

Certifico que alegó por el recurso el abogado Marco Fuentes Rojas y contra el mismo Guillermo Reinoso Varas. Se deja constancia además, que la vista de la causa se inició a las 9:58 y terminó a las 10:37 hrs. San Miguel, 17 de enero de 2022. Andrea Durán Bruce, relatora.

San Miguel, diecisiete de enero dos mil veintidós.

A los escritos folios 2934, 2959 y 2963: A todo, téngase presente.

**Vistos y teniendo presente:**

**Primero:** Que comparece Juan Carlos Chacano Rodríguez para interponer, por sí y en representación de Servisanit Ingeniería Servicios Limitada, recurso de protección en contra de la Ilustre Municipalidad de La Granja con motivo de la dictación por parte de la Dirección de Obras Municipales de la Resolución Ordinaria N° 452 / 535928 de 26 de julio de 2021, que caducó el permiso de edificación otorgado, a fin de que ésta se deje sin efecto, por ser lesiva de los derechos consagrados en el artículo 19 N°3 incisos 4° y 6° y N°24 de la Constitución Política de la República.

Refiere que es dueño del inmueble ubicado en Osorno N° 0637, comuna de La Granja, el que adquirió el 15 de enero de 2018 con la finalidad de instalar un taller de reparación y mantención de maquinarias y vehículos que utiliza su empresa Servisanit Limitada, destinada a ofrecer servicios generales de construcción y mantención general, instalaciones sanitarias, obras civiles, para el desarrollo de su actividad de destape de alcantarillados y desobstrucciones de los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.

Indica que al momento de la compra de la propiedad, ésta contaba con el Permiso de Edificación N°48, otorgado por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de La Granja el 2 de mayo de 2013. Añade que entre mayo de 2013 y enero de 2018, fueron pagados íntegramente los derechos municipales y ejecutadas todas las obras autorizadas (incluidos trazados y excavaciones), precisando que no efectuó cambio de propietario ni profesional, no existió paralización de faenas, abandono de obra, no se registraron órdenes de suspensión por



parte de la autoridad administrativa o impugnaciones judiciales por otras causas, ni se informó invalidación total o parcial por algún motivo contrario a derecho.

Expone que presentó una solicitud de modificación de proyecto ante la Dirección de Obras, la que tras ser analizada en las distintas etapas de revisión, fue aprobada para el pago de los derechos correspondientes, lo que efectuó el 2 de junio del año 2021, procediendo a realizar las obras aprobadas.

Expresa que en abril de 2021 solicitó a la Dirección de Obras Municipales la recepción final del Permiso de Edificación N°48, para lo cual se le ordenó realizar el pago de los derechos respectivos y entregar diversas aclaraciones y antecedentes sobre la construcción, las que fueron aportadas por el arquitecto a cargo de la obra, Sr. Carlos Castro Jones mediante correo electrónico de 30 de mayo del año 2021 y mediante escrito de 31 del mismo mes y año, acompañando materialmente una serie de antecedentes: 1- Solicitud: Modificación De Proyecto De Edificación, 2- Declaración Jurada Propietario, 3- Certificado INE Web, 4- Certificado de avalúo Fiscal, 5- Certificado de Informaciones Previas N°86 / 19-02-2019 , 6- Permiso Edificación N°42 / 02-05-2013, 7- Especificaciones Técnicas de Arquitectura de Ampliación , 8- Informe Carga de Ocupación, 9- Informe Acondicionamiento Térmico Ampliación , 10- Informe Cumplimiento de Normas De Habitabilidad, Seguridad y Estabilidad, 11- Memoria de Accesibilidad, 12- Patente Comercial SERVISANIT Ltda. / Enero - Junio 2021, 13- Certificación SII - Sucursal Osorno N° 0637 Servisanit Ltda, 14- Poder Notarial, 15- Planos de Arquitectura A – 00, A – 01, A – 02, A – 03, A - 04 y 16- Patente Profesional.

Agrega que el 6 de julio, el arquitecto a cargo de la obra recibió un correo electrónico de parte del Director de Obras Municipales, citándolo a una reunión para resolver temas relacionados a la solicitud de modificación del permiso de edificación. Dicha reunión se concretó el 13 de julio siguiente, indica que la autoridad manifestó que estaban revisando la situación del Permiso de Edificación, no obstante haber



solicitado el pago de los derechos y haber aceptado todos los antecedentes acompañados.

