debiendo dar inicio a las obras dentro de un plazo máximo de 60 días, previa autorización de la DOM. Mientras, en forma inmediata, el propietario asesorado por profesional idóneo deberá tomar medidas precautorias para garantizar la seguridad espacio público de los ocupantes y de las propiedades colindantes. Si no diere cumplimiento, se efectuarán denuncios ante el JPL de Santiago y **b) Res N° 9.418 de 30 de**



Octubre de 2017 “Ordénese la Inhabilidad Total del inmueble, en atención a que no cuenta con permiso ni recepción de obras, puesto que el PE 13.793/2007 con resolución de Modificación N° 204/2007 y RDT N° 215/2007 no se encuentra vigente desde el 9 de abril de 2012. Por otra parte, el 19 de octubre de 2017 la propiedad fue afectada por siniestro de incendio.

Expone que concurre al organismo a solicitar una explicación, manifestando que requería la suscripción de documentación por el propietario a efectos de regularizar la recepción final, como planos, solicitudes e instrumentos afines que solo podía firmar el propietario. El 23 de Enero de 2018, concurre a efectuar el pago de las patentes, informándosele que solo aceptaría el pago de la patente N°792465-8 de Hotel y no la de alcoholes.

Agrega que, en una entrevista, el representante legal de la arrendadora le manifestó que no le daría autorización porque había aportado el inmueble a BTV Asesorías e Inversiones SpA y quería incrementar la renta de \$ 900.000.- a \$ 2.400.000.- mensuales a lo que se negó.

El organismo dictó dos resoluciones, primero la autoriza a efectuar mejoras y reparaciones dentro de 60 días, pero 5 días después inhabilita absolutamente el inmueble.

El 20 de Marzo de 2017 dicta resolución, **notificada el 11 de Abril de 2019**, en mismos términos que la Resolución N° 9.418 de 30 de Octubre de 2017, de INHABILIDAD TOTAL, pero amplía de 2° a 4° pisos, lo que implica no poder realizar libremente su actividad económica y perder toda su inversión, cercana a \$ 500.000.000.- en remodelación, alajamiento y decoración, infringiéndose directamente



el artículo 19 N°24 de la Constitución Política, por evidente infracción al Derecho de Propiedad.

La arrendadora no suscribe la documentación exigida para la recepción final, pese que el contrato se encuentra vigente e inscrito y, transfirió a otra sociedad, cuyo representante tomó la misma postura. Interpuso demanda de Cumplimiento de Contrato con Indemnización de Perjuicios, contra la arrendadora, ante el 17° Juzgado Civil de Santiago, Rol N°C-11.914-2018, caratulada: “Inmobiliaria e Inversiones El Duende Ltda con BTV Asesorías e Inversiones SpA y otra”. Los representantes de las demandadas no fueron habidos, según las búsquedas negativas lo que constituye fraude. Incluso solicitó oficio a organismos solicitando nuevos domicilios, pero jamás hubo respuesta favorable.

Manifiesta que no tiene inconveniente en proveer la documentación del inmueble (planos, especificaciones técnicas, arquitectos) para regularizar pero el organismo se niega a autorizarla a terminar las gestiones. Opina que la recurrida no respeta sus propios decretos. Las arrendadoras, además, han puesto trabas para que regularice ante el organismo las anomalías.

En resumen, el organismo emite decretos contrarios a Derecho. Tal es la arbitrariedad, que el decreto de 20 de Marzo de 2019, señala que se dio RD Parcial N°140, al restaurante del 1° piso al costado del suyo, lo que supone: A) Que la arrendadora dio su firma para regular solo aquella o B) Que la recurrida aceptó la regularización de manera directa con el arrendatario.

Refiere que a lo imposible no se está obligado y que debe imperar el Estado de Derecho, correspondiendo ordenar a la recurrida que le permita regularizar el inmueble y obtener la recepción final.



En cuanto a los fundamentos de derecho invoca las garantías constitucionales del artículo 19 n°21 y agrega que haciendo una interpretación extensiva de la expresión “obligados a respetar” que contiene el artículo 2195 del Código Civil, como arrendataria por contrato celebrado por escritura pública tiene los mismos derechos y obligaciones que el propietario ante el organismo recurrido. Cita a el efecto jurisprudencia de la Excma. Corte Suprema y respecto de la vulneración al derecho de propiedad cita el Rol Ingreso Protección 96.354-2015 de esta Corte.

