

C.A. de Santiago

Santiago, cuatro de octubre de dos mil veintitrés.

Vistos:

1º) Que Robert Gillmore Landon, abogado, en representación de INMOBILIARIA MIRADOR ORIENTE S.A. -en adelante, la inmobiliaria-, ambos domiciliados en Avenida Isidora Goyenechea 3.120, piso 8º, comuna de Las Condes, Santiago, deduce reclamo de ilegalidad contemplado en el artículo 151, letra d), de la Ley N°18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, en contra de la Resolución Sección 20ª N°1, de 24 de noviembre de 2022, dictada por el Director de Obras -en adelante, DOM- de la I. Municipalidad de Las Condes -en adelante, el municipio o la municipalidad-, mediante la cual resolvió constatar la caducidad del Permiso de Edificación N°37 de 29 de marzo de 2018 otorgado a Inmobiliaria Mirador Oriente S.A., que autoriza la construcción de un conjunto armónico de edificios destinados a vivienda, ubicados en calle Vital Apoquindo N°1.400, 1.450 y 1.500, comuna de Las Condes.

Explica que el acto recurrido infringe los artículos 120 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones -en adelante, LGUC- y 1.4.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones -en adelante, OGUC-, que regulan la caducidad de los permisos de edificación, en tanto el DOM de la I. Municipalidad de Las Condes ha resuelto constatar la caducidad del Permiso de Edificación N°37-2018 sin que se cumplan los requisitos legales, esto es, no haberse iniciado las obras correspondientes en el lapso de tres años de concedido o que éstas hubieran permanecido paralizadas por el mismo período de tiempo, puesto que se dio inicio a las obras dentro



del plazo que establece la normativa, condición que se acreditó ante esa autoridad haciéndole llegar antecedentes que dan cuenta de la ejecución de la totalidad de los trazados del proyecto y el inicio de las excavaciones conforme a los planos del proyecto en el mes de marzo de 2021, debiendo la inmobiliaria soslayar una serie de obstáculos que ha puesto la autoridad municipal durante la tramitación de sus solicitudes así como a través de diversas órdenes de paralización de faenas infundadas y arbitrarias emanadas de la propia Dirección de Obras.

Asimismo, el acto recurrido vulnera los artículos 10, 11 y 41 de la Ley N°19.880, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado y los principios de contradictoriedad, buena fe e imparcialidad que debe observar la Administración en sus actuaciones.

Relata en primer término los antecedentes del proyecto inmobiliario y del inicio de obras, señalando que con fecha 29 de marzo de 2018 el DOM de la I. Municipalidad de Las Condes otorgó a Inmobiliaria Mirador Oriente el Permiso de Edificación de Obra Nueva N°37, correspondiente a los predios ubicados en calle Vital Apoquindo N°400, 1450 y 1500, comuna de Las Condes, mediante el cual se autoriza la construcción de un Conjunto Armónico en 3 Lotes, compuesto por un total de 25 edificios cuya superficie edificada contempla un total de 76.301,79 m², de los cuales 24 edificios, de 5 pisos y 2 subterráneos cada uno, tienen destino residencial (vivienda) y uno, de dos pisos de altura, está destinado a equipamiento (comercio).



Posteriormente, la Inmobiliaria evaluó un replanteo del proyecto para tramitar una modificación de este, producto de una serie de observaciones, gestiones que se paralizaron a raíz de las restricciones impuestas a causa de la Pandemia del Covid-19, las que no permitían ni aconsejaban el comienzo de la construcción.

Resueltos los inconvenientes, el 18 de enero de 2021, Mirador Oriente ingresó a la DOM la carta mediante la cual se designó al Constructor del proyecto, Jaime León Valladares, designación que constituye un requisito necesario para iniciar las obras conforme 1.2.1 de la OGUC. Luego, con fecha 19 de febrero de 2021, la DOM emitió la Resolución Sección 6a N°84, mediante la cual se incorpora al permiso de edificación el señalado profesional.

El mismo mes de enero de 2021 se contrató la instalación de faenas, la ejecución de los trazados y parte de las excavaciones del proyecto a la empresa Río Clarillo SpA -en adelante, la Constructora-.

Posteriormente, el 21 de marzo de 2021, el arquitecto del Proyecto José Luis Ugarte Gurruchaga entregó en la obra el Plano de Trazados que detalla la “Planta de Rellenos y Excavaciones” contenida en el plano N°PE-4 del permiso de edificación, conforme al cual fueron realizados los trazados del Proyecto por parte de la Constructora, esto es, la demarcación de los 25 edificios mediante estacas y líneas de cal sobre el terreno, y también se efectuaron excavaciones correspondientes a los edificios B1, B2, B3, B4 y su estacionamiento B5.

El 23 de marzo de 2021, el Arquitecto dio por recibido el trazado de la totalidad de los edificios, según se da cuenta en las páginas 02 y 03 del Libro de Obras, y el 23 del mismo mes se



iniciaron las excavaciones, según consta en las hojas N° 04 y N°05 del Libro de Obras.

Así las cosas, antes que caducara la autorización correspondiente, se dio inicio a las obras del PE N°37-2018, conforme al artículo 1.4.17 de la OGUC, que dispone que “una obra se entenderá iniciada una vez realizados los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto”, hecho que además consta en Acta Notarial de fecha 24 de marzo de 2021 suscrita por el Notario Público Álvaro David González Salinas, en la cual describe que concurrió al terreno de la inmobiliaria donde observó el cierre perimetral del terreno y la instalación de faenas, constató la realización de la totalidad de los trazados de los 25 edificios contemplados en el plano y la existencia de excavaciones graficadas en el plano de excavaciones.

Continúa exponiendo que el 15 de marzo de 2021, antes que transcurriera el plazo para que se verificara su caducidad y en circunstancias de que se realizaban excavaciones y los trabajos de instalación de faenas del Proyecto, inspectores municipales visitaron la obra para verificar su estado de avance.

Días más tarde, fue notificada a la inmobiliaria la Resolución Sección 8ª N°139, de 16 de marzo de 2021, de la DOM de la I. Municipalidad de Las Condes, mediante la cual se ordenaba la paralización de los trabajos que se ejecutaban en el inmueble por no contar con permiso municipal de obras preliminares correspondiente a la instalación de faenas.

Como fundamentos de derecho en que se sustenta esa resolución, se indica el artículo 116 de la LGUC, referido al permiso de edificación, y el artículo 146 de la LGUC, que faculta al DOM para



decretar la paralización de una obra cuando se estuviera ejecutando sin el permiso correspondiente. No obstante, la paralización de obras decretada carecía de sustento normativo, por cuanto, la inmobiliaria contaba con el PE N°37-2018 otorgado por la misma DOM, que le facultaba para la ejecución de las obras del Proyecto, comprendiendo desde luego las propias de la instalación de las faenas, lo que se encuentra expresamente regulado en el artículo 5.1.6 de la OGUC que establece que en el permiso de edificación se entienden incluidos todas las autorizaciones o los permisos necesarios para la ejecución de una obra. De otra manera, no sería razonable que comenzara a correr el plazo de caducidad que sanciona no haber iniciado la ejecución de la obra desde la fecha del Permiso.

Ahora bien, en razón de la orden de paralización de los trabajos decretada por la DOM, la inmobiliaria dispuso la detención de la instalación de faenas, y continuó con las excavaciones del Proyecto mientras se solicitaba el permiso requerido, toda vez que las excavaciones estaban autorizadas en el permiso de edificación, como se ha señalado.

Transcurridos unos días, el 24 de marzo de 2021, se efectuó una nueva visita a la obra por parte de inspectores municipales, con el objeto de verificar el cumplimiento de la paralización de faenas, en la cual se constató la ejecución de las excavaciones del Proyecto.

A raíz de esta nueva fiscalización, el 25 de marzo la DOM dictó la Resolución Sección 8ª N°159, ordenando paralizar en forma inmediata los trabajos que se ejecutaban sin contar con permiso municipal de obras preliminares, en este caso para “movimiento de tierra para excavaciones”. El mismo día se entregó una notificación al encargado de las faenas citando a Mirador Oriente a concurrir a



audiencia ante el Segundo Juzgado de Policía Local de Las Condes por incumplir la orden de paralización de obras.

Además, en base a la misma inspección, el Jefe del departamento de Inspección junto con el DOM formularon la Denuncia de Infracción N°23 ante el Segundo Juzgado de Policía Local de las Condes, ingresada el 29 de marzo de 2019, fundada en el incumplimiento a acatar la paralización de obras y en que se constató la realización de trabajos de “movimientos de tierras para excavaciones” -distintos que los propios de una “instalación de faenas”-, indicando como disposiciones infringidas el artículo 147 de la LGUC y los artículos 5.1.3 y 5.8.3 de la OGUC.

Destaca que de la DOM denunciante acompañó al Juzgado de Policía Local fotografías, en las cuales se observa que: “se ejecutan obras de movimiento de tierras para excavaciones” y “se aprecia máquinas retroexcavadoras trabajando en los cerros”.

Por lo tanto, a partir de los antecedentes señalados, la DOM había constatado el inicio de las excavaciones del proyecto durante la inspección, verificando así que se habría realizado una de las actividades en virtud de la cual la normativa urbanística presume el inicio de las obras.

Respecto de los trazados de todos los edificios, que a esa fecha ya se habían materializado, cabe mencionar que los inspectores de la DOM no verificaron en terreno con algún encargado de la obra los trazos y niveletas producto de esta actuación. Es importante destacar que el profesional a cargo de la obra no fue informado sobre las visitas inspectivas realizadas, en circunstancias que hubiese bastado una sola reunión en terreno para mostrar los trabajos de inicio de obras ejecutados.



Finalmente, cabe señalar que el 22 de abril de 2021 el 2° Juzgado de Policía Local de Las Condes condenó a Mirador Oriente al pago de una multa de 50 UTM por no acatar la paralización de obras, que fue pagada el 27 del mismo mes.

Agrega que, en razón a la orden de paralización de faenas ordenada por la DOM, la inmobiliaria se vio impedida de reiniciar inmediatamente las obras del Proyecto Vital Apoquindo. Con todo, a objeto de revertir la paralización de obras y a pesar de la ilegalidad de esta, una vez que finalizó el Estado de Excepción Constitucional de Catástrofe por Calamidad Pública decretado por el Covid-19, el 7 de diciembre de 2021 la inmobiliaria efectuó el Ingreso OP 168 ante la DOM de Las Condes de solicitud de Permiso de Obra Preliminar para la instalación de faenas. En esta solicitud, Mirador Oriente acompañó junto con los documentos que requiere esta autorización, los antecedentes que daban cuenta del inicio de las obras del Proyecto, a saber: un CD con 13 fotos de la obra que daban cuenta de la ejecución de los trazados y el inicio de las excavaciones, además de la instalación de faenas, 4 fotos de hojas del Libro de Obras, y el Acta Notarial de 25 de marzo de 2021 otorgada en la Notaría de Santiago Álvaro David González Salinas, incorporada a los libros del Notario bajo el Repertorio Nro.: 11270 – 2021.

Como antecedente extraño, ajeno a las actuaciones regulares de las Direcciones de Obra, la DOM exigió retirar antecedentes que daban cuenta del inicio de las obras, en el Acta de Observaciones de fecha 29 de diciembre de 2021. Finalmente, la solicitud de este permiso fue rechazada por la DOM mediante Resolución sección 13° N°425, de 26 de abril de 2022, sin observar, oponer o emitir pronunciamiento alguno sobre una supuesta caducidad del permiso,



objetando únicamente un plano de emplazamiento que impediría aprobar la autorización de obras preliminares del PE N°37-2018.

