

Santiago, catorce de noviembre de dos mil veinticinco.

Vistos:

En estos autos Rol N° 249.555-2023, caratulados "Sociedad de Desarrollo Agua del Palo Limitada con Municipalidad de Vitacura y otra", juicio ordinario sobre nulidad de derecho público y acción reivindicatoria, por sentencia de diez de septiembre de dos mil diecinueve el Quinto Juzgado Civil de Santiago rechazó las demandas en todas sus partes.

Apelada tal decisión por la demandante, la Corte de Apelaciones de Santiago la confirmó, a través de decisión de veintiséis de octubre de dos mil veintitrés.

En contra de esta última determinación, la actora dedujo recurso de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

Considerando:

Primero: Que el arbitrio de nulidad denuncia la infracción de los artículos 70 y 135 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, al entender el fallo impugnado que el lote de equipamiento pasaba a dominio municipal desde la época de la resolución que aprobó el loteo, lo cual, en parecer de la actora, sería un error, puesto que el citado artículo 70 no lo establecía de esa forma e incluso fue necesario dictar la Ley N°20.218 para subsanar esa omisión.



Explica que tal situación se daba con las calles, avenidas y plazas, pero no con el lote de equipamiento, que permanece en manos del loteador, independientemente de que esté sujeto a la carga de transferirlo en el futuro. También se yerra al establecer que el traspaso se contempló desde el momento de la aprobación del loteo, porque desde esa fecha hasta la recepción final pueden transcurrir años.

Asegura la demandante que sólo a partir de la entrada en vigor de la Ley N°20.218 se incorporan al dominio municipal los terrenos destinados a equipamiento, desde el momento de la recepción definitiva y, para este caso, anterior a su publicación, la correcta interpretación es que el lote de equipamiento no ingresó a dominio municipal con la aprobación del plano de loteo y requería el otorgamiento de la escritura de cesión.

Segundo: Que, a continuación, denuncia nuevamente la infracción de los artículos 70 y 135 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, al concluirse que los lotes de equipamiento, bajo la legislación vigente a la fecha de aprobación del loteo, pasaban a dominio municipal a la fecha de recepción de la urbanización, lo cual resulta una interpretación contradictoria con aquella que se desarrolló en el motivo anterior, reiterando, por tanto, las alegaciones ya vertidas.



Tercero: Que se acusa también la transgresión del artículo 11 del Decreto Supremo N°420 de 31 de octubre de 1979, que contiene el Plan Regulador Intercomunal de Santiago, sobre la base de una errada interpretación de la naturaleza jurídica de los permisos de subdivisión regulados en los artículos 116 y siguientes de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y el artículo 1.1.3 de su Ordenanza. Explica que los permisos de construcción y subdivisión comparten la misma naturaleza, en cuanto incorporan las normas vigentes al momento del ingreso de la solicitud, conforme al artículo 113 de la Ley ya citada, de modo que, a aquel objeto de estos antecedentes, le era aplicable el mencionado instrumento de planificación territorial y, así, podía el loteador evitar la cesión del lote de equipamiento a la Municipalidad efectuando él mismo dicho equipamiento.

Cuarto: Que se alega, además, la errada aplicación del artículo 3.4.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, al argumentar la sentencia que el lote de equipamiento no podía corresponder a la última etapa del loteo y colegir de eso que la urbanización del lote se hizo durante la ejecución de las etapas 1 y 2, razonamiento que infringe los artículos 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y el artículo 9 del Código Civil, reiterando el argumento de que no era posible imponer al loteo la restricción de que el



equipamiento no podía ser la última de las recepciones parciales, dado que ello no era una limitación cuando se otorgó el permiso de loteo.

Quinto: Que se plantea también la contravención de las normas reguladoras de la prueba, citando al efecto el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, por haberse establecido un hecho incorrecto, consistente en que el Lote N°28 enfrenta la Avenida Agua de Palo y que, por lo mismo, la urbanización estaría concluida, lo cual no es efectivo porque el referido lote no enfrenta esa calle sino la calle Altos del Polo, cuyo frente no está totalmente urbanizado según indicó la pericia. En este sentido, se hizo caso omiso al informe, transgrediendo el principio de no contradicción, por cuanto una vía no puede ser a la vez dos calles distintas; como así también los conocimientos científicos del perito informante quien señaló que las obras que enfrentan al Lote N°28 no están concluidas.

