

Santiago, diecisiete de noviembre de dos mil veinticinco.

Vistos

En estos autos Rol N° 11.706-2024, sobre reclamo de ilegalidad del artículo 151 de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, la parte reclamante, Inmobiliaria Uncastillo S.A., dedujo recurso de casación en el fondo en contra de la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago que rechazó en todas sus partes el recurso de reclamación en cuestión.

Se trajeron los autos en relación.

Considerando:

Primero: Que, en su libelo de nulidad sustancial, la reclamante denuncia que en la sentencia recurrida se ha vulnerado lo estipulado en las normas contenidas en los artículos 6, 7, 19 N°3 y N°24 de la Constitución Política de la República; en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; y en los artículos 10, 11, 13 inciso tercero, 17 letras f) y g), 21, 52 y 53 de la Ley Orgánica Constitucional de Bases de la Administración del Estado.

Manifiesta que estas infracciones se producen al validar la actuación del Director de Obras Municipal (DOM) de la recurrida, el que actuó apartado de las normas denunciadas, sin reparar las diferencias arbitrarias que se aprecian en la causa, y vulnerando permisos de obra que se hallaban incorporados a su patrimonio.



Explica, en lo medular, que yerra el fallo reclamado al atribuirle al arquitecto a cargo del proyecto de subdivisión y de modificación de un proyecto de obras y recepción final de una bodega, interés en el proceso invalidatorio que es posterior a aquellos trámites en los que actuó en su representación. Al no tener interés el señor [REDACTED], el arquitecto en cuestión, todo lo obrado en el procedimiento invalidatorio, desde que no les fue debidamente notificado, adolece de las ilegalidades planteadas.

Solicita, en suma, la invalidación de la sentencia recurrida, y la posterior dictación de un fallo de reemplazo en el que su recurso de reclamación de ilegalidad municipal, sea acogido.

Segundo: Que, a fin de resolver las denuncias formuladas en el recurso de nulidad sustancial, es preciso enunciar los siguientes antecedentes que emanan de autos:

1.- Con fecha 13 de octubre del año 2020 la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Cerrillos dictó la Resolución 161-A que aprobó la subdivisión del resto del Lote C, proyecto presentado por la reclamante, Inmobiliaria Uncastillo S.A., representada por el arquitecto señor [REDACTED].



2.- Luego, el 1 de febrero del año 2021, los señores [REDACTED] y [REDACTED], solicitan la invalidación de dicha subdivisión ante la municipalidad.

3.- La Municipalidad de Cerrillos inicia el procedimiento de invalidación del artículo 53 de la Ley N° 19.880, constando que se notificó y realizó audiencias únicamente con el señor [REDACTED] y con el arquitecto [REDACTED] "en su calidad de profesional responsable de la subdivisión".

4.- Que el reclamo se dirige contra la Resolución N° 800/60/2021 de 18 de marzo de 2021 emanada del Director de Obras Municipales de la Municipalidad de Cerrillos, mediante la cual se invalidó el permiso referido en el numeral 1 de este considerando.

Tercero: Que, el artículo 53 de la Ley N° 19.880 establece que *"La autoridad administrativa, podrá, de oficio o a petición de parte, invalidar los actos contrarios a derecho, previa audiencia del interesado, siempre que lo haga dentro de los dos años contados desde la notificación o publicación del acto"*.

Por su parte, el artículo 21 de la misma ley define quienes son considerados interesados en el procedimiento administrativo, distinguiendo entre:



"1. Quienes lo promuevan como titulares de derechos o intereses individuales o colectivos.

2. Los que, sin haber iniciado el procedimiento, tengan derechos que puedan resultar afectados por la decisión que en el mismo se adopte.

3. Aquéllos cuyos intereses, individuales o colectivos, puedan resultar afectados por la resolución y se apersonen en el procedimiento en tanto no haya recaído resolución definitiva".

Al tenor de las normas aludidas, debe concluirse que el arquitecto que presentó el proyecto de subdivisión a nombre de la reclamante no tiene la calidad de interesado, pues no sólo no es el propietario en los términos referidos en los preceptos legales citados, sino porque además tampoco puede considerarse como el destinatario de los derechos que genera el acto administrativo terminal, en cuando concede o no la subdivisión requerida. Por ende, al no tener la calidad de interesado y carecer de legitimación activa para solicitar la invalidación del permiso y para comparecer en calidad de interesado en la audiencia referida en el artículo 53 de la Ley N° 19.880, resulta que el procedimiento invalidatorio incurre en un vicio de ilegalidad manifiesto, pues se llevó a cabo sin previa



audiencia del verdadero interesado, esto es, la Inmobiliaria Uncastillo S.A.

Cuarto: Que, contrariamente a lo señalado en el fallo recurrido, las normas contenidas en los artículo 18, 116 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, así como en el artículo 1.2.10 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, no constituyen reglas que le concedan la calidad de interesado al arquitecto a cargo del proyecto, sino que establecen un estatuto de responsabilidad de aquel en relación al cumplimiento de las normas a que se encuentra obligado, y a eventuales errores que haya cometido, siempre en el ejercicio de sus funciones.

De esta forma, no constando un mandato por parte de la Inmobiliaria Uncastillo S.A. al señor [REDACTED] que vaya más allá de la presentación del proyecto de subdivisión, resulta que tal encargo culminó al concederse la resolución que concedió tal subdivisión, no existiendo sustento alguno, ni normativo ni contractual, para extender dicho mandato a un procedimiento de invalidación posterior.

Quinto: Que, en vista de lo expuesto, corresponde acoger el presente recurso de casación en el fondo, al haberse infringido las normas expuestas en los considerandos tercero y cuarto de este fallo, vicio que



ha tenido influencia en lo dispositivo del fallo, toda vez que en las referidas condiciones se ha rechazado un reclamo de ilegalidad que debió haberse acogido, resultando improcedente, además, pronunciarse sobre el resto de los vicios denunciados en el recurso de casación del actor.

Y teniendo presente, además, lo previsto en los artículos 764, 767, 768 y 785 del Código de Procedimiento Civil, **se acoge** el recurso de casación en el fondo deducido en la presentación de veinte de marzo de dos mil veinticuatro, en contra de la sentencia de seis de marzo de dos mil veinticuatro dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago, la que por consiguiente **es nula** y es reemplazada por la que se dicta separadamente a continuación.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo del Ministro(s) señor Zepeda.

Rol N° 11.706-2024.

Pronunciado por la Tercera Sala de esta Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Sr. Jean Pierre Matus A., Sr. Diego Simpértigue L. y Sr. Jorge Zepeda A. (s) y por los Abogados Integrantes Sra. María Angélica Benavides C. y Sr. José Valdivia O. No firman, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, el Ministro Sr. Zepeda y el Abogado Integrante Sr. Valdivia por no encontrarse disponible su dispositivo electrónico de firma.



JEAN PIERRE MATUS ACUÑA
MINISTRO
Fecha: 17/11/2025 09:45:49

DIEGO GONZALO SIMPERTIGUE
LIMARE
MINISTRO
Fecha: 17/11/2025 09:45:49

MARIA ANGELICA BENAVIDES
CASALS
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 17/11/2025 09:45:50



En Santiago, a diecisiete de noviembre de dos mil veinticinco, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

