

Santiago, veintisiete de octubre de dos mil veinticinco.

Vistos y teniendo únicamente presente:

Primero: Que en la especie, se ha ejercido la presente acción constitucional con el fin de poner término al funcionamiento de la residencia protegida "Fundación [REDACTED]" toda vez que la misma no cumpliría con la normativa que regula dichos establecimientos, razón por la cual no puede funcionar en el Lote N°19 del conjunto habitacional Mirador del Valle, el cual se ubica en el sector poniente de la ciudad de Temuco. Argumenta la recurrente que dicho inmueble, que albergaría a pacientes con discapacidad mental severa, no cuenta con recepción definitiva y tampoco con patente comercial para funcionar. Además, no se ha dictado la correspondiente resolución sanitaria, por lo que no existe autorización alguna para que este centro opere al interior de un área absolutamente residencial. Finalmente, hace presente que entre el Lote N°18 y N°19, se construyó un cerco de 3,40 metros de altura, en circunstancias que el límite de altura es de 3 metros para la zona ZM2 del plano regulador para dicha área.

Estima que este proceder es arbitrario e ilegal y que conculca las garantías establecidas en los numerales 2, 21 y 24 del artículo 19 de la Constitución Política de la República, por lo que pide ordenar a los recurridos poner fin al funcionamiento de la Residencia u Hogar Protegido en el inmueble de calle Cañada Sur N° 205 de Temuco, inscrito a fojas 9247 N° 6551 del registro de



propiedad del Primer Conservador de Bienes Raíces de Temuco del año 2020, costas.

Por sentencia de seis de junio de dos mil veinticinco la Corte de Apelaciones de Temuco rechazó la acción constitucional, alzándose la recurrente a través del respectivo recurso de apelación.

Segundo: Que la recurrida al informar, ha señalado que la Fundación [REDACTED] no es una residencia protegida, puesto que tal como se desprende de sus estatutos, su objetivo es brindar rehabilitación socio-laboral a personas mayores de edad, con discapacidad intelectual y psiquiátrica, denominados "usuarios", contando en la actualidad con 32 cupos. Puntualiza que el propósito de la Fundación es otorgar condiciones residenciales dignas a personas con discapacidad mental, proporcionándoles terapias para desarrollar una mayor autonomía, en un espacio habitacional cómodo y acogedor. Así las cosas, enfatiza que dadas sus particulares características, la misma no puede encasillarse en una residencia protegida o establecimiento de internación psiquiátrica, por lo que a la fecha ninguna normativa sanitaria le sería aplicable, al constituirse en una realidad jurídica única que permanece hasta el día de hoy sin reglamentar.

Tercero: Que al evacuar su informe la recurrida SERVICIO NACIONAL DE LA DISCAPACIDAD, SENADIS NOVENA REGION, indica que como servicio se encuentra asociado al Ministerio de Desarrollo Social y Familia, por lo que no posee injerencia alguna en el ámbito sanitario, siendo esta temática exclusivamente de competencia de la



autoridad de salud respectiva. En dicho contexto, explica que ejecuta el programa "Modelos Residenciales", en virtud de la Ley N°20.422, que creó dicho Servicio y que establece en su artículo 62 letra e) su facultad de financiar total o parcialmente programas para desarrollar su finalidad. Así, las relaciones entre SENADIS y las residencias se configuran en virtud de convenios de transferencia financiera suscritos con cada uno de estos hogares. En el caso particular de la residencia Montenegro, perteneciente a la Fundación [REDACTED] se suscribió el convenio con fecha 29 de agosto de 2024, el cual fue aprobado por Resolución Exenta N°3357-2024 del Servicio, de fecha 03 de septiembre de 2024. Por lo anterior, resulta improcedente la aplicación de la norma técnica de las residencias protegidas de Salud a las residencias en convenio con SENADIS, puesto que no se rigen por dicha normativa, al ser espacios de naturaleza jurídica diversa.