Sexto: Que se denuncia, a continuación, la infracción de los artículos 135 y 144 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en su texto vigente a la fecha de aprobación del permiso de loteo y el artículo 135 modificado por Ley N°20.218, por haberse desestimado la alegación de haber sido dictadas las resoluciones impugnadas sin solicitud de la parte y considerar que tal



petición se hizo al momento de requerir las recepciones parciales de las etapas N°1 y N°2.

Afirma que es un hecho indesmentible que los actos objeto de la acción fueron dictados sin solicitud del propietario del loteo y en ellos se resolvió de forma unilateral e improcedente certificar la recepción definitiva total, a pesar de que no están concluidas todas las obras para realizar esa recepción, la cual no puede ser declarada de oficio sino a solicitud de parte.

Séptimo: Que, finalmente, da por transgredidos el artículo transitorio de la Ley N°20.180 y los artículos 588, 672, 675, 686 y 696 del Código Civil, explicando que el primero de estos preceptos es inaplicable porque para los loteos anteriores a la ley el traspaso automático era sólo de espacios públicos y no de terrenos destinados a equipamiento, siendo necesario el contrato de cesión.

Octavo: Que culmina señalando que los yerros anteriores tuvieron influencia sustancial en lo dispositivo del fallo, por cuanto la correcta aplicación de las normas indicadas habría llevado al acogimiento de la acción.

Noveno: Que los antecedentes dicen relación con la demanda de nulidad de derecho público y acción reivindicatoria deducida por Sociedad de Desarrollo Agua del Palo Limitada, en contra de la Municipalidad de Vitacura y su Dirección de Obras Municipales.



Explica que por Resolución N°144 de 24 de octubre de 1989, la Municipalidad de Las Condes (hoy Vitacura) aprobó el plano de loteo del denominado Parque Agua del Palo, de propiedad de la actora, estableciendo las exigencias de urbanización. Luego, por Resolución N°33 de 29 de diciembre de 1999 se aprobaron etapas para las obras de urbanización, lotes 1 a 19 y 25 al 27; lote 20 al 24 y lote 28 de equipamiento (3 etapas).

Por Resolución N°1 de 10 de enero de 2000 se certificó recepción final parcial de la Primera Etapa y se incorporaron las calles respectivas al dominio nacional de uso público. Luego, la recepción final de la Segunda Etapa fue objeto de la Resolución N°2, de 20 de abril del año 2001.

En consecuencia, restaba la recepción del Lote N°28 destinado a equipamiento, para lo cual se debía solicitar a la Dirección de Obras Municipales la recepción final, cuestión que no se podía hacer porque las obras de la 3° etapa no estaban concluidas, no se había ejecutado el equipamiento ni las obras, ni siquiera estaba pavimentada la calle que conduce a este lote.

Sin embargo, obrando de oficio, la Dirección de Obras dictó la Resolución N°1, de 28 de febrero de 2013, que certificó la recepción definitiva total de las obras de urbanización e invocando el artículo transitorio de la Ley N°20.218 resolvió incorporar al dominio nacional de



uso público las calles Bosques del Polo, Altos del Polo y parte de la Avenida Agua del Palo que enfrenta este loteo, las áreas verdes públicas y demás espacios públicos dentro de los que se encuentra el terreno de equipamiento.

Luego, la Resolución N°2 de 24 de abril de 2013 complementó la anterior, especificando los deslindes del terreno de equipamiento.

Acusa que las resoluciones se dictaron sin previo requerimiento del propietario y sin que se dieran los supuestos de hecho para que procediera tal declaración, incurriendo en una falsa aplicación del artículo transitorio de la Ley N°20.218, norma que modificó el artículo 135 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y buscaba corregir una situación que se presentaba respecto de los lotes de equipamiento, los cuales conforme al artículo 70 del mismo cuerpo normativo debían cederse gratuita y obligatoriamente.