Expresa que el 26 de julio de 2021 fue notificado de la dictación de la Resolución Ordinaria N° 452 / 535928, que informaba la pérdida de vigencia del Permiso de Edificación N° 48 de 2 de mayo de 2013, en virtud de lo dispuesto en el artículo 1.4.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, lo que tilda de ilegal y arbitrario, que establece: *“El permiso caducará automáticamente a los tres años de concedido si no se hubieren iniciado las obras correspondientes o si éstas hubieren permanecido paralizadas durante el mismo lapso. Una obra se entenderá iniciada una vez realizados los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto.”*

Afirma que la obra fue ejecutada dentro de los plazos y no existió paralización de faenas durante el periodo, razón por la cual estima que es abiertamente arbitraria e ilegal la resolución dictada por la recurrida, advirtiendo que no es baladí que la Dirección de Obras aceptó y aprobó la modificación al proyecto y que cobró los derechos por tales modificaciones, para luego dejar sin vigencia el permiso de forma unilateral y sin proceso administrativo.

Arguye vulnerados sus derechos fundamentales. En primer lugar, el derecho al debido proceso, contemplado en el inciso 6° del N°3 del artículo 19 N°3 de la Carta Fundamental, por cuanto estima que la autoridad recurrida ha infringido los principios de contradictoriedad, bilateralidad de la audiencia y el derecho a defensa, al disponer de manera unilateral, sin procedimiento administrativo racional y justo, la pérdida de vigencia del Permiso de Edificación. En segundo lugar, asevera perturbación a su derecho a la igualdad ante la ley consagrado en el N°3 inciso 4° de la Constitución Política de la República, en atención a que la Dirección de Obras Municipales ha desconocido sus propios actos, aprovechándose de su propio dolo, al autorizar la modificación presentada respecto del Permiso de Edificación N°48 y cobrar los derechos para iniciar el trámite de recepción final de las



obras, y posteriormente, invalidar el citado Permiso de Edificación, pese a que cumple con todos los requisitos para mantener su vigencia. Asevera que la vulneración de parte de la recurrida es clara y precisa, por cuanto dicta una resolución contra norma expresa, artículo 1.4.17 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, generando una desigualdad ante la ley respecto de su parte. Finalmente, en cuanto al derecho de propiedad que alude infringido, sostiene que la resolución recurrida no tan solo quita vigencia al permiso de construcción, sino que, además, genera como consecuencia que todo lo construido al amparo del permiso deba ser destruido.

Pide se declare que la Resolución Ordinario N° 452 / 535928 de 26 de julio de 2021 es ilegal y arbitraria, por lo que corresponde se acoja el recurso y se restablezca el imperio del derecho, dejándola sin efecto.

**Segundo:** Que comparece el abogado Guillermo Reinoso Varas, en representación de la recurrida I. Municipalidad de La Granja e informa al tenor del recurso, solicitando que éste sea rechazado en todas sus partes, con expresa condenación en costas.

Indica que la modificación de Permiso de Edificación N°48 fue ingresada vía correo electrónico el 1 de abril del año 2021, para lo cual el arquitecto a cargo de la obra, Sr. Carlos Castro Jones, envió una serie de antecedentes, aclarando que dicha presentación se trató de una modificación de permiso y no la solicitud de la recepción final.

Precisa que, durante la tramitación de dicha solicitud, la Dirección de Obras ordenó acreditar la vigencia del permiso que se pretendía modificar, cuestión que se desprende de correo electrónico de 26 de abril último, en el cual se señala que para generar el pago de 10% de ingreso, debe remitirse información sobre la vigencia, citando el artículo 4.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, dado que el permiso cuya modificación se pide es de 2013.

Agrega que el recurrente el 30 de mayo pasado acompañó una serie de documentos, observando que respecto de la vigencia del permiso solo incorporó una carta, no dio cumplimiento a aquello que fue solicitado y realizó una interpretación antojadiza del artículo 5.1.17 de la



Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, puesto que, si bien reconoce, en su párrafo tercero, que el permiso no se encuentra vigente, luego, en el cuarto párrafo, indica que el proyecto aprobado por el citado permiso fue construido dentro de plazo, sin entregar ningún antecedente que dé cuenta de aquello y sin hacerse cargo de lo dispuesto en el artículo 4.1.17 de la citada ordenanza.