Para obtener la autorización de obras preliminares, lo que, de acuerdo a lo resuelto por la DOM permitía continuar con la ejecución de las obras, la inmobiliaria ingresa nuevamente una solicitud de Permiso de Obras Preliminares para la instalación de faenas, autorización que fue concedida mediante el Permiso de Obras Preliminares N°57, de 12 de julio de 2022. En virtud de esta autorización, la inmobiliaria reinició las obras del Proyecto Vital Apoquindo en el mes de julio de 2022, continuando con la instalación de faenas.

Para evitar las dilaciones que implica un reclamo ante la errada aplicación de las normas por parte de la DOM, con fecha 7 de septiembre de 2022, fue presentada una solicitud de Permiso de Obras Preliminares de excavaciones N°97, la que no ha sido aprobada por la DOM de Las Condes al exigir la modificación de los planos que fueron aprobados en conjunto con el Permiso de Edificación, lo que no corresponde ya que para ello es necesario modificar previamente el PE N°37-2018, actuación voluntaria no contemplada por esa parte.

De tal modo, afirma que hasta la fecha la inmobiliaria no ha podido reiniciar las excavaciones del Proyecto en cumplimiento de las órdenes de paralización de faenas ilegales emanadas de la DOM de Las Condes, quien además ha rechazado la solicitud del Permiso de Obras Preliminares de excavaciones por ella requerido imponiendo exigencias que, nuevamente, son arbitrarias y no se ajustan al marco normativo vigente.



Expone que en el contexto señalado, con fecha 28 de noviembre de 2022, la inmobiliaria fue notificada de la Resolución Sección 20ª N°1 de 24 de noviembre del mismo año, mediante la cual la DOM de Las Condes constata la presunta caducidad del PE N°37-2018.

La Resolución se funda, conforme a lo expuesto en el considerando 14°, en fiscalizaciones efectuadas por profesionales del Departamento de Inspección de la DOM, quienes habrían constatado en terreno que a la fecha de la misma no se habrían ejecutado los trazados y las excavaciones del Proyecto, añadiendo que para acreditar lo anterior “existen 14 certificados de inspección fechados en los siguientes días 29.03.2021, 15.04.2021, 30.04.2021, 24.05.2021, 15.06.2021, 20.07.2021, 28.09.2021, 16.11.2021, 19.05.2022, 07.07.2022, 09.08.2022, 25.08.2022, 08.09.2022 y 04.10.2022, además de fotos aéreas. Estos certificados de inspección describen trabajos realizados en la zona de lavado de ruedas de camiones, instalación de contenedores para la habilitación de baños y delimitación del área de instalación de faenas, labores que corresponden a la autorización de obras preliminares.”

Del mismo modo, en el considerando 15° de la resolución que constata la supuesta caducidad, se cita una sentencia de la Excma. Corte Suprema del 7 de agosto de 2020, que, en síntesis, analiza las diferencias entre las obras preliminares, anteriores al inicio de las obras de edificación y vinculadas al acondicionamiento del terreno y el establecimiento de condiciones necesarias para asegurar el correcto funcionamiento, almacenamiento y logística de la etapa constructiva, relacionadas con el artículo 5.1.3 de la OGUC y que no son susceptibles de suspender o interrumpir el plazo de caducidad



del permiso de edificación; y el inicio de las obras del artículo 1.4.17 de la OGUC, que comprende la realización de trazados y el comienzo de las excavaciones de la obra, que dan lugar a la interrupción de la caducidad.

Finalmente, el acto recurrido resuelve constatar la caducidad del PE N°37-2018 de la inmobiliaria, por no haber realizado dentro del plazo señalado en el artículo 1.4.17 de la OGUC, los trazados y las excavaciones contemplados en el plano del proyecto, en Av. Vital Apoquindo N°s 1.400, 1.450 y 1.500, comuna de Las Condes.

A continuación describe las ilegalidades que atribuye a la referida resolución, en los siguientes capítulos:

1. La resolución impugnada infringe los artículos 120 de la LGUC y 1.4.17 de la OGUC al declarar la caducidad del PE N°37-2018 cuyas obras ya se habían iniciado conforme a derecho:

Recuerda en esta parte el contenido del artículo 120, inciso primero de la LGUC y del artículo 1.4.17 de la OGUC, así como las instrucciones impartidas por la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo (DDU), respecto de la aplicación de esta última disposición, así, mediante la Circular N°15, de 10 de enero de 2018, (DDU 195), aclara, en primer término, que la caducidad aplica tanto a los permisos de edificación como a los de urbanización, y luego expresa que la disposición de la OGUC sanciona la inactividad en que incurre el titular del respectivo permiso al no haber iniciado las obras correspondientes o mantenerlas paralizadas en el lapso de tres años. Conforme a estas disposiciones entonces, las obras que ponen fin al plazo de caducidad “deben estar referidas a la ejecución del proyecto conforme a los planos del



mismo, bastando la realización de los trazados y el inicio de las excavaciones en ellas contempladas”.

Indica que el inciso segundo del artículo 1.4.17 de la OGUC establece que, para evitar esta sanción, el titular del permiso puede acreditar que, dentro del plazo de tres años contado desde que se otorgó el permiso, ha efectuado hechos materiales consistentes en los trazados y excavaciones, los que suponen la voluntad específica de construir. Es preciso destacar que la LGUC y su Ordenanza no descartan que, para impedir el efecto extintivo, se acredite la actividad que exige la norma por medio de otros hechos materiales que den cuenta del inicio de las obras.

Hace referencia a Dictámenes de la Contraloría General de la República, respecto de las exigencias de fundamentación de la ponderación de situaciones de hecho que realiza la DOM en la constatación de la caducidad de las autorizaciones de edificación, y sobre la necesidad de que los antecedentes sean suficientes para aseverar que no se iniciaron las obras dentro del plazo de tres años contado desde el otorgamiento del permiso.

Con todo, apunta, la DOM puede errar al ejercer su labor de fiscalización, tal como ocurre en el caso del permiso de la inmobiliaria, ya que, según consta del acto en que la DOM constata la supuesta caducidad, esta Dirección se basó en inspecciones realizadas después del inicio de obras y durante todo el tiempo en que las obras se han encontrado paralizadas por orden de la misma DOM, paralización de obras que su parte ha intentado revertir obteniendo las autorizaciones de obras preliminares las que no corresponde se le exijan.



Señala que, respecto del Permiso de Edificación N°37-2018, consta que Mirador Oriente inició las obras correspondientes del Proyecto antes del día 29 de marzo de 2021, esto es, antes de que se cumplieran 3 años contados desde su aprobación. Asimismo, las obras en ejecución fueron paralizadas por órdenes de la DOM antes de que se cumpliera el plazo de tres años.

La primera orden de paralización se dispuso a través de la Resolución Sección 8ª N°139, de fecha 16 de marzo de 2021, por no contar con permiso de obras preliminares de instalación de faenas y la segunda orden de paralización, se dispuso con fecha 25 de marzo del 2021 mediante la Resolución Sección 8ª N°159, por no contar con permiso de obras preliminares de movimiento de tierra para excavaciones.

El inicio de las obras del Proyecto se puede constatar, entre otros documentos, mediante el Acta Notarial de 24 de marzo de 2021 suscrita por el Notario Público Álvaro David González Salinas, que incluye la descripción de las obras que advierte este ministro de fe, las fotografías protocolizadas adjuntas, las anotaciones correspondientes en el libro de Obras del Proyecto, en las facturas que dan cuenta de la contratación de las correspondientes labores de trazados y excavaciones, todos los cuales son de conocimiento de la DOM y se le acompañaron en la solicitud de Permiso de Obra Preliminar para la instalación de faenas de 7 de diciembre de 2021.

Más aún, este inicio de las obras consta en actos emanados de la propia DOM de Las Condes, tales como las actas de fiscalización de marzo de 2021, las Resoluciones de paralización de faenas y la denuncia presentada al 2º Juzgado de Policía Local de las Condes.



En efecto, la Resolución Sección 8° N°139, de 16 de marzo de 2021, se refiere a una inspección a terreno por parte de inspectores municipales, en la cual constataron “trabajos en ejecución”, mientras que la Resolución Sección 8° N°159, de 25 de marzo de 2021, da cuenta de una fiscalización en la que se observó la realización de trabajos de excavación en el predio, fundamento de la denuncia que formula la DOM al 2° Juzgado de Policía Local, en la que además acompañaron fotografías de retroexcavadoras ejecutando labores de excavación. Así las cosas, mal puede afirmar la DOM que ha transcurrido el plazo de tres años desde la emisión del PE N°37-2018, que vencía al día 29 de marzo de 2021 sin que se hayan iniciado las obras del Proyecto según lo dispuesto en el artículo 1.4.17 de la OGUC.

Estimar algo distinto significaría contrariar la doctrina conocida como de los actos propios, que, si bien ha sido recogida en diversas disposiciones de nuestro Código Civil, como los artículos 1683, 1481, 1546, la misma tiene su origen en uno de los puntales de nuestro sistema jurídico, esto es el principio de la buena fe, que es transversal a todas las ramas del derecho, incluido el derecho público.

La DOM, tal como ha señalado la Contraloría, es la encargada de apreciar si concurren o no los supuestos previstos en la OGUC para que se verifique la caducidad de los permisos, debiendo efectuar una ponderación fundada de las situaciones de hecho pertinentes, lo que en el caso de autos no se hizo debidamente, ya que únicamente se consideraron actuaciones de inspección posteriores al inicio de obras y mientras regía la paralización de faenas decretada por ella, realizadas entre el 29 de marzo de 2021 y el 4 de octubre de 2022, conforme se indica en el considerando 14° de la Resolución



impugnada. En cambio, no se valoraron los demás antecedentes previos que daban cuenta fehaciente del inicio de las obras del Proyecto, incluso emanados de la DOM, vulnerándose así las normas que rigen la caducidad.

Por otra parte, se explicó que el proyecto en construcción se paralizó y las obras no pudieron continuarse tras su inicio a causa de actuaciones de la propia DOM, que ilegalmente decretó paralizaciones de faenas y efectuó una denuncia al Juzgado de Policía Local. Con todo, la supuesta falta de autorizaciones de obras preliminares no obsta a que la caducidad del permiso fue interrumpida por el inicio de sus obras conforme a derecho, todo ello en forma previa a la paralización decretada el 25 de marzo de 2021.

Por lo demás, la caducidad es una sanción que establece el legislador para quienes incumplen la obligación de iniciar las obras dentro de un plazo, y en el caso de la inmobiliaria aparece de manifiesto que ha intentado por todos los medios ejecutar su proyecto, no obstante, se ha visto imposibilitada de avanzar más en las obras en cumplimiento de las órdenes de paralización de faenas impuestas por la misma DOM, que han llevado aparejadas incluso la imposición de sanciones pecuniarias, y a causa de la denegación arbitraria de las autorizaciones de obras preliminares improcedentemente exigidas. En suma, mediante el acto reclamado se está sancionando a la inmobiliaria con la caducidad de su permiso y ocasionándole un grave perjuicio en circunstancias que ha dado inicio a sus obras y además ha actuado en todo momento acatando las órdenes de la autoridad. Cita en apoyo de su posición sentencia de la Corte Suprema, Rol N° 6969-2012, de 26 de noviembre de 2012; Dictamen de la Contraloría General de la República N°84791,



de 2015; y Ordinario N°5402 de fecha 28 de noviembre del 2018, de la SEREMI MINVU.