Puntualiza que el perfil de la población objetiva de las residencias en convenio con SENADIS, no son equivalentes a los usuarios de las residencias protegidas del Ministerio de Salud (MINSAL) y mucho menos al modelo sanitario y terapéutico que se contempla en dicha oferta programática. Hace hincapié en el hecho que los usuarios de las residencias protegidas presentan trastorno mental severo, requiriéndose por ello de un ambiente terapéutico con un alto nivel de protección y de cuidados de enfermería, mientras que las residencias en convenio con SENADIS están destinadas a otorgar a personas adultas con



cierto nivel de discapacidad mental, intelectual, física y/o sensorial, alojamiento, terapias para potenciar sus capacidades y lograr desenvolverse con mayor autonomía, y apoyo en actividades diarias (aseo, alimentación, movilidad), atención psicosocial y vinculación con redes comunitarias.

En razón de ello, concluye que la Fundación [REDACTED] cumplió - y cumple a la fecha - con todos los requisitos dispuestos en las bases administrativas de la respectiva convocatoria de SENADIS para ejecutar el proyecto correspondiente a la residencia Montenegro.

En cuanto a la alegación de la altura excesiva del muro medianero que divide el Lote 18 y 19, señala que dicha materia escapa a la naturaleza cautelar del recurso de protección, siendo la misma propia de un juicio de lato conocimiento, por lo que la acción tampoco puede prosperar en este último aspecto.

Cuarto: Que por su parte, al evacuar trasladado la Subsecretaría Ministerial de Salud, refiere que la presente materia se encuentra regulada en el Decreto Exento N°323 del 07 de marzo de 2018, que aprueba el Modelo de Gestión para Centros de Salud Mental y en la Norma Técnica para Residencias Protegidas del Ministerio de Salud del año 2006, instrumentos que acompaña a su presentación, haciendo presente que la normativa invocada sólo es aplicable para residencias protegidas, públicas o privadas que hayan suscrito un convenio con algún servicio de salud del país (segundo punto, literal 1, página 13, de la norma técnica), lo que no ocurre con la



Residencia Protegida Montenegro. Por ello enfatiza, esta Norma Técnica se constituye para ella sólo una orientación técnica, no estando obligada a contar con una autorización sanitaria para su funcionamiento.

Quinto: Que compareció la Municipalidad de Temuco, exponiendo que el inmueble en el cual funciona la Residencia Montenegro, se ubica en la calle Cañada Sur N° 205 de Temuco, rol de avalúo 4015-19 de Temuco, cuenta con Recepción Definitiva conforme a Certificado N°127 de fecha 17 de marzo de 1997, por el cual se recepcionó una superficie edificada total de 368,75 metros cuadrados como consecuencia del Permiso de Edificación para Obra Nueva N°305 otorgado con fecha 08 de abril del año 1996. Añade que posteriormente, en el año 2007, se solicitó Permiso de Edificación para Obra Menor, Ampliación, conforme al artículo 5.1.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones -O.G.U.C.-, para una superficie de 132,03 metros cuadrados, el cual fue concedido mediante Permiso de Edificación N°1946 de fecha 08 de octubre de 2008, incorporado en la misma carpeta de construcción singularizada precedentemente, N°170 del año 1996, no existiendo a la fecha solicitud ni certificado de recepción definitiva para este permiso.

Acto seguido, y en otro orden de cosas, hace presente que el artículo 23 del D.L 3.063 DE 1979 sobre Rentas Municipales, prescribe: *"El ejercicio de toda profesión, oficio, industria, comercio, arte o cualquier otra actividad lucrativa secundaria o terciaria, sea cual fuere su naturaleza o denominación, está sujeta a una*



contribución de patente municipal, con arreglo a las disposiciones de la presente ley." A su vez, explica que en la eventualidad de que la fundación no persiga fines de lucro, según el artículo 27 del mismo cuerpo normativo, podrían eximirse del cobro del gravamen del artículo 24 referente al capital propio, pero no de los pagos por concepto de derechos de aseos domiciliarios y publicidad, si existieren. Finaliza indicando que la Fundación [REDACTED] no registra a la fecha ninguna patente vigente en dicho municipio.