Explica que antes de la modificación legal, el artículo 135 establecía que por la recepción se consideraban incorporadas al dominio nacional de uso público todas las calles y espacios públicos en la zona urbanizada, sin incluir los terrenos destinados a equipamiento, que debían ser objeto de un contrato de cesión para luego inscribirse. Ello se buscó corregir con



la ley, para lograr que los lotes de equipamiento pasen a dominio municipal de la forma más expedita posible.

Sin embargo, este cambio regía para el futuro, de modo que no resulta aplicable a loteos anteriores a su entrada en vigor, por esta razón se introdujo la disposición transitoria que indica que los terrenos que con anterioridad a la ley hubiesen sido cedidos para equipamiento, podrán inscribirse a nombre de la municipalidad. En este sentido, la norma estableció que los lotes de equipamiento pasaron a dominio municipal por la sola recepción definitiva, pero no habilitó a que se pudiera aplicar ese régimen de transferencia automática a los loteos anteriores a la entrada en vigor de la ley.

Por estos motivos, las resoluciones vulneran el artículo 7° de la Constitución Política de la República, por incurrir en una desviación de fin, dado que se utilizó una competencia sin que se dieran los presupuestos fácticos que la norma contempla, logrando fines diferentes a los perseguidos por la norma.

Hace presente que el Plan Regulador Intercomunal de Santiago que regía a la fecha señalaba que la entrega de terrenos destinados a equipamiento, establecida en el artículo 113 (antecesor del artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones) no será exigible en caso que el loteador ejecute a su costa los equipamientos y, por tanto, bajo la normativa aplicable a la fecha en que



se perfeccionó el loteo, la cesión y transferencia a la municipalidad del lote de equipamiento no era una consecuencia directa de la urbanización y no procedía si el loteador realizaba a su costa las obras de equipamiento.

Pide, en definitiva, la nulidad de derecho público de las Resoluciones N°1 y N°2 ya singularizadas, la cancelación de la inscripción a nombre de la Municipalidad, la restitución del Lote N°28 y que se condene a la municipalidad a las restituciones e indemnizaciones cuya naturaleza y monto se reserva para la etapa de ejecución del fallo u otro juicio diverso.

Décimo: Que el fallo impugnado confirma el de primer grado en cuanto rechazó la demanda, razonando que al actor no favorece la disposición del Plan Regulador, por cuanto niega haber concluido la urbanización, advirtiéndose de las fotografías acompañadas por esa misma parte que el Lote N°28 es, hoy en día, un sitio eriaz. Entonces, no solo no ejecutó el equipamiento correspondiente, sino que tampoco lo hizo en forma simultánea con la urbanización que, además, está concluida.

Añade el fallo que, que de conformidad con lo prevenido en el artículo 3.4.3. de la Ordenanza, en caso de recepción parcial, el Director de Obras Municipales debe emitir un certificado de recepción definitiva



parcial de las obras efectivamente ejecutadas, ordenando de modo expreso que *"los terrenos destinados a equipamiento no podrán constituir, aisladamente, la última de las recepciones parciales"*. Esta consideración es especialmente relevante, junto con lo dispuesto en el articulado 8 de la Resolución Sección 5ª N° 144 de 24 de octubre de 1989, por la cual se aprobó el loteo de la actora, donde se dejó expresamente constancia de conformar 28 sitios y 1 lote agrícola, en el que el sitio 28 correspondía a sitio de equipamiento. En el ordinal 8 de esa resolución se declara que *"El cumplimiento del sitio de Equipamiento deberá ejecutarse en forma proporcional a las etapas de urbanización que se establezcan para este loteo"*.