De este modo, asevera que la inmobiliaria inició las obras del proyecto antes del vencimiento del plazo de tres años dispuestos en la norma de artículo 1.4.17. de la OGUC, por lo que la resolución recurrida infringe abiertamente esta disposición al manifestar que no se han ejecutado los trazados y las excavaciones del proyecto y constatar la caducidad del PE N°37-2018, que se encuentra en vigor.

La inmobiliaria realizó en marzo de 2021 las actuaciones materiales que constituyen el inicio del Proyecto Vital Apoquindo, hecho que basta para acreditar la plena vigencia del PE N°37-2018, no obstante, cabe aclarar que dichas actividades fueron realizadas ajustándose al marco normativo vigente, al amparo del permiso de edificación, no siendo efectivas las presuntas infracciones que la DOM imputó a Mirador Oriente en las Resoluciones de paralización de faenas que le impidieron continuar con la construcción.

En efecto, para proceder a la instalación de faenas o iniciar las excavaciones no era necesario contar con un permiso de obras preliminares, por cuanto tales actividades se encuentran autorizadas y comprendidas en el permiso de edificación por expresa disposición del artículo 5.1.6. de la OGUC.

Expresa que entender lo contrario, esto es, que para la ejecución de las faenas señaladas se requieren permisos adicionales posteriores al permiso de edificación -como parece interpretar la DOM de Las Condes en el caso de marras- implicaría que una Dirección de Obras podría dilatar el inicio de las obras de un Proyecto todo el tiempo en que se negara u obstaculizara el otorgamiento de esos permisos, lo que precisamente pretende evitar el legislador.



Como se muestra en los planos y antecedentes incluidos en el expediente del PE N°37-2018, junto con la solicitud se adjuntaron “los antecedentes respectivos” para las faenas de excavación, a saber:

- Plano N° PE-4 que incluye una “Planta de Rellenos y Excavaciones”.
- Estudio de Mecánica de Suelo, como se señala en el punto 9.3 “Otros Antecedentes” de la solicitud de permiso ingresada a la DOM. Dicho estudio detalla las excavaciones a realizar y las medidas de resguardo que deben emplearse en la obra.

Complementariamente, en la tramitación de la RCA del Proyecto se incluyeron antecedentes completos tanto de las instalaciones de faenas como de las excavaciones, los que se tuvieron en consideración para su aprobación mediante la RCA N°055/2016, la cual fue emitida asimismo con anterioridad al inicio de las obras.

Ahora bien, las obras preliminares requieren de un permiso especial del Director de Obras Municipales cuando se quiera avanzar con ellas antes de que se otorgue el permiso, como lo establece con claridad el artículo 5.1.3. de la OGUC.

Por lo tanto, de acuerdo con las disposiciones legales referidas precedentemente, tanto las excavaciones como las instalaciones de faenas efectuadas por la inmobiliaria, al igual que los trazados, se realizaron con pleno respeto al ordenamiento jurídico, no siendo efectivas las imputaciones efectuadas por la DOM como fundamento de las paralizaciones de faenas decretadas en marzo de 2021.

Afirma que, al quedar asentado el hecho de que Mirador Oriente dio inicio al Proyecto dentro de los 3 años que la norma establece al efecto, la caducidad a la que se vería expuesto el PE



N°37-2018 solo podría ser aquella que sanciona la norma para el caso en que las obras hubieran permanecido paralizadas por el mismo plazo de 3 años, lo que tampoco se ha producido en este caso, ya que desde el mes de marzo de 2021, en que se dio inicio a las obras del Proyecto, hasta el 24 de noviembre de 2022, fecha en la que se dictó la Resolución impugnada, no han transcurrido los 3 años de paralización de obras que exige el artículo 1.4.17 para que se produzca la caducidad del permiso de edificación, plazo que se cumpliría en marzo de 2024, por lo que mal puede aplicarse esta causal de caducidad al PE N°37-2018.

Destacar que, una vez realizados todos los trazados e iniciadas las excavaciones del proyecto, las obras se paralizaron a contar del día 25 de marzo del año 2021, fecha en que fue ordenada -irregularmente, como se ha dicho- la paralización de faenas por la DOM.

2. El acto reclamado vulnera los artículos 11 y 41 de la Ley 19.880 al no encontrarse debidamente fundado y vulnerar los principios de contradictoriedad, buena fe e imparcialidad:

Explica que la Resolución Sección 20ª N°1 no se encuentra debidamente fundada, lo que significa una infracción a los artículos 11 y 41 de la ley N°19.880. Indica que, en este caso, el acto recurrido se funda en actas de inspección suscritas por diversos funcionarios municipales, sin embargo, ello resulta insuficiente para determinar que no se ha dado comienzo a las obras en los términos que señala la ley, puesto que estas inspecciones se realizaron con posterioridad al plazo de tres años contado desde que se otorgó el permiso, desconociendo el inicio de las obras constatado por la propia DOM en



virtud de inspecciones anteriores al vencimiento del plazo que sanciona la caducidad.

Asimismo, la DOM ordenó retirar los antecedentes que le aportó la inmobiliaria dando cuenta del inicio de las obras y respecto de los cuales no ha formulado mención, reparo o reproche alguno al momento de declarar la supuesta caducidad del PE N°37-2018.

Así las cosas, el acto administrativo que declaró la caducidad carece de la fundamentación exigida por la Ley.

Es más, la fundamentación de los actos administrativos exige que la autoridad se haga cargo de las alegaciones y medios de prueba presentados por el interesado, lo que no ocurre en la Resolución impugnada, que omite pronunciarse sobre los antecedentes que acreditaban el inicio de obras que fueron acompañados por la Inmobiliaria a la solicitud de Permiso de Obras Preliminares de 7 de diciembre de 2021, Ingreso OP 168.

Además de la falta de fundamentación, se infringe la Ley N°19.880 al no haber sido oída la inmobiliaria en forma previa a la declaración de caducidad de su permiso de edificación, lo que vulnera el principio de contradictoriedad regulado en su artículo 10.

Por otra parte, en el procedimiento de caducidad del PE N°37-2018 se produjeron diversas vulneraciones al principio de buena fe al cual se debe la actuación de la Administración (i) al decretarse las paralizaciones de faenas arbitrarias e ilegales que impidieron la continuación de la construcción del Proyecto; (ii) al realizar diversas inspecciones sin comunicarlas a mi representada ni solicitar en debido ingreso al predio, lo que le hubiera permitido verificar correctamente el inicio de las obras; (iii) al fundarse la resolución impugnada únicamente en inspecciones posteriores a que se



decretase la paralización de las obras del Proyecto por expresa orden de la DOM; y, (iv) al constatar la caducidad del permiso teniendo conocimiento del inicio de las obras del Proyecto.

Con tales actuaciones se genera también una vulneración del principio de imparcialidad establecido en el inciso primero del artículo 11 de la LBPA.

Al concluir solicita acoger el reclamo de ilegalidad en contra en contra de la Resolución Sección 20ª N°1, de 24 de noviembre de 2022, del Director de Obras de la Ilustre Municipalidad de Las Condes, declarando la nulidad el acto recurrido por incurrir en las infracciones normativas expuestas y declarar la plena vigencia del Permiso de Edificación de Obra Nueva N°37-2018, condenando en costas a la reclamada.

2º) Que comparecen Rogelio Erazo Román y Jorge Gutiérrez Collinao, abogados, en representación de la parte reclamada, Municipalidad de Las Condes, que evacuan el traslado conferido mediante resolución de 6 de marzo de 2023 y solicitan, en definitiva, se rechace el presente Reclamo de Ilegalidad en todas sus partes, con costas.

Como antecedentes generales, señala, en primer lugar, que mediante solicitud de permiso de edificación número SE-140 de fecha 31 de agosto de 20161, Inmobiliaria Mirador Oriente S.A. solicitó ante la DOM de Las Condes el otorgamiento de un permiso de obra nueva, acogido a las normas de conjunto armónico.

En el numeral 7 de la solicitud antes mencionada, Inmobiliaria Mirador Oriente S.A. no solicitó los permisos de instalación de faenas, instalación de grúas y similares y de ejecución de excavaciones, entibaciones y socializados.



Posteriormente, mediante el Permiso de Edificación N° 37 de fecha 29 de marzo de 2018, la DOM de Las Condes otorga el permiso de obra nueva solicitado, para un Conjunto Armónico en 3 lotes, de 25 edificios de 5 pisos y 2 subterráneos (24 edificios con destino residencial vivienda y un edificio con destino equipamiento de la clase comercio), acogidos a Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, ubicados en Vital Apoquindo N°s 1400, 1450 y 15002, emplazados en la zona de uso de suelo vivienda U-V y áreas de edificación E-e3 y E-Ab4 del Plan Regulador Comunal de Las Condes (PRCLC).

El permiso de edificación antes mencionado no autorizó la ejecución de excavaciones, entibaciones y socializados y/o la instalación de faenas, por cuanto dichas autorizaciones no fueron solicitadas por la Reclamante en la solicitud de permiso de edificación SE-140 de 31 de agosto de 2016.

Tampoco la Reclamante designó al constructor a cargo del proyecto, según consta del numeral 6 del Permiso de Edificación N° 37, de 2018.

Con fecha 18 de enero de 2021, Inmobiliaria Mirador Oriente S.A. informó a la DOM de Las Condes la designación de Jaime León Valladares como ingeniero constructor a cargo del proyecto. Paralelamente, y con igual fecha, la Reclamante ingresó ante la DOM de Las Condes la Solicitud de Obras Preliminares OP-7, para la instalación de faenas.

Luego, mediante Resolución Sección 6ª N° 84 de fecha 19 de febrero de 2021, la DOM de Las Condes modificó el Permiso de Edificación N° 37, de 2018, a fin de incorporar a este permiso el nombre y cédula de identidad del constructor.



Después, a comienzos del mes de marzo de 2021, el Departamento de Inspección de la DOM de Las Condes constató trabajos en el terreno, consistentes en instalación de faenas, sin la autorización municipal de obras preliminares.

Como consecuencia de lo anterior, la DOM de Las Condes dictó la Resolución Sección 8ª N° 139 de fecha 16 de marzo de 2021, ordenando la paralización de forma inmediata de los trabajos antes indicados, por no contar el propietario con el permiso municipal de obras preliminares correspondiente para la instalación de faenas.

A fines del mes de marzo de 2021, el Departamento de Inspección de la DOM de Las Condes constató en el terreno movimientos de tierra para excavaciones, sin contar el propietario con el permiso municipal de obras preliminares. Específicamente, los trabajos que se ejecutaban correspondían a movimientos de tierra ejecutados en otro sector del emplazamiento de la instalación de faenas.

Por lo anterior, con fecha 24 de marzo de 2021, la DOM de Las Condes denunció ante el Segundo Juzgado de Policía Local de Las Condes, el incumplimiento de la Resolución Sección 8ª N° 139 de fecha 16 de marzo de 2021 (por no contar con el permiso municipal correspondiente) y la infracción a los artículos 147 de la LGUC y 5.1.3. y 5.8.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Asimismo, mediante Resolución Sección 8ª N° 159 de fecha 25 de marzo de 2021, la DOM de Las Condes paralizó los trabajos de movimiento de tierra, por no contar el propietario y titular del proyecto con el permiso municipal de obras preliminares correspondiente.



La Resolución Sección 13ª N° 316 de 12 de abril de 2021, la DOM de Las Condes, rechazó la Solicitud de Obras Preliminares OP-7 de 18 de enero de 2021, señalada precedentemente.