Segundo: Que, en apoyo de su pretensión cautelar, la recurrente acompañó los siguientes documentos: 1) Copia de escritura pública de modificación de sociedad; 2) Copia de contrato de arrendamiento ante Notario con Sociedad Inmobiliaria e Inversiones Panana y Lili Limitada de 10 de Noviembre de 2006; 3) Copia de modificación de contrato de arrendamiento ante Notario de 16 de Noviembre de 2007; 4) Copia de decreto Municipal N°248/2017 de 25 de Octubre de 2017 que concede plazo de 60 días, para efectuar reparaciones y mantenciones al inmueble; 5) Copia de Decreto N°9.418 de 30 Octubre de 2017 que comunica la Inhabilitación Total del inmueble para el libre ejercicio de su actividad económica; 6) Copia de carta al Sr. Alcalde que narra detallada y pormenorizadamente la situación que le afecta; 7) Copia de Zonificación y Prefactibilidad de Emplazamiento para actividades comerciales, establece que recurrida permite la actividad; 8) Copia resolución de 20 de Marzo de 2019 que decreta definitiva Inhabilidad Total, de pisos 2° a 4° del inmueble; 9) Set de fotografías de habitaciones del inmueble, se aprecia inversión efectuada; 10) Copia demanda contra empresas arrendadoras; 11) Copia de estampados



receptoriales con búsquedas negativas; 12) Copia solicitud de oficios, despachados y jamás remitidos al Tribunal.

Tercero: Que, evacua el informe requerido don Patricio Varela Ponce, abogado, por la recurrida, quien solicita el rechazo del recurso.

Funda sus alegaciones señalando, como cuestiones generales que, la recurrente mantiene un negocio de hotel que funciona en calle Amunátegui N°21, sin patente comercial vigente. Los pisos superiores no cuentan con recepción final ni permiso de obras, lo que motivó el Decreto N°2705, de 20 de marzo de 2019. El local contaba con un Permiso de Edificación provisorio N°13.793, de 18 de mayo de 2007 y Resolución de Modificación N°204 de 21 de agosto de 2007, acogidos al artículo 121° de la LGUC con fecha de vencimiento 9.04.2012, por encontrarse afecto a expropiación por el PRC. Las obras fueron recepcionadas mediante Certificado de Recepción Definitiva N°215/2007. Cuando se produce un incendio el 19 de octubre 2017 la propiedad se encontraba operando sin los permisos respectivos lo que gatilla su fiscalización.

Primero dicta la Resolución N°348/2017 el 25.10.2017 que determina la reparación y mantención total del inmueble producto de daños por incendio en 60 días, previa autorización de la DOM. En paralelo, el 30 de octubre 2017 dicta Decreto Sección N°9418, que ordena la inhabilidad total del inmueble porque no cuenta con permiso ni recepción de obras, pues los permisos anteriores no están vigentes desde el 9 de abril de 2012 transgrediendo los artículos 116° y 145° de la LGUC.

El 6 de junio de 2018 dicta Resolución N°122/2018 que modifica la N°248/2017 y aclara que la propiedad no cuenta con



permisos vigentes y ordena la reparación total del mismo en virtud de los artículos 158° y 159° de la LGUC en 180 días previo permiso de edificación. El 24 de julio de 2018 se otorga Permiso de Edificación N°16517 para obra nueva con superficie de 470,50 m2 y 4 pisos destinada a comercio. Firma el propietario BTV Asesorías e Inversiones SPA. El 30 de septiembre de 2018 emite Certificado de Recepción Definitiva Parcial N°140 del anterior, otorgando recepción a obras en 1er piso con superficie de 179,90 m2 del inmueble, quedando por recepcionar 290,60 mts2 en 4 pisos superiores. Con esto el 20 de marzo de 2019 dicta Decreto Sección N°2705, que modifica la inhabilidad total, decretando la del 2° a 4° pisos.

Contra este último se dirige el presente recurso que fue notificado a la recurrente el 11 de abril del año en curso y cuyo objeto declarar la inhabilidad total de los pisos superiores del inmueble que arrienda la recurrente, por carecer de permiso y recepción final.

El recurso confunde aspectos de su relación contractual con la propietaria del inmueble con el incumplimiento de la LGUC, desconociendo normas que expresamente señalan que los permisos de obras deben ser solicitados por el propietario del inmueble, por lo que establece desde ya que el recurso carece de fundamento al ser dirigido su contra.

No existe contradicción entre sus decisiones, por cuanto la primera se basa en la facultad de los Directores de Obras en virtud de los artículos 158 inciso 2° y 159 de la LGUC. La segunda, se basa en el artículo 145 inciso 4° del mismo cuerpo legal. Son normas que persiguen finalidades distintas, una que se realicen trabajos indispensables para evitar riesgos a terceros, y la otra, tiene por objeto que las construcciones se ajusten a las condiciones técnicas



aprobadas en el permiso, acreditando la obtención de recepción final, lo que supone que aquel exista. **En consecuencia, el plazo para realizar obras de reparación del inmueble siniestrado no se contradice con la declaración de inhabilidad por carecer de permiso y recepción final.**

La obligación de los propietarios de los inmuebles de solicitar permiso a la autoridad consagrada en el artículo 116° de la LGUC se funda en la necesidad de respetar la normativa técnica, constituyendo una legítima restricción al derecho de dominio.