De todo lo transcrito se advierte claramente, no solo que el Lote N°28 de equipamiento no podía quedar rezagado para una última recepción parcial, sino que, además, la resolución que autorizó el loteo, dispuso expresamente que la urbanización de aquél debía cumplirse de modo proporcional con las etapas 1 y 2. En este sentido, y, tal como lo alegó la Municipalidad demandada, no quedaban trabajos de urbanización pendientes para el Lote N°28 cuando se dispuso la recepción de los lotes 1 y 2, siendo del todo verosímil que el lote de equipamiento no se incluyó en la segunda recepción parcial, única y exclusivamente porque para esa fecha (año 2001) la actora



no había cumplido con extender la escritura pública de cesión que se exigía en ese entonces.

Además, ha de tenerse presente que en el plano respectivo se dejó constancia de algunas observaciones del MINVU, entre las que se lee, en su literal b) *"Asimismo, la prolongación de Av. Agua del Palo se determinará cuando se presente algún proyecto en el terreno que la enfrenta"* Luego, en dicho plano se aprecia que la denominada Avenida Agua del Palo, termina precisamente frente al lote 28 que es el destinado a equipamiento, advirtiéndose con toda precisión que la urbanización no se proyectó por toda la extensión del frente de dicho lote, sino que solo por una porción menor a la mitad del mismo, porque su prolongación se reservó para cuando se presentara un proyecto para aquél terreno, circunstancia de la que no se ha dado cuenta en este proceso.

Como necesaria consecuencia de lo hasta aquí expresado, sucede que las recepciones finales parciales que se otorgaron en los años 2000 y 2001 respecto de las etapas N°1 y N°2, correspondieron efectivamente a toda la urbanización del lote.

Por otra parte, la atribución de nulidad que hace el actor por haberse certificado la recepción final sin que fuera previamente solicitado por el propietario, carece de todo asidero, dado que fue el propietario quien



solicitó la recepción definitiva parcial, primero de la etapa N°1 y luego de la etapa N°2; y se ha concluido que, para esa fecha, toda la obra de urbanización estaba cumplida, por lo que correspondía extenderse el certificado de recepción definitiva por el total de loteo. Sin embargo, aquello no se hizo única y exclusivamente porque el loteador no había otorgado la escritura pública de cesión respecto del Lote N°28 de equipamiento.

En este escenario, encontrándose íntegramente cumplida la urbanización en la forma proyectada y que consta del plano de loteo aprobado y archivado, no había motivo alguno para que la Municipalidad siguiera esperando que la actora cumpliera su obligación de otorgar el documento que en su oportunidad se le había requerido y, dado que el propietario solicitó antes la recepción definitiva nada impedía proceder en la forma que lo hizo y acogerse así a la nueva disposición legal que le permitía la inscripción por esa vía.

Undécimo: Que resultaron hechos asentados en la causa, los siguientes:

1. Por Resolución Sección 5° N°144 de fecha 24 de octubre de 1989, la Municipalidad de Las Condes (hoy Municipalidad de Vitacura) aprobó el Plano de Loteo N° L-772, correspondiente al Parque Agua del Palo.



2. Por Resolución Sección 2° N°33, de fecha 29 de diciembre de 1999, la referida Municipalidad aprobó el establecimiento de etapas para la ejecución de las Obras de Urbanización del mencionado loteo.

3. Por medio de Resolución Sección 10° N 01 de 10 de enero de 2000, la Dirección de Obras de la Municipalidad de Vitacura resolvió certificar la recepción final parcial correspondiente a la primera etapa y resolvió incorporar al dominio nacional de uso público parte de las calles Bosques del Polo, Altos del Polo y parte de la calle Avda. Agua del Palo, que enfrenta esta etapa del loteo, las áreas verdes públicas y demás espacios públicos de esta nueva zona urbanizada.

4. Por Resolución Sección 10° N°02 de 20 de abril de 2001, la Dirección de Obras de la Municipalidad de Vitacura resolvió certificar la recepción final parcial correspondiente a la segunda etapa y resolvió incorporar al dominio nacional de uso público parte de las calles Bosques del Polo y Altos del Polo que enfrentan esta etapa del loteo, las áreas verdes públicas y demás espacios públicos de esta nueva zona urbanizada.