Con fecha 27 de mayo de 2022, Inmobiliaria Mirador Oriente S.A. ingresó ante la DOM de Las Condes, la solicitud de autorización de obras preliminares OP-603.

La solicitud de obras preliminares antes mencionada, fue otorgada mediante Autorización de Obras Preliminares N° 57 de fecha 12 de julio de 2022, en la que se aprueba solamente la instalación de faenas, de acuerdo con el numeral 1 de esta resolución.

Por último, mediante Resolución Sección 20ª N° 01 de fecha 24 de noviembre de 2022, la DOM de Las Condes resolvió constatar la caducidad del Permiso de Edificación N° 37, de 2018, por no haber realizado su titular, dentro del plazo señalado en el artículo 1.4.17 de la OGUC, los trazados y las excavaciones contempladas en los planos del proyecto, en el inmueble ubicado en Vital Apoquindo N° 1400, 1450 y 1500.

En cuanto al plazo de caducidad del permiso de edificación, cita los artículos 120°, inciso primero, LGUC y 1.4.17 OGUC, así como las instrucciones impartidas por la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo a las Direcciones de Obras Municipales, disponiendo la suspensión de ciertos plazos contenidos en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, producto de la emergencia sanitaria producida por el COVID-19.

Específicamente, señaló que el plazo del artículo 1.4.17. de la OGUC se encontraba suspendido a contar de la fecha de publicación



del Decreto N° 4, de 2020, del Ministerio de Salud, que: *“Decreta alerta sanitaria por el período que se señala y otorga facultades extraordinarias que indica por emergencia de salud pública de importancia internacional (ESPII) por brote del nuevo coronavirus (2019-NCOV)”* (D.O. 08.02.2020) y hasta la dictación de una nueva circular sobre la materia por parte de dicha Entidad.

Posteriormente, la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo señaló que la suspensión de plazos se mantenía vigente mientras estuviera vigente el Estado de Excepción Constitucional de Catástrofe, por calamidad pública, declarado por Decreto Supremo N° 104, de 18 de marzo de 2020, del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, esto es, hasta el 30 de septiembre del año 2021.

Esta suspensión de plazos se fundamentó en el Dictamen N° 3.610 de 17 de marzo de 2020, de la Contraloría General de la República, que señaló que: *“...el brote del COVID-19 representa una situación de caso fortuito que, atendidas las graves, consecuencias que su propagación en la población puede generar, habilita la adopción de medidas extraordinarias de gestión interna de los órganos y servicios públicos que conforman la Administración del Estado, incluidas las municipalidades, con el objeto de resguardar a las personas que en ellos se desempeñan y a la población evitando así la extensión del virus, al tiempo de asegurar la continuidad mínima necesaria de los servicios públicos críticos; esto es, aquellos cuyas funciones no pueden paralizarse sin grave daño a la comunidad”*.

Por lo anterior, el plazo de caducidad del Permiso de Edificación N° 37 de 29 de marzo de 2018, estuvo suspendido entre



el 8 de febrero de 2020 y el 30 de septiembre de 2021, como consecuencia de la emergencia sanitaria producida por el COVID-19.

Cabe precisar, que esta suspensión de plazos, a diferencia de la interrupción, no suprime el plazo de caducidad que ya había transcurrido entre el 29 de marzo de 2018 (fecha de otorgamiento del permiso de edificación) y el 7 de febrero de 2020 (día anterior a la declaración de alerta sanitaria en todo el territorio de la República, producto del COVID-19), el cual continuó computándose a contar del día 1 de octubre de 2021.

Hace presente que mediante Resolución Secc. 17ª N° 02 de 20 de mayo de 2021, la DOM de Las Condes rechazó la solicitud de caducidad de Sebastián Andrighetti Loyola y Danilo Canessa Águila, de fecha 30 de marzo de 2021, en relación con el Permiso de Edificación N° 37, de 2018, en virtud de las instrucciones impartidas por la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Respecto a la necesidad de contar con autorización de obras preliminares, aclara previamente que la solicitud de autorización de obras preliminares puede ser efectuada por el propietario del terreno:

- a) De forma separada a la solicitud de permiso de edificación, cuando éste se encuentra en trámite;
- b) De manera conjunta a la solicitud de permiso de edificación, indicándolo expresamente en el respectivo formulario del Ministerio de Vivienda y Urbanismo; y,
- c) Con posterioridad a la obtención del permiso de edificación y durante el período de vigencia del permiso.

En este sentido, la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, ha señalado que el propietario debe contar necesariamente con la respectiva autorización de obras preliminares,



pudiendo solicitarse ésta durante la tramitación del permiso de edificación y con anterioridad a su obtención, o bien, con posterioridad a su obtención, ya que la oportunidad en que comenzará a ejecutar las faenas es una decisión que sólo corresponde determinar al propietario o titular del proyecto (Circular Ord. N° 0249 de 12 de abril de 2007, de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo).

A mayor abundamiento, el artículo 5.1.3. de la OGUC, dispone expresamente que el propietario debe solicitar a la Dirección de Obras Municipales la autorización respectiva para la ejecución de obras preliminares, durante la tramitación de un permiso de edificación y con anterioridad a su obtención, acompañando los antecedentes que dicha norma señala.

Enseguida, el inciso final del artículo 5.1.6. de la OGUC, establece que se entienden incluidos en el permiso de edificación todas las autorizaciones o los permisos necesarios para la ejecución de una obra, cuando se hayan adjuntado los antecedentes respectivos, de lo que se sigue que en el caso de no adjuntarse se deberán presentar con posterioridad y antes del inicio de dichas obras.

En la especie, la autorización de obras preliminares no fue solicitada por el propietario de forma conjunta ni tampoco de manera separada a la solicitud de permiso de edificación, durante su tramitación y con anterioridad a su obtención.

En efecto, dicha autorización no fue requerida por la Reclamante, según consta, como se dijo, de la solicitud de permiso de edificación número SE-140 de fecha 31 de agosto de 2016.



Si bien la DOM de Las Condes dictó la Autorización de Obras Preliminares N° 57 de fecha 12 de julio de 2022, ésta aprobó solamente la instalación de faenas, pero no la instalación de grúas, ni mucho menos excavaciones, entibaciones y/o socializados asociados a los planos del proyecto inmobiliario. Ello, se aprecia claramente del numeral 3 de dicha resolución. De hecho, en la Nota N° 2 de dicha resolución se señaló expresamente lo siguiente: *“La presente autorización comprende exclusivamente la construcción de la instalación de faenas y en ningún caso autoriza la ejecución de obras relacionadas con trazados, excavaciones del proyecto o instalación de grúas, las cuales requieren de su respectiva autorización de obras preliminares”*.

Hace notar que esta resolución –Autorización de Obras Preliminares N° 57 de 12 de julio de 2022- no fue impugnada judicial o administrativamente, por lo que se trata de un acto administrativo firme.

Ello significa, que el Permiso de Edificación N° 37, de 2018, no resultaba suficiente para la instalación de faenas, instalación de grúas, excavaciones, entibaciones y/o socializado.

Esta situación se encuentra incluso reconocida por la parte Reclamante, mediante la presentación de diversas solicitudes de obras preliminares ante la DOM de Las Condes, a saber:

- 1) Solicitud de Autorización de Obras Preliminares N° 7, de 18 de enero de 2021 (instalación de faenas), rechazada mediante Resolución Sección 13ª N° 316 de 12 de abril de 2021.
- 2) Solicitud de Autorización de Obras Preliminares N° 11 de 4 de febrero de 2021 (excavaciones), rechazada mediante Resolución Sección 13ª N° 1089 de 16 de diciembre de 2021.



3) Solicitud de Autorización de Obras Preliminares N° 84 de 30 de junio de 2021 (instalación de faenas), rechazada mediante Resolución Sección 13ª N° 879 de 5 de octubre de 2021.

4) Solicitud de Autorización de Obras Preliminares N° 168 de 7 de diciembre de 2021 (instalación de faenas), rechazada mediante Resolución Sección 13ª N° 425 de 26 de abril de 2022.

5) Solicitud de Autorización de Obras Preliminares N° 60 de 27 de mayo de 2022 (instalación de faenas), otorgada mediante Autorización de Obras Preliminares N° 57 de 12 de julio de 2022.

6) Solicitud de Autorización de Obras Preliminares N° 97 de 7 de diciembre de 2022 (excavaciones), rechazada mediante Resolución Sección 13ª N° 1272 de 28 de noviembre de 2022.

En este caso, la pretensión de la Reclamante resulta inaceptable e incompatible con arreglo a la “teoría de los actos propios”. La Inmobiliaria Mirador Oriente S.A. está contraviniendo o desconociendo sus propios actos y, por ende, su carácter vinculante, cuando señala que el Permiso de Edificación N° 37, de 2018, la facultaba para ejecutar las obras del proyecto, ya que, supuestamente, en éste se encontraban incluidos “todas las autorizaciones o los permisos necesarios para la ejecución de una obra”.

Sin embargo, como se dijo, estas autorizaciones no se encontraban comprendidas en el permiso de edificación antes mencionado, ya que no fueron solicitadas durante su tramitación y antes de su obtención, según consta de la solicitud número SE-140 de fecha 31 de agosto de 2016.

Además, dicha circunstancia y la necesidad de contar con dichas autorizaciones fue reconocida por la propia parte Reclamante



mediante las Solicitudes de Autorización de Obras Preliminares N° 7, de 18 de enero de 2021 (instalación de faenas); N° 11 de 4 de febrero de 2021 (excavaciones), N° 84 de 30 de junio de 2021 (instalación de faenas); N° 168 de 7 de diciembre de 2021 (instalación de faenas); N° 60 de 27 de mayo de 2022; y, N° 97 de 7 de diciembre de 2022 (excavaciones), por lo que no puede desconocer ahora, de forma conveniente, sus propios actos.

De esta forma, concluye que Inmobiliaria Mirador Oriente S.A. no estuvo autorizada por la Dirección de Obras Municipales para iniciar los trazados, excavaciones, entibaciones o socializados de acuerdo con los planos del proyecto aprobados mediante el Permiso de Edificación N° 37, de 2018.

Por otra parte, en cuanto la Reclamante señala que, durante la tramitación del Permiso de Edificación N° 37, de 2018, adjuntó “los antecedentes respectivos” para las faenas de excavación, haciendo referencia al Plano N° PE-4 (“Planta de Rellenos y Excavaciones”) y a un Estudio de Mecánica de Suelos, explica el municipio que la solicitud de autorización de obras preliminares no fue solicitada durante la tramitación del permiso de edificación y antes de su obtención; tampoco se solicitaron las autorizaciones correspondientes para los trazados y excavaciones de conformidad a los planos del proyecto.

Sin perjuicio de lo anterior, aclara que la información graficada en el Plano N° PE-4, no corresponde a un plano relacionado con una solicitud de excavación, sino que a información ingresada para demostrar el cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 27 del Plan Regulador Comunal de Las Condes, que considera para los proyectos de edificación que se emplacen en terrenos con una



pendiente superior al 10%, la exigencia de cumplir con un porcentaje de ocupación de la superficie del terreno en relleno y excavaciones. Es por esta razón, que dicho plano contempla plantas y cálculos de: pendiente promedio, área libre, ocupación de suelo, rellenos y excavaciones.

Respecto del Estudio de Mecánica de Suelos, precisa que dicho documento corresponde a un antecedente que forma parte del proyecto de cálculo estructural, presentado a la Dirección de Obras Municipales junto con la solicitud de permiso de edificación, según lo dispuesto en el artículo 5.1.7. de la OGUC, con el fin de establecer en las especificaciones técnicas de diseño para el tipo de suelo de fundación.

