

C.A. de Santiago

Santiago, cuatro de noviembre de dos mil veintidós.

VISTOS Y TENIENDO PRESENTE:

PRIMERO: Que, comparece don Ricardo Acevedo Troncoso, abogado, en representación de Constructora, Inmobiliaria e Inversiones Centro Sur Limitada, quien deduce recurso de ilegalidad en contra del Ordinario N°1400/26 de 19 de abril de 2021 dictado por la Ilustre Municipalidad de La Reina, que rechaza el reclamo de ilegalidad deducido en sede municipal en contra del Decreto Alcaldicio N°295 de 17 de marzo de 2021, que ordenó la clausura del local ubicado en Avenida Príncipe de Gales N°8350, de esa misma comuna, por existir almacenamiento de materiales de construcción y contenedores, donde también se encuentran edificaciones irregulares, sin permiso ni recepción final.

Explica que, en el inmueble señalado por la Municipalidad se encuentra en desarrollo un proyecto inmobiliario denominado Condominio Geo Gales el que cuenta con permiso de edificación N°14279 del 17 de septiembre de 2019, aprobado por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de La Reina.

En este sentido, sostiene que no es efectivo lo aseverado por la Municipalidad con relación a que en el lugar exista “almacenamiento de materiales de construcción y contenedores (bodegas) donde también se encuentra edificaciones irregulares, sin permiso ni recepción final”, puesto que en la propiedad se está desarrollando un proyecto inmobiliario, el que requiere la adquisición de materiales y herramientas junto con la instalación de faenas, elementos que se encuentran autorizados por la DOM.

Agrega que, producto de las medidas tomadas por la autoridad a propósito del virus COVID-19 se ha producido un retraso en el inicio de las obras, sin embargo, el proyecto se encuentra en etapa de reestructuración y reorganización.

En cuanto a las normas infringidas, cita lo dispuesto por los artículos 6, 7 y 19 N°21 y 24 de la Constitución Política de la República. Señala también infringido el artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y



Construcción en relación con la obtención del permiso de la Dirección de Obras Municipales.

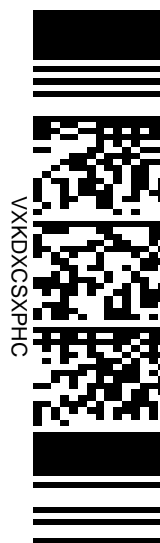
Agrega que, el artículo 5.1.6 inciso final de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción señala que: *“Se entienden incluidos en el permiso de edificación todas las autorizaciones o los permisos necesarios para la ejecución de una obra, tales como permisos de demolición, instalación de faenas, instalación de grúas y similares, cuando se hayan adjuntado los antecedentes respectivos”*.

Concluye su pretensión, solicitando que se acoja el recurso y se declare ilegal el Ordinario N°1400/26 de 19 de abril de 2021 dictado por la Municipalidad de La Reina, con costas.

SEGUNDO: Que, comparece doña Andrea Díaz Troncoso, abogada y Directora Jurídica de la Ilustre Municipalidad de La Reina, quien informando al tenor del recurso, señala que mediante pronunciamiento de la Dirección Jurídica se concluyó que, teniendo presente lo estipulado en los artículos N°23, 24 y 26 del mencionado Decreto Ley N°3.063 sobre rentas municipales, lo esgrimido por la Contraloría General de la República y constatando que Constructora, Inmobiliaria e Inversiones Centro Sur Ltda. está ejerciendo una actividad comercial, sin patente municipal y fuera de la zona correspondiente, con edificaciones irregulares y sin recepción final, por lo que se ordenó la clausura.

A continuación, por medio del Decreto de Clausura N°295 de 17 de marzo de 2021, el municipio procedió, mediante inspectores municipales, a materializar la clausura del inmueble de autos por vulneración de los artículos N°23, 26 y 58 del Decreto Ley N°3.063, de Rentas Municipales.

Agrega que, también la Dirección de Administración y Finanzas del municipio, mediante memorándum N°105 de fecha 11 de febrero de 2021 solicitó al Administrador Municipal efectuar la clausura del inmueble de calle Príncipe de Gales N°8350, por estar funcionando en dicho lugar, calificada como zona D “preferentemente residencial”, una bodega perteneciente al recurrente, con edificaciones irregulares y sin recepción final, solicitando mediante la Dirección de Seguridad y Prevención del



Delito, fiscalizaciones que originaron las respectivas citaciones al Juzgado de Policía Local de La Reina, por ejercer actividad sin patente municipal.

Lo anterior, se complementa con memorándum de la Dirección de Obras Municipales N° 477 de fecha 12 de septiembre de 2019, que de igual forma denuncia que en Príncipe de Gales N° 8350, está funcionando en la “Zona preferentemente residencial”, una bodega perteneciente a la recurrente con edificaciones irregulares y sin recepción final, solicitando también dicha Dirección la respectiva clausura.