En caso de que las obras se ejecuten sin el permiso exigido por el artículo 116° de la LGUC, se contemplan dos mecanismos: uno durante la etapa de ejecución en que el Director de Obras tiene la facultad de decretar la paralización de las mismas sin perjuicio de denunciar ante el juez de policía local conforme los artículos 20 y 21 de la LGUC. Si las obras fueron completamente ejecutadas sin permiso, quedan afectas a demolición, medida alcaldicia a petición del Director de Obras, según el N°1 del artículo 148° de la LGUC sin previa aplicación de multas. La ley entrega a la autoridad la apreciación de las circunstancias. Cada caso es apreciado en particular, y lo normal es que los propietarios ajusten su derecho al cumplimiento de la normativa. Sólo en caso de propietarios renuentes se ve obligada a adoptar medidas coercitivas como la inhabilidad del inmueble o la demolición de obras sin permisos.

El artículo 116° de la LGUC señala expresamente que el permiso debe ser solicitado por el propietario. Ello tiene sentido pues lo contrario podría acarrear conflictos. Que el propietario no le otorgue mandato para regularizar obras es un asunto de naturaleza



contractual que escapa al ámbito de su representada y la competencia del presente recurso.

El Decreto impugnado se funda en el artículo 145° inciso final en cuanto a que la Municipalidad puede decretar la inhabilidad de un inmueble que no cuente con recepción final. El primer piso cuenta con recepción final y son los pisos superiores los que carecen de ella. La norma indica que la inhabilitación durará hasta que se obtenga la recepción final. En consecuencia, el acto no es ilegal ni arbitrario, pues se funda en antecedentes legales y fácticos.

En suma, los desacuerdos contractuales entre arrendador y arrendatario no obstan al ejercicio de sus facultades de fiscalización ni constituyen privación o interferencia en el derecho de goce sobre el inmueble que el contrato acuerde al arrendatario.

Tercero: Que, en apoyo de sus alegaciones, la recurrida acompañó copia del expediente municipal N°3313061 que contiene el procedimiento de fiscalización que dio origen al Decreto de Inhabilidad Sección N°2705, de 20 de marzo de 2019. A fojas 74, Memorándum N°251, de la DOM a la Dirección de Asesoría Jurídica, con ocasión del recurso.

Cuarto: Que, del análisis de los antecedentes y de lo manifestado por las partes, resulta claro que el ente edilicio al emitir el decreto que se impugna, lo ha hecho ejerciendo de forma legítima las facultades que le han sido conferidas, pues su actuar se ha dirigido a dar cumplimiento a lo que la Ley General de Urbanismo y Construcción consagra sobre la materia.

Es así como al evacuar su informe ha logrado dar cuenta de que su conducta se ajusta a dicha normativa especial, siendo procedente declarar la inhabilidad total de los pisos superiores del



inmueble materia del recurso por no contar aquellos con recepción total de permiso de edificación. Encontrándose debidamente fundado el Decreto Alcaldicio que la recurrente cuestiona, no se advierte de qué forma podrían configurarse las condiciones necesarias para que la presente acción constitucional sea acogida. No existe en la especie ilegalidad ni arbitrariedad alguna en el proceder del ente edilicio.

Por otro lado, las garantías constitucionales que la actora pretende conculcadas, no se advierte de qué forma puede vulnerar la indicada inhabilidad del inmueble citada puede afectar el derecho de aquella a desarrollar libremente una actividad económica lícita y su derecho de propiedad. Lo anterior, ya que la garantía en cuanto al ejercicio de las actividades económicas supone la observancia de las normas legales que la regulan.

Por estas consideraciones y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 6, 19 N°s 22 y 24; y 20 de la Constitución Política y Auto Acordado de la Excm. Corte Suprema sobre tramitación de Recurso de Protección de Garantías Constitucionales, **SE RECHAZA** el recurso de protección interpuesto por el abogado don Erwin Sapiain Gallano, en representación de Inmobiliaria e Inversiones El Duende Ltda., sin condena en costas.

Regístrese, comuníquese y archívese.

N°Protección-27445-2019.



Pronunciada por la Undécima Sala, integrada por los Ministros señor Jorge Luis Zepeda Arancibia, señor Fernando Ignacio Carreño Ortega y el Abogado Integrante señor Matias Mori Arellano.

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

En Santiago, ocho de julio de dos mil diecinueve, se notificó por el estado diario la resolución que antecede.



Pronunciado por la Undécima Sala de la C.A. de Santiago integrada por los Ministros (as) Jorge Luis Zepeda A., Fernando Ignacio Carreño O. y Abogado Integrante Matias Mori A. Santiago, ocho de julio de dos mil diecinueve.

En Santiago, a ocho de julio de dos mil diecinueve, 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> o en la tramitación de la causa.

A contar del 07 de abril de 2019, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>.