En este informe, específicamente en su introducción, se indican los objetivos y alcances del estudio, no correspondiendo a un proyecto de excavaciones, entibaciones y/o socializado.

A mayor abundamiento, y de acuerdo con el artículo 5.1.3. de la OGUC, si el propietario efectúa la solicitud de autorización de obras preliminares durante la tramitación del permiso de edificación y de forma previa a su obtención, debe acompañar a la solicitud antes indicada, una declaración de dominio del inmueble, fotocopia de la solicitud de permiso previamente ingresada y los antecedentes que en cada caso se señalan.

Finalmente, expresa que mediante la Solicitud de Autorización de Obras Preliminares N° 60 de fecha 27 de mayo de 2022, la Reclamante únicamente solicita autorización para la ejecución de instalación de faenas, según lo indicado en campo "5.- ANTECEDENTES PARA OBRAS PRELIMINARES" de la respectiva solicitud.



En planimetría y documentos que componen dicha solicitud, se informa que los movimientos de terreno a realizar sólo correspondían a las obras necesarias para dar cabida a la instalación de faenas y no a las obras de excavación de las edificaciones aprobadas mediante Permiso de Edificación N° 37, de 2018.

Es por esta razón que la Autorización de Obras Preliminares N° 57 de fecha 12 de julio de 2022, considera únicamente la ejecución de instalación de faenas.

En lo relacionado a las paralizaciones dispuestas por la DOM de Las Condes – mediante Resoluciones Sección 8ª N°s 139 de 16 de marzo de 2021 y 159 de 25 de marzo de 2021- que a juicio de la reclamante carecían de sustento normativo, atendido que el Permiso de Edificación N° 37, de 2018, supuestamente la “facultaba para la ejecución de las obras del proyecto”, indica que esas resoluciones nunca fueron impugnadas judicial o administrativamente por Inmobiliaria Mirador Oriente S.A., por lo que también se trata de actos administrativos firmes, que en la especie acreditan la falta del permiso de obras preliminares, en este caso, para la instalación de faenas. De hecho, la propia parte Reclamante confiesa que con fecha 22 de abril de 2021, el Segundo Juzgado de Policía Local de Las Condes la condenó al pago de una multa de 50 UTM, por “no acatar la paralización de obras” y que ésta fue pagada con fecha “27 del mismo mes”.

En la sentencia dictada por el Segundo Juzgado de Policía Local de Las Condes, en causa Rol N° 3781-10-2021, incluso, se acredita la infracción a los artículos 5.1.3. (por falta de autorización de obras preliminares) y 5.8.3. (por falta de medidas de mitigación) de la



OGUC, además del artículo 147 de la LGUC (por incumplimiento de lo resuelto por la Dirección de Obras Municipales).

Por si ello no fuera suficiente, antes de las paralizaciones de fecha 16 y 25 de marzo de 2021, la parte Reclamante ingresó ante la DOM de Las Condes, con fecha 18 de enero de 2021, la solicitud de obras preliminares OP-7, reconociendo de esta forma la necesidad de contar con esta autorización previa de la DOM de Las Condes.

En otro orden de consideraciones, señala la Reclamante que: “el proyecto en construcción se paralizó y las obras no pudieron continuarse tras su inicio a causa de actuaciones de la propia DOM, que ilegalmente decretó paralizaciones de faenas y efectuó una denuncia al JPL”. Según la Reclamante, el tiempo de estas paralizaciones (que no señala) no puede ser computado para el cálculo del plazo de caducidad.

Aclara el municipio que para el cálculo o cómputo del plazo de caducidad, no fue considerado el tiempo transcurrido entre la dictación de la Resolución Sección 8ª N° 139 de 16 de marzo de 2021 y el día 30 de septiembre de 2021, en atención a las circulares de la División de Desarrollo Urbano, sobre suspensión de plazos como consecuencia de la emergencia sanitaria producida por el COVID-19, de lo cual se dejó constancia en el numeral 7 de la Resolución Sección 20ª N° 01 de 24 de noviembre de 2022 de la DOM de Las Condes (resolución reclamada de ilegalidad municipal).

Sin perjuicio de lo expuesto, cabe enfatizar que las paralizaciones resueltas por la DOM de Las Condes se ajustaron a derecho, se encuentran firmes (ya que no fueron impugnadas oportunamente) y no constituyen una situación de caso fortuito o fuerza mayor, de acuerdo con el artículo 45 del Código Civil, ya que las circunstancias



constitutivas del caso fortuito o fuerza mayor no pueden originarse en un hecho propio imputable a quien lo alega (ya sea por acción u omisión), como ocurre en la especie, ya que la Reclamante no contaba con la respectiva autorización de obras preliminares por parte de la Dirección de Obras Municipales. Agrega que la jurisprudencia citada por la Reclamante corrobora lo expuesto.

En cuanto al supuesto inicio de las obras, señala que para iniciar las obras de excavaciones y/o instalación de faenas, se debe contar previamente con la respectiva Autorización de Obras Preliminares, situación que no ocurrió en este caso. La presencia de un notario público en el terreno constatando trabajos u obras, no reemplaza el permiso requerido.

A esa fecha (enero a marzo de 2021), no existía un proyecto de instalación de faenas aprobado, ni mucho menos se habían realizado los trazados y excavaciones del proyecto. En las imágenes aéreas de fechas de enero, febrero y abril de 2021, captadas por el Departamento de Inspección de la DOM de Las Condes, no se aprecian los trazados ni excavaciones señalados por la Reclamante; si bien los trazados podrían haberse eventualmente borrado, ello no sería posible respecto de las excavaciones de los edificios B1, B2, B3, B4 y su estacionamiento B5, las cuales no se visualizan en las imágenes de abril de 2021.

Conforme a lo anterior y considerando además que la información contenida en el plano tenido a la vista por el Notario es desconocida para la DOM de Las Condes, no es posible concluir que se dio inicio de las obras, en conformidad al artículo 1.4.17 de la OGUC.



Ahora bien, el objetivo del emplazamiento y del trazado es traspasar el proyecto realizado a las dimensiones reales de la vivienda u obra de construcción en el terreno seleccionado. Para esto es necesario considerar: los ejes de la obra y la topografía del terreno y los niveles de referencia. El trazado de los ejes de obra depende del tipo de obra a ejecutar, la exactitud requerida y su magnitud o extensión, para lo cual se utilizan equipos de mayor precisión a las herramientas comunes.

Previo a ello es necesario preparar el terreno donde se llevará a cabo el trazado, para lo que se necesitará realizar en algunos casos, las siguientes actividades previas:

1. Preparación del terreno, ESCARPE: realizar el despeje (retiro de elementos ajenos al terreno) y el escarpe (extracción de la capa vegetal del suelo) que corresponda al área que va a ocupar la construcción.

2. Verificación de niveles: una vez limpio el terreno de capa vegetal, arbustos y escombros, se hará un chequeo de niveles y se identificará el nivel de piso terminado donde se caminará en la futura construcción.

3. Movimiento de tierras: con el paso anterior se sabrá si es necesario cortar o rellenar, compensando el terreno. Si las pendientes del terreno son mayores al 5% se utilizará maquinaria como retroexcavadoras para realizar el trabajo.

4. Con la superficie del terreno nivelada se iniciará el trazado de la construcción

Por su parte, las excavaciones consisten en hacer en el terreno hoyos, zanjas, desmontes, pozos o galerías subterráneas, las cuales deben estar contempladas en los planos del proyecto.



Alega el municipio que, difícilmente un notario público, sin conocimiento experto sobre la materia o de los planos del proyecto, pueda “certificar” dicha circunstancia o su conformidad con el permiso de edificación otorgado por la DOM de Las Condes.

Además, en cuanto la reclamante señaló que la DOM de Las Condes no ha tenido acceso al Libro de Obras que señala la Reclamante, responde el municipio que este documento debe presentarse ante la Dirección de Obras Municipales al momento de la recepción de las obras.

Recuerda también que con fecha 14 de marzo de 2021, la DOM de Las Condes constató trabajos de instalación de faenas sin permiso municipal; por tal motivo se dictó la Resolución Sección 8ª N° 139 de 16 de marzo de 2021, la cual ordenó paralizar los trabajos de obras preliminares correspondiente a la instalación de faenas. Posteriormente, el día 24 de marzo de 2021, la DOM de Las Condes fiscalizó la obra, verificando la ejecución de trabajos con maquinaria correspondientes a movimiento de tierra para escarpe, sin contar con permiso municipal, además de no contar con las medidas de mitigación correspondientes, por lo cual se emitió la Resolución Secc. 8ª N° 159 de fecha 25 de marzo de 2021, que dispuso la paralización de los trabajos que se ejecutaban sin permiso municipal y sin las medidas de mitigación establecidas en el artículo 5.8.3 de la OGUC.

Aclara el municipio que la ejecución de las obras preliminares - las cuales deben contar con la autorización previa de la Dirección de Obras Municipales - de modo alguno suspende o interrumpe el plazo de caducidad establecido en el artículo 1.4.17 de la OGUC, pues sólo las excavaciones conforme a los planos del proyecto, unido a la realización de sus trazados, permite tener por iniciada la obra,



mientras este hito no se produzca, se debe computar el plazo de tres años.

Desde el 29 de marzo del 2021 hasta la fecha en que se constató la caducidad del Permiso de Edificación N° 37, de 2018, el Departamento de Inspección de la DOM de Las Condes, realizó fiscalizaciones permanentes apoyados por la Dirección de Infraestructura y Servicios Públicos de la Municipalidad de Las Condes. Considerando técnicamente lo realizado por la empresa en el terreno, a entender del municipio no se trata de trazados y excavaciones del proyecto, como lo dispone el artículo 1.4.17 de la OGUC.

Para llevar a cabo el trazado en una obra cualquiera, primero se debe preparar el terreno, esto significa despejar el terreno de elementos ajenos y realizar el escarpe (extracción de la capa vegetal del suelo) y movimientos de tierra, en el área del terreno donde será ocupado por la construcción.

El movimiento de tierra ejecutado y por lo cual fue infraccionado el propietario, más que una excavación propia y correspondiente a las indicadas en el artículo 1.4.17 de la OGUC, corresponde a trabajos para la preparación del terreno donde se ejecutará posteriormente la obra.

Los movimientos de tierra, de ser necesarios pueden efectuar cortes o rellenos compensando el terreno, lo que es factible, considerando que se trata de un proyecto en un predio con una pendiente considerable. Incluso la supuesta excavación, puede ser considerada como un movimiento de tierra que esté por debajo del nivel de terreno, cuanto se trata de una faena propia de preparación del terreno donde se llevará a cabo el trazado.



Concluye que las obras ejecutadas por la empresa constructora no corresponden al trazado total y a las excavaciones de las obras aprobadas mediante el Permiso de Edificación N° 37, de 2018, por lo que no es factible dar por iniciada las obras, en los términos exigidos por el artículo 1.4.17 de la OGUC. Dicha situación que se ve corroborada por la jurisprudencia de la Contraloría General de la República, que señala qué se entiende por inicio de las obras, y que se refiere únicamente a la realización de la totalidad de los trazados y al comienzo de las excavaciones contempladas en los planos del proyecto, en este caso, de los 25 edificios que componen el permiso otorgado .

