

Santiago, cuatro de febrero de dos mil veinte.

Vistos:

Se reproduce la sentencia en alzada.

Y se tiene en su lugar además presente:

Primero: Que, en estos autos, se interpuso recurso de protección por Inmobiliaria e Inversiones El Duende Limitada, en contra de la Municipalidad de Santiago por haber declarado la inhabilidad de los pisos superiores del inmueble ubicado en calle Amunátegui N° 21, a través de la Resolución N° 9418 de 30 de octubre de 2017, fundado en no contar con permiso de recepción de obras, puesto que el permiso de edificación otorgado en su oportunidad, se encuentra vencido desde el 9 de abril de 2012.

Señala que, en su calidad de arrendatario del inmueble, se le ha impedido hacer llegar a la autoridad Municipal competente, la documentación necesaria para obtener la recepción definitiva de las obras, por entender que ello sólo puede ser realizado por el propietario del inmueble, quien se ha negado a realizar las gestiones pertinentes, en tanto el recurrente no acepte incrementar la renta mensual que paga en los términos que dicha sociedad le exige. Asegura que tal proceder, le ha impedido ejercer la actividad comercial para cuyo destino arrendó el inmueble por 15 años, desde el 1 de diciembre de 2006, no obstante haber cumplido con todas las exigencias legales y haber



pagado las patentes comerciales en tiempo y forma, por más de 10 años en forma ininterrumpida.

Concluye señalando que la Municipalidad de Santiago, al no permitirle regularizar las obras efectuadas en el inmueble y obtener su recepción final, le está perturbando el ejercicio de su libertad económica, en los términos previstos en el artículo 19 N° 21 de la Constitución Política, siendo la recurrida uno de los obligados a respetar su calidad de arrendatario del inmueble, el que fue suscrito por escritura pública, en los términos previstos en el artículo 2195 del Código Civil.

Segundo: Que la Municipalidad recurrida, al informar, señaló que no es posible aceptar que el arrendatario de un inmueble, realice las gestiones para obtener las autorizaciones consagradas en el artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, siendo obligación de los propietarios respetar la normativa técnica, constituyendo una legítima restricción al derecho de dominio. Asegura que es un asunto de naturaleza contractual el hecho que el propietario del inmueble no le otorgue mandato al actor para regularizar las obras, lo que escapa de las competencias de la recurrida y del objetivo del recurso de protección.

El acto impugnado se funda en lo previsto en el inciso final del artículo 145 de la Ley General de Urbanismo y



Construcciones, en cuanto faculta a la Municipalidad para decretar la inhabilidad de un inmueble que no cuente con recepción final, lo que ocurre en la especie respecto del segundo al cuarto piso del inmueble, según fue dispuesto por Decreto Sección N° 2705 que modificó la inhabilidad total del mismo.

Solicita, sea rechazado el recurso por no haber cometido arbitrariedad o ilegalidad alguna.

Tercero: Que, reiteradamente, esta Corte ha expresado que el recurso de protección de garantías constitucionales, establecido en el artículo 20 de la Constitución Política de la República, constituye jurídicamente una acción de naturaleza cautelar, destinada a amparar el legítimo ejercicio de las garantías y derechos preexistentes consagrados en la Carta Fundamental, mediante la adopción de medidas de resguardo que se deben tomar ante un acto u omisión arbitrario o ilegal que impida, amague o perturbe ese ejercicio.

Cuarto: Que, según se desprende de lo más arriba reseñado, el agravio del recurrente está dado principalmente porque la autoridad Municipal recurrida no ha permitido que realice gestiones para obtener los permisos que son necesarios para el funcionamiento del establecimiento comercial que en él explota como arrendatario.



Quinto: Que, para resolver la acción cautelar intentada, es preciso recordar que el artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en adelante LGUC, en lo pertinente, establece: *"La construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales, a petición del propietario, con las excepciones que señale la Ordenanza General."*

Por su parte, el artículo 145 del mismo cuerpo legal, sobre el particular, previene: *"Artículo 145° Ninguna obra podrá ser habitada o destinada a uso alguno antes de su recepción definitiva parcial o total... Sin perjuicio de las multas que se contemplan en el artículo 20°, 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"*.

Sexto: Que, de las normas antes transcritas, indudable resulta concluir que la Municipalidad de Santiago no ha cometido ilegalidad o arbitrariedad alguna al dictar el decreto que se impugna, tal y como lo concluyeron los



Jueces de primera instancia, sino, por el contrario, ha ejercido en forma legítima sus facultades legales tendientes a dar cumplimiento a la normativa que regula la materia. Así, habiendo constatado que el Permiso de Edificación Provisorio otorgado al recurrente se encontraba vencido desde el año 2012 y no contaba con la recepción definitiva, procedió a decretar la inhabilidad total del inmueble. Luego, ante la firma del Certificado de Recepción Definitiva Parcial suscrito por el propietario del inmueble respecto del primer piso, se otorgó la recepción de las obras construidas en él, dictándose el Decreto N° 2705, que modifica la inhabilidad total, decretando la misma desde el segundo al cuarto piso donde el recurrente desarrolla su actividad hotelera, todas acciones que se condicen con las facultades previstas en el artículo 145 de la LGUC antes transcrito.

Asimismo, no comete arbitrariedad o ilegalidad alguna el ente edilicio al momento de requerir que sea el propietario del inmueble quien solicite la recepción definitiva de las obras, y no el arrendatario, por así disponerlo expresamente el inciso primero del artículo 116 de la misma ley.

Séptimo: Que, por consiguiente, no existiendo ilegalidad o arbitrariedad en el actuar de la Municipalidad recurrida, no cabe más que confirmar la sentencia apelada



que dispuso el rechazo de la acción cautelar deducida en autos.

Por estas consideraciones y de conformidad con lo prevenido en el artículo 20 de la Constitución Política de la República y Auto Acordado de esta Corte sobre la materia, **se confirma** la sentencia apelada de ocho de julio del año en curso.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo de la Ministra señora Repetto.

Rol N° 21.387-2019.

Pronunciado por la Tercera Sala de esta Corte Suprema integrada por los Ministros (a) Sra. María Eugenia Sandoval G., Sr. Carlos Aránguiz Z., Sra. Ángela Vivanco M., y Sra. María Angélica Repetto G., y el Ministro Suplente Sr. Rodrigo Biel M. Santiago, 04 de febrero de 2020.





KLJNXHXWR

En Santiago, a cuatro de febrero de dos mil veinte, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