Señala, en cuanto a la forma de acreditar el inicio de obras, que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción establece diversas maneras, entre ellas, entregar a la Dirección de Obras un programa de trabajo de ejecución previo al inicio de la obra con el objeto de controlar la emisión de ruidos (artículo 5.8.3 N° 4 de la Ordenanza); y solicitar autorizaciones de obras preliminares, tales como instalación de faena, grúa o demolición (artículo 5.1.3 de la Ordenanza). Afirma que ninguna de éstas se efectuó por parte del recurrente, adicionando que se revisó si durante los 3 años siguientes a la emisión del Permiso de Edificación se solicitó a la Unidad de Catastro de la Dirección de Obras Municipales factibilidad de patente comercial, lo que habría dado cuenta de alguna actividad comercial, por ende, de la construcción de ésta, constatando que hasta la fecha, no se solicitó ni ingresó ningún documento.

Explica que, en consecuencia, el 26 de julio último se emitió la Resolución Ordinaria N° 452 / 535928, que declara la caducidad por pérdida de vigencia, según lo establecido en el artículo 1.4.17 OGUC, fundada en que *“Según los antecedentes del expediente N°15.094, y la información existente en esta Dirección de Obras, la propiedad durante el periodo de otorgación del Permiso de Edificación y los tres años siguientes, no tiene registros del inicio de obras y/o alguna solicitud de Obras preliminares, que diesen cuenta que estas fueran iniciadas durante dicho periodo, por lo que se procede a CADUCAR el Permiso de Edificación N°48 de fecha 02/05/2013”*.

Añade que el 13 de agosto del año en curso, es decir, con posterioridad a la declaración de caducidad, se informó el rechazo de la modificación de permiso solicitada el 1 de abril de los corrientes, por



cuanto el Permiso de Edificación N°48 de 2 de mayo de 2013 se encuentra caduco, por pérdida de vigencia.

Advierte, por otra parte, que tanto el propietario como el arquitecto que suscriben la actual modificación de proyecto, son distintos a los que suscribieron el Permiso de Edificación N°48, circunstancia que de conformidad con el artículo 5.1.20 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que indica que *“El propietario informará en forma inmediata a la Dirección de Obras Municipales, el cese o desistimiento de funciones de él o de los profesional(es) responsable(s) que haya(n) suscrito el legajo de antecedentes, ocurrido durante la tramitación de una autorización o permiso ante la Dirección de Obras Municipales o con posterioridad a dicha autorización o permiso. En su aviso, el propietario indicará la fecha del cese o desistimiento de funciones. Mientras no se haya nominado el nuevo profesional responsable no se podrá proseguir con la tramitación del expediente o la ejecución de la obra, según corresponda”*. En consecuencia, dado que no fue notificado a la Dirección de Obras Municipales ni el cambio de propietario ni el de los profesionales responsables, debe entenderse que el permiso no solo caducó, sino que también es nulo.

Estima que en razón de lo informado queda claramente establecido que el actuar y proceder de su representada se ajustó a derecho, por cuanto se ha seguido cabalmente la normativa que regula estos procedimientos y que está contenida en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, quedando descartado de plano que se haya obrado de manera ilegal y/o arbitraria, lesionando garantía constitucional alguna.

**Tercero:** Que a solicitud de esta Corte informó el Director de Obras Municipales de la recurrida don Carlos Jiménez Fajardo señalando que el arquitecto Carlos Castro Jones ingresó a través de correo electrónico el 1 de abril del año pasado antecedentes para solicitud de modificación de proyecto del Permiso de Edificación N°48 de 2 de mayo de 2013. Explica que el 26 de abril se le solicitó el envío de antecedentes entre los que se encontraban aquellos destinados a



acreditar la vigencia del permiso. Indica que tras la recepción del envío de los antecedentes se autorizó el pago del 10% de los derechos municipales correspondientes al ingreso del expediente. Dicho pago se realizó electrónicamente el 2 de junio por un monto de \$33.900. Señala que en audiencia de 13 de julio se le informó tanto al propietario como al arquitecto que el permiso había perdido vigencia atendido que ésta no fue acreditada y el rechazo de la solicitud de modificación de proyecto atendida la pérdida de vigencia del referido Permiso de Edificación. Finalmente, se remite ORD N°452/535928 de 26 de julio de 2021 que informa la caducidad del permiso por pérdida de vigencia del mismo y del ORD N°515/53851 de 13 de agosto que informa el rechazo de la solicitud de modificación de proyecto.