En cuanto a la supuesta vulneración de los artículos 11 y 41 de la Ley N° 19.880, relativos a la fundamentación del acto administrativo, señala que el acto administrativo impugnado por la Reclamante se encuentra debidamente motivado, ya que invoca la normativa pertinente y señala expresamente los antecedentes que se tuvieron a la vista para declarar la caducidad del Permiso de Edificación N° 37, de 2018.

Por su parte, la Reclamante manifiesta que las actas o certificados de inspección referidos en el numeral 14 de la Resolución Sección 20ª N° 01 de 24 de noviembre de 2022, no resultan suficientes para acreditar la caducidad del permiso de edificación antes mencionado, ya que desconocerían el supuesto inicio de las obras. Sin embargo, estas obras nunca fueron iniciadas conforme a lo dispuesto en el artículo 1.4.17. de la OGUC.

Para la Municipalidad de Las Condes, los trabajos realizados en marzo de 2021 corresponden a obras preliminares sin permiso



municipal y no a trazados y excavaciones conforme a los planos del proyecto.

De hecho, los certificados de inspección antes mencionados no mencionan los trazados y excavaciones de acuerdo a los planos del proyecto, por cuanto estos no fueron realizados.

Por otra parte, señala la Reclamante que el acto administrativo impugnado "...omite pronunciarse sobre los antecedentes que acreditan el inicio de las obras que fueron acompañados por la Inmobiliaria a la solicitud de Permiso de Obras Preliminares de 7 de diciembre de 2021, Ingreso OP 168". Pero esa solicitud dio origen a la Resolución Sección 13ª N° 425 de fecha 26 de abril de 2022, que rechazó la solicitud de obras preliminares OP-168, de 7 de diciembre de 2022, por no haber resuelto las observaciones contenidas en el Acta de fecha 29 de diciembre de 2021. En ésta, se señala que el nuevo plano de emplazamiento presentado por la Inmobiliaria con fecha 1 de marzo de 2022, para dar cumplimiento a las observaciones, no graficó el área afecta a utilidad pública de la vía Vital Apoquindo, ni la afectación del Canal El Bollo y su parque adyacente, así como tampoco la faja de protección a ambos costados del borde del cauce, lo que fue requerido mediante Oficio DOM N° 781 de 6 de julio de 2020. Lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.2.3.4. del Plan Regulador Metropolitano de Santiago y lo señalado por la Contraloría General de la República, mediante Dictamen N° E188149, de 2022.

Entonces, afirma, estos antecedentes no tuvieron por objetivo acreditar el inicio de las obras, sino que subsanar observaciones para la obtención de la respectiva autorización de obras preliminares, ello, dar cabida a la instalación de faenas. Por tanto, dicha solicitud, no



altera la ponderación de carácter fáctico realizada por la DOM de Las Condes.

En lo referido a la supuesta vulneración del principio de contradictoriedad, establecido en el artículo 10 de la Ley N° 19.880, indica que el acto administrativo que se pronuncia sobre la caducidad es una certificación o constancia, pues la autoridad sólo se limita a constatar el plazo contemplado en el artículo 1.4.17 de la Ordenanza General de la Ley de Urbanismo y Construcciones y, de acuerdo con la jurisprudencia de la Excma. Corte Suprema, esta resolución no requiere de un procedimiento administrativo previo para establecer la caducidad, pues opera automáticamente o de pleno derecho. Por tal razón, además, no estaría sujeto a las garantías del debido proceso administrativo.

Por lo anterior, en parecer del municipio, la Resolución Sección 20ª N° 01 de 24 de noviembre de 2022, de la DOM de Las Condes, no ha vulnerado el principio de contradictoriedad establecido en el artículo 10 de la Ley N° 19.880.

En cuanto a la supuesta vulneración de los principios de buena fe e imparcialidad, expresa que el reclamo de ilegalidad tiene un carácter formal o de derecho estricto, similar al recurso de casación, que deriva del artículo 151 letra d) de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades

En ese marco, señala que, respecto del principio de buena fe, la Reclamante no ha señalado la norma legal que se supone infringida en contravención a lo dispuesto en el artículo 151 letra d) de la LOCM.

Sin perjuicio de lo anterior, rechaza cualquier vulneración al principio, de buena fe por cuanto:



i. Las paralizaciones resueltas se ajustaron a derecho y no fueron impugnadas por la Reclamante en su oportunidad. Incluso, ésta confiesa haber pagado una multa por la inobservancia de una de estas resoluciones, sin cuestionar la infracción a los artículos 5.1.3. y 5.8.3. de la OGUC y el artículo 147 de la LGUC;

ii. Las inspecciones municipales se ajustaron a derecho, ya que la Dirección de Obras Municipales tiene funciones fiscalizadoras, con el fin de velar por el cumplimiento de las normas contenidas en la LGUC y su Ordenanza General, así como de los Instrumentos de Planificación Territorial.

iii. En este sentido, el inciso segundo del artículo 142 de la LGUC, dispone que: “Los funcionarios municipales tendrán libre acceso a todas las obras de edificación y urbanización que se ejecuten en la comuna, para ejercer las inspecciones que sean necesarias”.

iv. La Resolución Sección 20 N° 1, de fecha 24 de noviembre de 2022, que declaró caducado el Permiso de Edificación N° 37, de 2018, se fundó en certificados de inspección que acreditan labores que corresponden a obras preliminares y no a trazados y excavaciones para el inicio de las obras conforme a los planos del proyecto. El hecho de que estos certificados sean posteriores a las paralizaciones efectuadas por la DOM de Las Condes refuerza el hecho de que no se iniciaron las obras de que se trata, por cuanto estas no fueron constatadas en el inmueble.

v. Finalmente, y como consecuencia de lo anterior, se constató la caducidad del permiso de edificación.

Finalmente, respecto a la supuesta vulneración al principio de imparcialidad, la parte Reclamante cita el artículo 11 de la Ley N° 19.880 y señala que la Administración debe actuar con objetividad y



respetar el principio de probidad, pero no explica de qué forma el actuar de la Municipalidad infringió dicha normativa.

3°) Que informó el reclamo la sra. Javiera González Sepúlveda. Fiscal Judicial de esta Corte, explicando que, de acuerdo a los planteamientos de las partes, ha de considerarse, en primer lugar, la disposición contenida en el artículo 5.1.3. e inciso penúltimo del artículo 5.1.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

De la correlación de ambas normas, aparece que corresponde obtener la autorización para la ejecución de obras preliminares, cuando dicha ejecución se pretenda concretar durante la tramitación del permiso de edificación y antes de su obtención, cuyo no es el caso, en que el Permiso de Edificación N°37, es de fecha 29 de marzo de 2018, de modo que su caducidad se producía a contar del 30 de marzo de 2021, en el evento que se dieran las condiciones establecidas en el artículo 1.4.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por así disponerlo el artículo 120 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y considerando, además, la suspensión derivada de la emergencia sanitaria.

En torno a los requisitos del citado artículo 1.4.17, la reclamante señala haber iniciado las obras correspondientes, es decir, afirma haber realizado los trazados y comenzado las excavaciones contempladas en los planos del proyecto dentro de los 3 años pertinentes; en cambio, el Municipio alega que ello no es efectivo, sin perjuicio de reconocer que entre el 8 de febrero de 2020 y el 30 de septiembre de 2021, el plazo se encontró suspendido por la emergencia sanitaria producida por el COVID-19.



Al tenor de los antecedentes allegados a esta reclamación, lo cierto es que durante el mes de marzo de 2021 la reclamante realizó en el terreno con el que se relaciona el Permiso de Edificación N° 37, trabajos consistentes en instalación de faenas y movimientos de tierra para excavaciones, lo que es reconocido por la Municipalidad reclamada, pero a los que ésta les resta la aptitud para afectar el plazo de caducidad porque la recurrente carecía de los permisos respectivos, ya que, además de sostener que necesitaba de Permiso para Obras Preliminares, a pesar del claro tenor del artículo 5.1.6 ya reproducido, alega que los “antecedentes necesarios” que debieron adjuntarse por la requirente para entender incluidos en el Permiso de Edificación todas las autorizaciones o los permisos necesarios para la ejecución de una obra, no son tales.

En cuanto a la necesidad de autorización para obras preliminares, ella debe descartarse, atendido el tenor literal del artículo 5.1.6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y, en torno a los “antecedentes necesarios”, para elucidar si aquellos a que se refiere la recurrente -Plano N°PE-4 que incluye una “Planta de Rellenos y Excavaciones” y Estudio de Mecánica de Suelo- esa Fiscal carece de la especialización técnica necesaria para determinar si tales documentos se subsumen o no en el concepto de “antecedentes respectivos” a que alude el artículo 5.1.6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. No obstante en el texto del Permiso de Edificación N° 37, de 29 de marzo de 2018, no consta que existiera alguna limitación en cuanto a la inclusión a que alude el artículo 5.1.6. No obstante lo anotado, ha sido la propia recurrente la que se ha colocado en la obligación de obtener la autorización para obras preliminares, desde que, conforme



a los antecedentes allegados a este expediente, presentó Solicitud de Autorización de Obras Preliminares con fecha 18 de enero de 2021, en la que no sólo designó al profesional competente –como lo reconoce en su reclamo- sino que también pidió autorización para instalación de faenas, la que le fue rechazada por Resolución 13ª N° 316, de 12 de abril de 2021, de modo que la actividad desarrollada durante el mes de marzo –y que se ha tenido por cierta- no ha tenido la virtud de suspender el plazo de caducidad, ya que, en concepto de esa Fiscal, las instalaciones de faenas y los movimientos de tierra para excavaciones, realizados al margen de la reglamentación pertinente carecen de la vocación suspensiva que pretende atribuirles la recurrente.

A ello se une que, no obstante haber obtenido el correspondiente permiso a través de la Autorización de Obras Preliminares N° 57, de fecha 12 de julio de 2022, en la que se aprueba la instalación de faenas, no se ha demostrado que la reclamante haya realizado la actividad condeciente con dicho permiso, pudiendo hacerlo, desde que el plazo estuvo suspendido entre el 8 de febrero de 2020 y el 30 de septiembre de 2021, como consecuencia de la emergencia sanitaria, según lo reconoce el Municipio recurrido. Tampoco demostró haber realizados los trazados y comenzado las excavaciones contempladas en los planos del proyecto.

Por consiguiente, concluye la sra. Fiscal informante, el acto impugnado se ajusta a la normativa legal vigente sin que pueda atribuírsele las ilegalidades que describe la recurrente, por lo que es de opinión de rechazar el reclamo de ilegalidad interpuesto

Y considerando:



4º) Que las normas esenciales para la adecuada resolución de la presente reclamación -sin perjuicio de otras que se analicen más adelante- son las siguientes:

El artículo 120, inciso primero de la LGUC establece que *“la vigencia, caducidad y prórroga de un permiso, como asimismo los efectos derivados de una paralización de obra o la ejecución de una obra sin permiso, se sujetarán a las normas que señale la Ordenanza General”*.

Por su parte, el artículo 1.4.17 de la OGUC, cumpliendo el mandato legal contenido en el mencionado artículo 120, dispone: *“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.”

La División de Desarrollo Urbano del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, mediante la Circular N°15, de 10 de enero de 2018, y en ejercicio de las facultades establecidas en el artículo 4º de la LGUC, impartió instrucciones respecto de la aplicación del mencionado artículo 1.4.17, señalando que éste sanciona la inactividad en que incurre el titular del permiso al no haber iniciado las obras correspondientes o mantenerlas paralizadas en el lapso de tres años.

De ese modo, se excluye la caducidad del permiso de edificación, con la realización de los trazados y el inicio de las excavaciones, referidas a la ejecución del proyecto conforme a los planos del mismo.