5. Por resolución DOM sección 10 N°01 dictada el día 28 de febrero de 2013, complementada por la resolución DOM sección 10 N°2 de 24 de abril de 2013, se declaró la recepción final de la tercera etapa, Lote N°28, del Loteo "Parque Agua del Palo", lo cual



correspondió a una actividad propia de la Municipalidad demandada y no existió requerimiento previo del urbanizador.

6. Que el Lote N°28 es, a la fecha del fallo impugnado, un sitio eriazo.

Duodécimo: Que los actos cuya nulidad de derecho público se ha solicitado son aquellos que dispusieron certificar la recepción definitiva total de las obras de urbanización del Loteo Agua del Palo, incorporando a dominio nacional de uso público, entre otros bienes, el Lote N°28 que, conforme a la resolución que aprobó dicho loteo, tiene el destino de equipamiento.

Sobre ellos, la demandante centra sus esfuerzos argumentativos en señalar que se regían por normas distintas a aquellas que fundaron el actuar municipal y que, conforme a los preceptos que debían aplicarse a este loteo, la entrega a dominio municipal del lote de equipamiento, a través de una escritura pública de cesión, no resultaba procedente si el loteador ejecutaba tal equipamiento a su costa.

Décimo tercero: Que efectivamente el artículo 11 inciso penúltimo del Decreto N°420, del año 1979 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que Modificó el Plan Intercomunal de Santiago y su Ordenanza, dispone: "*La entrega de terrenos destinados a equipamiento, establecida en el inciso 3° del artículo 113 citado*



precedentemente, no será exigible en el caso que el loteador o formador ejecute a su costa los equipamientos correspondientes de acuerdo a la envergadura del proyecto y en forma simultánea con la urbanización".

Por otro lado, el artículo 135 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en su versión anterior a la Ley N°20.218, preceptuaba: *"Terminados los trabajos a que se refiere el artículo anterior, el urbanizador solicitará su recepción al Director de Obras. Cuando la Dirección de Obras Municipales acuerde la recepción indicada, se considerarán, por este solo hecho, incorporadas al dominio nacional de uso público todas las calles, avenidas, plazas y espacios públicos en general, que existieren en la nueva zona urbanizada".*

El mismo precepto, modificado por el cuerpo legal antes indicado, ahora señala: *"Terminados los trabajos a que se refiere el artículo anterior, o las obras de edificación, en su caso, el propietario y el arquitecto solicitarán su recepción al Director de Obras Municipales. Cuando la Dirección de Obras Municipales acuerde la recepción indicada, se considerarán, por este solo hecho, incorporadas:*

a) Al dominio nacional de uso público, todas las calles, avenidas, áreas verdes y espacios públicos en general, contemplados como tales en el proyecto, y



b) Al dominio municipal, los terrenos cedidos de conformidad al artículo 70 de esta ley para localizar equipamientos. Para el solo efecto de mantener la historia de la propiedad raíz, dichos terrenos se inscribirán a nombre del municipio respectivo, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces, presentando el certificado de recepción definitiva. La Ordenanza General indicará las menciones que deberá incluir el certificado para poder ser inscrito en el mencionado Registro".

Décimo cuarto: Que de la lectura de las normas transcritas esta Corte advierte, tal como expresa acertadamente el fallo recurrido, que no beneficia a la actora la norma contenida en el Plan Regulador Intercomunal de Santiago, no sólo por la aplicación de la normativa citada, sino porque se encuentra asentado en autos que el equipamiento no se ejecutó.

Sobre el particular, el artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones define el Equipamiento como "*construcciones destinadas a complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular, cualquiera sea su clase o escala*", en circunstancias que se estableció en la causa que el Lote N°28, destinado a dicho efecto, es a la fecha del fallo un sitio eriazo.



No posible comprender, en consecuencia, las razones por las cuales la actora afirma que debía aplicarse a su respecto la norma del instrumento de planificación territorial Metropolitano, por sobre las de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por cuanto no se verifica a su respecto el supuesto de hecho determinante para su aplicación.