Refiere la documentación que permite acreditar la vigencia de un Permiso de Edificación, entre los que se encuentran el programa de trabajo de ejecución, la solicitud de obras preliminares y la solicitud de factibilidad de patente comercial para el desarrollo de actividad en la propiedad, ninguno de los cuales se acompañaron por el solicitante. Añade que tanto el propietario como el arquitecto que suscribieron la actual solicitud de modificación de proyecto son distintos a los que suscribieron el Permiso de Edificación, lo que no fue oportunamente informado a la Dirección de Obras Municipales, lo que implica que el permiso no solo haya caducado, sino que también sea nulo quedando sin efecto.

**Cuarto:** Que el recurso de protección es una acción de carácter cautelar que tiene por objeto resguardar los derechos y garantías constitucionales señalados en el artículo 20 de la Constitución Política de la República y, para que pueda ser acogido, debe existir una acción u omisión, arbitraria o ilegal actual, que prive, perturbe o impida el ejercicio de un derecho garantizado por la Constitución, y si el recurso se ha dirigido en contra de una persona determinada, que ese acto pueda imputársele, de modo tal que la Corte pueda dictar medidas que permitan el restablecimiento del imperio del derecho.



**Quinto:** Que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones señala en su artículo 1.4.17 que: “El permiso caducará automáticamente a los tres años de concedido si no se hubieren iniciado las obras correspondientes o si éstas hubieren permanecido paralizadas durante el mismo lapso. Una obra se entenderá iniciada una vez realizados los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto”.

**Sexto:** Que el acto recurrido, esto es el ORD N°452/535928 de 26 de julio de 2021, invoca como fundamento para la caducidad del permiso, precisamente el hecho de no existir antecedentes que den cuenta del inicio de las obras y/o del ingreso de solicitudes de obras preliminares, por lo que el Permiso de Edificación N°48 de 2 de mayo de 2013 se encuentra caducado. Que, en consecuencia, el acto contra el que se recurre se encuentra debidamente motivado, invoca la norma pertinente señalando expresamente que no se acreditó la vigencia del permiso conforme lo establece la Ordenanza de Urbanismo y Construcciones.

**Séptimo:** Que, finalmente, el rechazo de la solicitud de modificación del Permiso de Edificación se debe a la caducidad de aquel acto que se pide modificar, solicitud que no fue acogida por la recurrida, sino únicamente se autorizó el pago del 10% de los derechos correspondientes al ingreso del expediente, lo que no implica la autorización de la solicitud en los términos pretendidos por el recurrente por lo que no existe un derecho indubitado susceptible de ser amparado por la vía cautelar.

Por estas consideraciones y teniendo presente además lo prevenido en los artículos 19 y 20 de la Constitución Política de la República y en el Auto Acordado sobre Tramitación y Fallo del Recurso de Protección, se **rechaza** el recurso de protección interpuesto por Servisanit Ingeniería Servicios Limitada, en contra de la Ilustre Municipalidad de La Granja.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

**Rol 5124 – 2021 Protección**





Pronunciada por la Quinta Sala de esta Corte, integrada por la ministra señora Liliana Mera Muñoz, fiscal judicial señora Tita Aránguiz Zúñiga y abogado integrante señora Yasna Bentjerodt Poseck



Pronunciado por la Quinta Sala de la C.A. de San Miguel integrada por Ministra Liliana Mera M., Fiscal Judicial Tita Aranguiz Z. y Abogada Integrante Yasna Bentjerodt P. San miguel, diecisiete de enero de dos mil veintidós.

En San miguel, a diecisiete de enero de dos mil veintidós, 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 05 de septiembre de 2021, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>.