5°) Que conviene ahora precisar ciertos hechos y circunstancias fácticas que se desprenden de la documentación acompañada y de las presentaciones de las partes reclamante y reclamada, que facilitarán las reflexiones y estudio que se llevará a cabo a continuación:

a) El 29 de marzo de 2018, la DOM de la I. Municipalidad de Las Condes otorgó a Inmobiliaria Mirador Oriente el Permiso de Edificación de Obra Nueva N°37, correspondiente a los predios ubicados en calle Vital Apoquindo N°400, 1450 y 1500, comuna de Las Condes, mediante el cual se autoriza la construcción de un Conjunto Armónico en 3 Lotes, compuesto por un total de 25 edificios cuya superficie edificada contempla un total de 76.301,79 m2, de los cuales 24 edificios, de 5 pisos y 2 subterráneos cada uno, tienen destino residencial (vivienda) y uno, de dos pisos de altura, está destinado a equipamiento (comercio).

b) El 18 de enero de 2021, la inmobiliaria presenta Solicitud de Autorización de Obras Preliminares N° 7, de instalación de faenas, rechazada mediante Resolución Sección 13ª N° 316 de 12 de abril de 2021.

c) El 4 de febrero de 2021, la inmobiliaria presenta Solicitud de Autorización de Obras Preliminares N° 11 de excavaciones, rechazada mediante Resolución Sección 13ª N° 1089 de 16 de diciembre de 2021.

d) El 16 de marzo de 2021, la DOM de la I. Municipalidad de Las Condes dicta la Resolución Sección 8ª N°139, mediante la cual ordena la paralización de los trabajos que se ejecutaban por la reclamante por no contar con permiso municipal de obras preliminares correspondiente a la instalación de faenas.



- e) El 25 de marzo de 2021, a raíz de una nueva visita a la obra por parte de inspectores municipales para verificar el cumplimiento de la paralización de faenas, la DOM dictó la Resolución Sección 8ª N°159, ordenando paralizar en forma inmediata los trabajos que se ejecutaban sin contar con permiso municipal de obras preliminares, en este caso para “movimiento de tierra para excavaciones”.
- f) El 22 de abril de 2021 el 2º Juzgado de Policía Local de Las Condes condenó a la reclamante al pago de una multa de 50 UTM por no acatar la paralización de obras mencionada antes, multa que fue pagada el 27 del mismo mes.
- g) El 30 de junio de 2021, la inmobiliaria presenta Solicitud de Autorización de Obras Preliminares N° 84 de instalación de faenas, rechazada mediante Resolución Sección 13ª N° 879 de 5 de octubre de 2021.
- h) El 7 de diciembre de 2021 la inmobiliaria efectuó el Ingreso OP 168 ante la DOM de Las Condes de solicitud de Permiso de Obra Preliminar para la instalación de faenas, rechazada el 26 de abril de 2022, mediante la Resolución sección 13° N°425.
- i) El 27 de mayo de 2022, Inmobiliaria Mirador Oriente S.A. ingresó ante la DOM de Las Condes, la solicitud de autorización de obras preliminares OP-603 para la instalación de faenas, autorizada el 12 de julio de 2022, mediante el Permiso de Obras Preliminares N°57.
- j) El 7 de septiembre de 2022, la inmobiliaria presenta una solicitud de Permiso de Obras Preliminares de excavaciones N°97, rechazada mediante Resolución Sección 13ª N° 1272 de 28 de noviembre de 2022.



k) El 24 de noviembre de 2022 la DOM de la Municipalidad de Las Condes dicta la Resolución Sección 20ª N°1, que constata la caducidad del PE N°37-2018.

6º) Que cabe comenzar este estudio, consignando que el reclamo de ilegalidad de autos se ha dirigido únicamente contra la Resolución Sección 20ª N°1, de 24 de noviembre de 2022, dictada por el DOM de la I. Municipalidad de Las Condes, mediante la cual resolvió constatar la caducidad del Permiso de Edificación N°37 de 29 de marzo de 2018 otorgado a Inmobiliaria Mirador Oriente S.A., y no así contra las distintas resoluciones dictadas por la DOM de la misma Municipalidad antes de la resolución aquí reclamada, en especial, las que ordenaron la paralización de obras preliminares de instalación de faenas y de movimiento de tierra para excavaciones, o las que rechazaron las solicitud de Permiso de Obra Preliminar para la instalación de faenas y para excavaciones, enunciadas en el motivo anterior.

7º) Que, dichas resoluciones no reclamadas en su oportunidad, y respecto de las cuales ya venció el plazo para hacerlo, no pueden ser objeto de revisión de legalidad por esta Corte en este procedimiento, al carecer de competencia para ello, y sin que pueda pretenderse ahora ese examen indirecto a pretexto de su incidencia en el estudio de legalidad de la resolución sí efectivamente reclamada.

Corolario de ello, es que no puede ser controlado en este procedimiento si las reseñadas resoluciones que ordenan la paralización de obras preliminares aciertan o no en la aplicación de la ley y, en particular, del artículo 5.1.6. de la OGUC, al entender que, en el caso de marras, para proceder a la instalación de faenas o



iniciar las excavaciones era necesario contar con el permiso de obras preliminares respectivo desde que tales actividades no se encuentran autorizadas y comprendidas en el permiso de edificación, como tampoco puede ser aquí reexaminada la legalidad de las distintas resoluciones que denegaron los permisos de obras preliminares de faenas y de excavación solicitados por la reclamante.

8°) Que así, y conviene insistir, la legalidad de todas esas resoluciones no pueden ser objeto de la revisión de esta Corte, por lo que en definitiva, respecto de ellas, y para el análisis que se emprenderá, deberá respetarse la presunción de legalidad, de imperio y exigibilidad de que se encuentran revestidas de conformidad al artículo 3° de la Ley N° 19.880.

9°) Que ratifica lo dicho, el que el mismo reclamante haya realizado diversas actuaciones que, aun cuando no significan que acepte que esas resoluciones aplicaron correctamente la normativa pertinente, sí innegablemente importan que reconoce su presunción de legalidad y que, al igual que esta Corte, debe orientar su actividad y decisiones conforme a ese reconocimiento.

En efecto, con posterioridad a las resoluciones de marzo de 2021 que ordenaron la paralización de obras y que la reclamante tacha de ilegales, como se expuso arriba en el considerando 5°, la misma solicita en diversas oportunidades permiso de obras preliminares de instalación de faenas y también de excavaciones, con lo que admite el vigor de la presunción de legalidad de las resoluciones anteriores que ordenaron la paralización de obras.

En otras palabras, pese a no compartir los fundamentos de esas resoluciones, la reclamante debió ajustar sus actuaciones y peticiones a las mismas al no haberlas reclamado en su oportunidad.



Es por ello, que no puede admitirse que ahora pretenda que esta Corte, sin ningún pronunciamiento judicial u orden administrativa que reste eficacia a esa presunción de legalidad, la desconozca para decidir la presente controversia.

10°) Que, entrando ahora al análisis del reclamo, su primer capítulo, por el cual acusa que la resolución impugnada infringe los artículos 120 de la LGUC y 1.4.17 de la OGUC al declarar la caducidad del PE N°37-2018, puede dividirse en dos cuestionamientos, sintetizados de la siguiente forma:

Primero, la reclamante, antes del 25 de marzo de 2021, fecha en que se ordena la paralización de obras, había ya iniciado los trazados e iniciado las excavaciones que se requiere para entender que se iniciaron las obras.

Y segundo, que la no realización de trazados e inicio de excavaciones con posterioridad a esa paralización es consecuencia de la ilegalidad de la resolución que la decreta -la paralización de obras- como de las posteriores que no conceden el permiso de obras preliminares y de excavación.

11°) Que como primera aproximación, resulta notoria la contradicción de ambos motivos del reclamo, pues primero afirma que los trazados y el inicio de excavaciones se ejecutaron con anterioridad al 25 de marzo de 2021, fecha en que se ordena la paralización de obras, y luego postula que, después de esa fecha no pudo realizar los trazados y excavaciones a causa de la mantención de esa paralización ilegalmente decretada.

La discordancia y oposición de estos razonamientos, priva de fundamento y coherencia a este capítulo del reclamo, pues mediante



el segundo motivo reconoce que el trazado y la excavación, que afirmó en primer término, no fueron ejecutados.

12°) Que, pasando por alto lo anterior, nos detendremos en los supuestos trazados e inicio de excavaciones que el reclamante afirma haber realizado antes de la resolución de 25 de marzo de 2021 que ordena paralización de obras.

En específico, afirma que el 23 de marzo de 2021, según dio por recibido el arquitecto del Proyecto, Ugarte Gurruchaga, se realizó el trazado de la totalidad de los edificios, de lo que darían cuenta las páginas N° 2 y 3 del Libro de Obras, y el mismo día, “*se iniciaron las excavaciones*”, según consta en las hojas N° 4 y 5 del igual registro (repárese que, dos párrafos más adelante en el reclamo, se señala que ya el “*15 de marzo de 2021*” “*se realizaban excavaciones*”).

13°) Que, el reclamante protesta porque la DOM considera únicamente lo certificado en inspecciones efectuadas mientras regía la paralización de faenas decretada por ella, realizadas entre el 29 de marzo de 2021 y el 4 de octubre de 2022, sin valorar los demás antecedentes previos que daban cuenta del inicio de las obras del Proyecto, entendiendo que con ello se refiere a las obras de trazado e inicio de excavación supuestamente ejecutadas con anterioridad a la paralización, esto es, el 23 de marzo del año 2021.

Empero, la reclamante no explica cómo las obras supuestamente iniciadas el 23 de marzo de 2021 no se mantenían o no fueron visibles para los funcionarios que llevaron a cabo la inspección realizada seis días después, el 29 de marzo de 2021, ni tampoco en ninguna de las posteriores (15.04.2021, 30.04.2021, 24.05.2021, 15.06.2021, 20.07.2021, 28.09.2021, 16.11.2021,



19.05.2022, 07.07.2022, 09.08.2022, 25.08.2022, 08.09.2022 y 04.10.2022).

Como reconoce el municipio en su traslado, respecto de las imágenes aéreas captadas por el Departamento de Inspección de la DOM de Las Condes -en las que no se aprecian los trazados ni excavaciones señalados por la reclamante-, si bien los trazados podrían haberse eventualmente borrado, ello no sería posible respecto de las excavaciones de los edificios B1, B2, B3, B4 y su estacionamiento B5, las cuales no se visualizan.

14°) Que, por otra parte, los trazados y excavaciones correspondientes al Permiso de Edificación N°37 de 29 de marzo de 2018, no constituyen hechos naturales constatables a simple vista por un lego, sino que corresponden a actuaciones que se ejecutan conforme a normativa técnica y con sujeción al plano del proyecto aprobado con ese permiso.

Con el trazado se traspasa el proyecto realizado a las dimensiones reales de la obra de construcción en el terreno seleccionado, para lo que deben considerarse múltiples factores y utilizar equipos adecuados. Asimismo, las excavaciones deben diferenciarse de los meros movimientos de tierra o de trabajos para la preparación del terreno donde se ejecutará posteriormente la obra.

15°) Que, teniendo presente lo explicado en el considerando que antecede, y que la ausencia del trazado y de las excavaciones fue constatado en las fiscalizaciones realizadas por el Departamento de Inspección de la DOM de la Municipalidad de Las Condes, apoyada por la Dirección de Infraestructura y Servicios Públicos de la misma municipalidad, para llegar a establecer como hecho acreditado en este procedimiento la realidad de la ejecución de esas obras era



menester un dictamen o informe igualmente técnico, no resultando viable ni razonable concluirlo de la mera observación de las imágenes acompañadas, deficiencia que por cierto no se subsana con fotografías de hojas del Libro de Obras, y el Acta Notarial de 25 de marzo de 2021.