Refiere que, teniendo a la vista los diferentes registro fotográficos que se realizaron en las distintas fiscalizaciones desde el año 2019, el municipio resolvió decretar la clausura del inmueble puesto que, si bien el recurrente cuenta con un permiso de edificación, no mantiene patente municipal para el funcionamiento de bodegas que, además, tienen edificaciones irregulares y sin permiso.

TERCERO: Que, informando al tenor del recurso el Fiscal Judicial señor Daniel Calvo es de la opinión de rechazar el presente recurso por estimar que, del set fotográfico acompañado por la recurrida se da cuenta que desde el año 2019 se han realizado diversas fiscalizaciones donde se ha detectado el uso del lugar como bodega de materiales de construcción, la existencia de containers -según se aprecia en las imágenes- dan cuenta de la situación que motivo la orden de clausura municipal.

Por otro lado, la alegación del actor en relación con el retraso en las obras que habría producido las distintas medidas restrictivas impuestas a propósito del COVID-19 no configura un eximente de responsabilidad, más si se considera que actualmente estas medidas han sido flexibilizadas.

En cuanto a las normas infringidas, refiere que el recurrente solo hace una mención genérica de estas y no explica cómo se habría producido la infracción ni tampoco el perjuicio que este le genera.

Por último, el Fiscal informante señala que de las múltiples fiscalizaciones es posible desprender que el actor se encuentra en conocimiento desde el 2019 de la situación irregular en la que se encuentra y no tomó medidas para subsanarla.



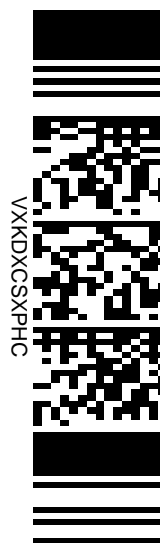
CUARTO: Que, en conformidad a lo previsto en las letras d) y siguientes del artículo 151 de DFL N° 1 de Interior, del año 2006, que fijó el texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley Orgánica de Municipalidades N° 18.695, esta Corte es competente para conocer de las reclamaciones en contra de actos u omisiones de la autoridad alcaldía, que infringen normas de rango legal, debiendo el reclamante tener que indicar, la norma que se supone infringida, la forma en que se produce la infracción y cuando proceda, señalar las razones por las cuales el acto u omisión le perjudican.

La Corte al pronunciarse podrá decidir, según su procedencia, la anulación total o parcial del acto impugnado, la dictación de una nueva resolución que subsane o reemplace la anterior anulada, la declaración de los perjuicios cuando se hubiere solicitado o la remisión al Ministerio Público, cuando estimare que la infracción pueda ser constitutiva de delito.

QUINTO: Que la reclamación se focaliza en el Ordinario N° 1400/26 que rechazó el reclamo de ilegalidad deducido en sede municipal en contra del Decreto Alcaldicio N° 295 de 17 de marzo de 2021, que había ordenado la clausura de local ubicado en Avenida Príncipe de Gales N° 8350, por mantener en su interior el almacenamiento de materiales de construcción y contenedores, como también edificaciones irregulares, sin permiso municipal. La petición concreta de quien recurre, es que se declare ilegal y arbitrario ese pronunciamiento que no hizo lugar a su reclamación de ilegalidad, ordenando alzar la clausura que pesa sobre la propiedad ya singularizada.

SEXTO: Que, la medida dispuesta por el ente recurrido, la hace sustentar en la verificación de elementos fácticos que dan cuenta de obras y materiales de construcción en el inmueble en cuestión e instalaciones existentes sin permiso municipal.

SÉPTIMO: Que, junto a los elementos fácticos existentes, es posible advertir, que la recurrente efectivamente se dedica a la construcción y desarrollo de proyectos inmobiliarios tanto en la región metropolitana como en el resto del país, por lo que es posible colegir, en una primera impresión, que su rubro esencial está referido a la ejecución de construcciones o



proyectos inmobiliarios, sin que se pueda advertir, simplemente, la existencia de elementos que hagan suponer que se dedique al rubro del bodegaje o almacenamiento de materiales de construcción o su comercialización.

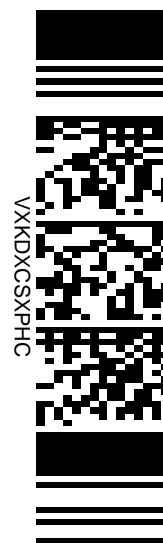
En este mismo orden, se exhiben antecedentes que demuestran que la propiedad en cuestión figura adquirida y destinada a un fin específico, proyecto de casas en condominio y así da cuenta, además, por disponer de un permiso de edificación N° 14.279 de 17 de septiembre de 2019, aprobado por la DOM (Dirección de Obras de la Municipalidad de La Reina), por lo que, sin lugar a dudas, ello le permite iniciar los trabajos de construcción del proyecto inmobiliario aludido.