En efecto, distintas hubieran sido las cosas si se hubiera solicitado en una fecha próxima a la última de las recepciones finales parciales - que ocurrió el 20 de abril del año 2001 -; sin embargo, lo hizo una vez transcurridos 12 años desde ese momento. No se vislumbra cuánto tiempo, en concepto de la actora, debía esperar el municipio que se cumpliera con la obligación de ejecutar el equipamiento en el Lote N°28 para determinar así la aplicabilidad del señalado artículo 11 y no exigir de esta forma el otorgamiento de la escritura pública de cesión.

En los hechos, resultó establecido que habiendo transcurrido 12 años desde la última de las recepciones parciales, la titular del loteo no cumplió con ejecutar el equipamiento, como tampoco con ceder el terreno a dominio público para dicho efecto, circunstancia que, tal como viene resuelto, justificó el actuar municipal, ante la dictación de una nueva norma que le otorgó atribuciones para ello y considerando que el destino de



equipamiento fue fijado el año 1989, con la aprobación del plano de loteo.

Décimo quinto: Que, a mayor abundamiento, esta última resolución indica expresamente que: *"El cumplimiento del sitio de Equipamiento deberá ejecutarse en forma proporcional a las etapas de urbanización que se establezcan para este loteo"*, sin que se hubiere acreditado que existían, a la fecha de las resoluciones cuya nulidad se ha solicitado obras concretas proyectadas y pendientes de ejecución, respecto de un loteo cuyas construcciones se encontraban ya largamente recibidas en dos etapas.

Tal como expresa el fallo recurrido, resulta del todo lógico que el Lote N°28 de equipamiento no se hubiere incluido en la segunda de estas resoluciones, por cuanto a esa fecha era un requisito el otorgamiento de la escritura pública de cesión, presupuesto que en tal oportunidad no se había verificado y radica en tal circunstancia la única razón por la cual el terreno no había pasado al dominio municipal.

Décimo sexto: Que, de todo dicho, esta Corte entiende que, aun cuando se pudiera haberse incurrido en un yerro en la mención de que el Lote N°28 enfrenta a la prolongación de Avenida Agua del Palo, mientras que tal vía se denomina Altos del Polo, tal referencia no tiene influencia sustancial en lo dispositivo del fallo, por



cuanto lo cierto es que tal equipamiento nunca se ejecutó por la empresa loteadora, siendo de su obligación hacerlo de forma proporcional a cada una de las etapas que, a la fecha de la actuación municipal, se encontraban ya completamente recibidas.

Décimo séptimo: Que, en consecuencia, concordando estos sentenciadores con la interpretación que el fallo impugnado realiza del artículo transitorio de la Ley N°20.218, en orden a que el precepto está llamado a regir a aquellos terrenos que se hubieren reservado para el destino de equipamiento - requisito que se cumple al momento de la aprobación del loteo respectivo - fluye que la actuación municipal se ampara precisamente en dicha norma y, por tanto, no es posible concluir que se encuentre afecta a los vicios de nulidad de derecho público que se han esgrimido en la demanda.

Décimo octavo: Que, por consiguiente, al haberse limitado los sentenciadores del grado a la correcta interpretación y aplicación de los preceptos que gobiernan el asunto discutido, el recurso de casación interpuesto no podrá prosperar.

Y de conformidad, además, con lo dispuesto los artículos 764, 767 y 805 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza** el recurso de casación en el fondo deducido por la parte demandante, en contra de la



sentencia de veintiséis de octubre de dos mil veintitrés,
dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo del Abogado Integrante señor
Vidal.

Rol N° 249.555-2023.

Pronunciado por la Tercera Sala de esta Corte Suprema
integrada por los Ministros (as) Sr. Sergio Muñoz G.,
Sra. Ángela Vivanco M. y Sra. Adelita Ravanales A. y por
los Abogados Integrantes Sr. Álvaro Vidal O. y Sra.
Andrea Ruiz R. No firman, no obstante haber concurrido a
la vista y al acuerdo de la causa, los Ministros Sr.
Muñoz y Sra. Vivanco por haber cesado en funciones y el
Abogado Integrante Sr. Vidal por estar ausente.



Autoriza el Ministro de Fe de la Excma. Corte Suprema

En Santiago, a catorce de noviembre de dos mil veinticinco, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