16°) Que en la Acta Notarial aludida, el Notario que la elabora y suscribe describe que concurrió al terreno de la inmobiliaria donde observó el cierre perimetral del terreno y la instalación de faenas, constató la realización de la totalidad de los trazados de los 25 edificios contemplados en el plano y la existencia de excavaciones graficadas en el plano de excavaciones.

Huelga explicar que, salvo prueba en contrario que aquí no se ha aportado, dicho auxiliar carece de los conocimientos y herramientas para certificar la existencia de trazados y excavaciones conforme a los planos del proyecto aprobado.

17°) Que, a diferencia de lo sostenido por la reclamante, lo resuelto por el 2° Juzgado de Policía Local de Las Condes no avala su reclamo, pues como esa misma parte expresa en su libelo, en las fotografías adjuntadas a la denuncia ante ese tribunal, sólo se observa que se ejecutan obras de movimiento de tierra “para” excavaciones y máquinas retroexcavadoras trabajando en los cerros, lo cual es del todo insuficiente, según ya se ha dicho, para equipararlas técnicamente al inicio de excavaciones y, a lo más, sólo permite afirmar, como lo concluyó ese tribunal, que se trata de obras preliminares ejecutadas sin autorización municipal.

18°) Que ahora centrémonos en el período posterior al 25 de marzo de 2021, época en que se decretó la paralización de obras,



hasta la resolución que constata la caducidad del permiso de edificación de 24 de noviembre de 2022.

Respecto de ese período, el reclamante no ha aducido que durante el mismo haya realizado los trazados y el inicio de excavaciones, sino que se vio impedido de hacerlo dada la ilegalidad de esa paralización.

Ya se hizo presente lo contradictorio de esta alegación, cuando en el mismo capítulo del reclamo afirma que los trazados y el inicio de excavaciones se ejecutaron el 23 de marzo de 2021.

19°) Que, en un primer orden, y como se dijo antes, la supuesta ilegalidad de las resoluciones que por ordenar la paralización de obras o no autorizarlas habrían impedir efectuar los trazados y excavaciones, no puede ser discutida ni establecida en este procedimiento, rigiendo entonces en su favor y para efectos del análisis que sigue, la presunción de legalidad de la que se encuentran revestidas.

20°) Que, sentado lo anterior, desde que la imposibilidad de dar inicio a las excavaciones es consecuencia de resoluciones municipales cuya legalidad debe presumirse aquí, no puede ese impedimento en caso alguno asimilarse a fuerza mayor o caso fortuito conforme al artículo 45 del Código Civil, pues no constituyen circunstancias “imprevisibles” para la inmobiliaria o no imputables a ella, desde que no son sino consecuencia de no haber solicitado los permisos correspondientes oportunamente.

21°) Que, como reconoce el municipio al evacuar su traslado al reclamo, para determinar el plazo de caducidad del permiso de edificación del artículo 1.4.17. de la OGUC de tres años, no se consideró el lapso en que el cómputo del plazo se consideró



suspendido como consecuencia de las resoluciones adoptadas por la autoridad atendida la emergencia sanitaria producida por el COVID-19, esto es, entre el 8 de febrero de 2020 y el 30 de septiembre de 2021.

Por ende, el período que faltaba entre el 8 de febrero de 2020 y el 29 de marzo de 2021 para completar los tres años de caducidad, se contabilizó desde el 1 de octubre de 2021, encontrándose vencido el 24 de noviembre de 2022 cuando se dicta la resolución reclamada.

22°) Que, prueba de la vigencia de esa ampliación es que el 12 de julio de 2022, el municipio otorgó la Autorización de Obras Preliminares N° 57 para la instalación de faenas.

Y es por todo lo relatado que, a diferencia de lo sostenido por la reclamante, ninguna relevancia tiene el que el rechazo de la solicitud de Permiso de Obra Preliminar para la instalación de faenas presentada el 7 de diciembre de 2021, mediante Resolución sección 13° N°425, de 26 de abril de 2022, no se fundara en la caducidad del permiso, sino únicamente en la objeción de un plano de emplazamiento, pues como se dijo, la DOM reconoció un plazo adicional dada la mencionada suspensión de su cómputo por disposición de la autoridad, plazo adicional que al 26 de abril de 2022 aún no vencía.

23°) Que, ahora bien, entre el 1 de octubre de 2021 y el 24 de noviembre de 2022, como se indica en la resolución reclamada, se certificó que se hicieron inspecciones los días “16.11.2021, 19.05.2022, 07.07.2022, 09.08.2022, 25.08.2022, 08.09.2022 y 04.10.2022, además de fotos aéreas”.

Según la misma resolución impugnada, estos certificados de inspección “*describen trabajos realizados en la zona de lavado de*



ruedas de camiones, instalación de contenedores para la habilitación de baños y delimitación del área de instalación de faenas, labores que corresponden a la autorización de obras preliminares.”

Es decir, con estas inspecciones se constató nuevamente que aún no había trazados ni inicio de excavaciones.

24°) Que corresponde ahora analizar el segundo capítulo del reclamo, por el cual se arguye que la resolución impugnada vulnera los artículos 11 y 41 de la Ley N° 19.880 al no encontrarse debidamente fundada y conculcar los principios de contradictoriedad, buena fe e imparcialidad.

25°) Que en torno a la supuesta vulneración de los artículos 11 y 41 de la Ley N° 19.880, relativos a la fundamentación del acto administrativo, la resolución que constata la caducidad del permiso de edificación se encuentra debidamente motivada, al invocar la normativa pertinente y exponer los antecedentes que se tuvieron a la vista para llegar a esa determinación.

26°) Que en cuanto reprocha el reclamo que las actas o certificados de inspección referidos en el N° 14 de la resolución reclamada, no resultan bastante para concluir que no hubo inicio de obras y, por consiguiente, para acreditar la caducidad del permiso de edificación, cabe responder que no habiéndose demostrado alguna irregularidad en su ejecución, las mismas resultan suficientes para avalar dicha conclusión, aun cuando se realizaran con posterioridad al 29 de marzo de 2021, desde que no había transcurrido ni siquiera una semana desde que se efectuaron los trazados y el inicio de las excavaciones según el reclamante, esto es, el 23 de marzo de 2021.

Por otra parte, el que la DOM le haya ordenado a la reclamante retirar los antecedentes que le aportó dando cuenta del inicio de las



obras o que no considere los antecedentes acompañados a la solicitud de Permiso de Obras Preliminares de 7 de diciembre de 2021, atinge a actuaciones anteriores -y en el caso de la segunda, con otro objetivo- a la resolución materia de este reclamo y sobre las cuales ésta no debía pronunciarse, sin perjuicio que a juicio de esta Corte, todos esos elementos no son idóneos para haber alterado la constatación de caducidad.

27°) Que también se postula en el segundo capítulo del reclamo, que la resolución que constata la caducidad del permiso de edificación quebranta el principio de contradictoriedad, establecido en el artículo 10 de la Ley N° 19.880.

Tal alegación descuida que en esta resolución, en vista de los antecedentes recopilados por sus funcionarios, la DOM únicamente constata el transcurso del plazo legal sin que se haya dado inicio a las obras, al menos mediante los trazado y el inicio de las excavaciones, lo que hace innecesario un procedimiento contradictorio y bilateral previo para así certificarlo.

28°) Que, recuérdese que según el artículo 1.4.17 de la OGUC -dictado en cumplimiento del mandato establecido en el artículo 120, inciso primero, de la LGUC-, el permiso de edificación caduca *“automáticamente”* si no se hubieren iniciado las obras correspondientes a los tres años de concedido o si las obras hubieren permanecido paralizadas durante el mismo lapso.

El que esta caducidad opere de manera automática, no puede significar sino que ese efecto se produce sin necesidad de intervención del afectado o perjudicado con la misma, e inmediatamente cumplido el plazo y las condiciones descritas en la norma, lo que el funcionario competente simplemente verifica, sin



perjuicio de las facultades para después reclamar de ese acto administrativa y judicialmente.

29°) Que en lo tocante a la vulneración del principio de buena fe que sostiene el reclamo, en esta parte se arguyen paralizaciones de faenas arbitrarias e ilegales, defectos que, como ya fue explicado, no pueden ser controlados en este procedimiento.

Y respecto de la supuesta irregularidad de las inspecciones al predio que también arguye, conforme al inciso segundo del artículo 142 de la LGUC, los funcionarios municipales tienen libre acceso a todas las obras de edificación y urbanización que se ejecuten en la comuna, para ejercer las inspecciones que sean necesarias, sin que, además, dado el número y reiteración de dichas inspecciones, sea posible afirmar que todas ellas se efectuaron a espaldas de la reclamante.

En cuanto se protesta porque la resolución impugnada se apoya exclusivamente en inspecciones posteriores a que se decretase la paralización de las obras del Proyecto, ya nos hemos hecho cargo arriba y, en lo concerniente a que se constatará la caducidad del permiso teniendo conocimiento del inicio de las obras del Proyecto, este último supuesto precisamente no ha sido probado.

30°) Que por lo razonado en el motivo que antecede, no se ha demostrado la infracción al principio de buena fe argüido, sin perjuicio que, como lo hizo ver el municipio, tal alegación no se apoya en la infracción de ninguna norma en particular que pueda ser examinada por esta Corte.

31°) Que, por último, en lo tocante a la vulneración al principio de imparcialidad, aludiendo al artículo 11 de la Ley N° 19.880, también como lo hace ver el municipio el evacuar su traslado del



reclamo, éste no ahonda con precisión en la forma en que la municipalidad habría conculcado dicha norma y, en particular, el deber de actuar con objetividad y respetar el principio de probidad, sin que tampoco ello aparezca de los antecedentes que han sido conocidos en este procedimiento.

32°) Que, así las cosas, no siendo acreditada ni establecida la ilegalidad de la resolución cuestionada, el reclamo que da origen a este procedimiento debe ser desestimado.

33°) Que esta Corte entiende que la reclamante ha tenido motivo plausible para litigar por lo que no impondrá su condena en costas.

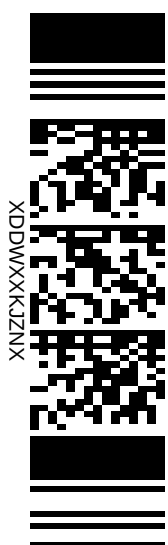
Por estas consideraciones y lo dispuesto en el artículo 151 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, **se rechaza, sin costas, el reclamo de ilegalidad** deducido en representación de INMOBILIARIA MIRADOR ORIENTE S.A., en contra de la Resolución Sección 20ª N°1, de 24 de noviembre de 2022, dictada por el Director de Obras de la I. Municipalidad de Las Condes.

Regístrese y en su oportunidad archívese.

Redactó el ministro suplente Manuel Rodríguez Vega.

N°Contencioso Administrativo-115-2023.





XDDWXXXKJZNX

Pronunciado por la Quinta Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago integrada por los Ministros (as) Suplentes Manuel Esteban Rodríguez V., Matias Felipe De La Noi M. y Abogada Integrante Maria Fernanda Vasquez P. Santiago, cuatro de octubre de dos mil veintitrés.

En Santiago, a cuatro de octubre de dos mil veintitrés, 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 03 de septiembre de 2023, 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 dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>