Igualmente, el recurrente acompaña a su presentación, un conjunto de antecedentes y especificaciones que son exigidas por la DOM para dar cumplimiento al mismo propósito ya anunciado, que le fueron entregadas con ocasión del permiso concedido.

OCTAVO: Ante la evidencia jurídica que da cuenta que existe un permiso de edificación otorgado conforme a la ley, no se puede menos que suponer que para llevar a cabo su ejecución constructiva deba contar con los materiales de construcción, herramientas y medios complementarios que lo hagan posible, lo que importa reconocer lo que se conoce como *instalación de faenas*, aspecto que tiene su reconocimiento jurídico en el artículo 5.1.6 de la Ordenanza General de la Ley de Urbanismo y Construcciones, cuando en su inciso final señala: “*Se entienden incluidos en el permiso de edificación todas las autorizaciones o los permisos necesarios para la ejecución de una obra, tales como permisos de demolición, instalación de faenas, instalación de grúas y similares, cuando se hayan adjuntado los antecedentes respectivos*”.

Conforme con lo anterior, en consideración de esta Corte, la instalación de faenas, sus herramientas y medios complementarios no puede ser concebida pura y simplemente, al margen de la edificación autorizada construir o para un fin distinto.

NOVENO: Teniendo presente lo anterior, no puede escapar al análisis de este caso, que la data del permiso de edificación, otorgada en septiembre de 2019, fue seguida de un proceso excepcional de emergencia



sanitaria, que significó una virtual paralización de algunas actividades presenciales como la construcción, que llevó incluso a que, conforme con el Decreto N° 4 del año 2020 del Ministerio de Salud, se dispusiera la suspensión de los plazos de los permisos de edificación otorgados, por lo que resulta admisible pensar, que los materiales, herramientas y equipos que se hubieren dispuestos para dar inicio a la obra, debieron permanecer más tiempo y sin uso en las instalaciones de la obra, a la espera que la emergencia sanitaria permitiera retomar la actividad normal de la construcción, teniendo en cuenta, además, que a la fecha del reclamo de ilegalidad, el 70% del país se encontraba en una fase preliminar del plan paso a paso, lo que incluía a la comuna de La Reina.

DECIMO: Que, en razón de todo lo expuesto, los actos administrativos referidos y las disposiciones invocadas, no parece entendible la actuación municipal y el acto de clausura que ha dispuesto respecto del local de Avenida Príncipe de Gales N° 8350, que no tuvo en consideración el permiso de edificación otorgado por la DOM de la misma municipalidad, la emergencia sanitaria COVID y las medidas de Salud que suspendieron la ejecución de las faenas constructivas.

La existencia de materiales, herramientas y equipos complementarios para la ejecución de la obra que cuenta con permiso de edificación, no puede ser tenida con el objeto de destinarse a una actividad de bodegaje y almacenaje de esos elementos, cuando a quien se le imputa tal actividad no registra de un modo palmario el ejercicio actual o pretérito asociado a esas actividades, sino que, por el contrario, todo apunta a sostener que su rubro está más bien íntimamente relacionado con la construcción de proyectos de viviendas, tal como lo ha sostenido en todas las instancias que ha ejercido.

Por todas las consideraciones anotadas, teniendo presente las normas citadas y el artículo 151 de la Ley Orgánica de Municipalidades, **se acoge** la reclamación deducida por la Constructora, Inmobiliaria e Inversiones Centro Sur Limitada, y en razón de ello, se deja sin efecto el Decreto Alcaldicio de la Municipalidad de La Reina N°295 de 17 de marzo de 2021, confirmado por el Ordinario N°1400/26 de 19 de abril de 2021, ambos dictados por la Ilustre Municipalidad de La Reina, que ordenaron la



clausura del local ubicado en Avenida Príncipe de Gales N°8350, de esa misma comuna.

Regístrese, comuníquese y archívese

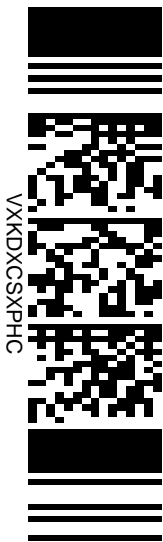
Redactó abogado integrante David Peralta Anabalón

Contencioso Administrativo, Rol Ingreso Corte N° 239-2021.



Pronunciado por la Segunda Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago integrada por Ministra Maritza Elena Villadangos F., Ministra Suplente Karina Irene Ormeño S. y Abogado Integrante David Peralta A. Santiago, cuatro de noviembre de dos mil veintidós.

En Santiago, a cuatro de noviembre 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 11 de Septiembre de 2022, 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>.