Sexto: Que tal como puede advertirse, aparece controvertida la naturaleza de la actividad desarrollada por la Residencia Montenegro, lo cual claramente trae aparejada una dificultad a la hora de definir el régimen legal aplicable a esta clase de establecimiento. En efecto, mientras la Fundación [REDACTED] -al abrigo de la que funciona la Residencia señalada-, y SENADIS afirman que el proyecto desarrollado por el establecimiento cuestionado únicamente consiste en otorgar una solución habitacional a personas vulnerables y con discapacidad mental, sin requerir para ello de una autorización sanitaria, el recurrente insiste en que se trata de una Residencia Protegida, cuya finalidad es otorgar tratamiento y/o rehabilitación a personas con discapacidad mental severa, requiriendo esta última necesariamente de una autorización por parte del Ministerio de Salud porque el servicio que proporciona constituye una prestación sanitaria, razón por la cual al no contar con el respectivo permiso no puede funcionar.



Séptimo: Que, entonces, previo a determinar si constituye en la especie un requisito para su funcionamiento, contar con una resolución sanitaria favorable, ha de analizarse si la residencia cuestionada cumple o no con las exigencias generales de una vivienda para ser habitada por los beneficiarios del convenio con SENADIS.

En efecto, existe consenso en el hecho que la Residencia Montenegro tiene por finalidad recibir al menos a 32 usuarios, a fin de "resolver sus necesidades de vivienda", como reza el artículo tercero de los estatutos de la Fundación recurrida, por lo cual dicha construcción debe necesariamente someterse a la normativa legal y reglamentaria vigentes en nuestro país en orden a asegurar la debida habitabilidad de un inmueble.

En efecto, tal como lo dispone la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), en su artículo 116: "Ninguna obra de edificación podrá iniciarse sin permiso previo otorgado por la Dirección de Obras Municipales." Asimismo, la Ordenanza de Urbanismo y Construcción (OGUC) establece en su artículo 5.1.1 que toda obra nueva, ampliación o modificación debe contar con un permiso de edificación otorgado por la Dirección de Obras Municipal, incluyendo planos aprobados, memoria de cálculo, especificaciones técnicas y antecedentes del arquitecto responsable.

A continuación, y para obtener la habilitación legal para habitar una vivienda, es preciso contar con la recepción definitiva, tal como lo exige el artículo 145



de la LGUC al disponer que: "Toda edificación terminada requerirá de recepción definitiva por parte de la Dirección de Obras Municipales (...)". A su turno, y en la misma dirección apunta la OGUC, en su artículo 5.2.1 y siguientes, al exigir que el propietario debe solicitar la recepción final al término de la obra, para lo cual la Dirección de Obras Municipales verificará el cumplimiento del permiso otorgado y las normas de construcción vigentes. De esta manera, queda establecido que solo con la recepción definitiva puede destinarse el inmueble a la habitación o uso autorizado.

Además, debe recordarse que de acuerdo con lo dispuesto en la OGUC, en su título 4, De las Condiciones de Habitabilidad, existen requisitos mínimos que toda edificación habitable debe cumplir, como lo es la iluminación natural y artificial adecuada; la ventilación natural o forzada; la altura mínima interior, aislamiento térmico y acústico según zona climática, y especialmente las instalaciones sanitarias, eléctricas y de gas conforme con la norma técnica. También, y en caso de corresponder, debe darse cumplimiento a la accesibilidad universal contenida en la Ley N°20.422 y D.S. N° 50/2015 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a fin de cautelar que todo inmueble destinado al uso público como salud, educación, atención comunitaria, etc., debe cumplir con las normas de accesibilidad universal que significan instalación de rutas accesibles, baños adaptados, señalética, y rampas entre otras.



Octavo: Que lo propio ocurre con el requisito municipal de contar la Residencia Montenegro con patente comercial para funcionar, pues tal como lo dispone el Decreto Ley N°3.063, de 1979, Sobre Rentas Municipales, resulta obligatorio el pago de patente municipal a todo quien ejerza una actividad económica. En efecto, el artículo 23 de dicho cuerpo legal establece: "Toda persona natural o jurídica que ejerza una actividad lucrativa de carácter comercial, industrial, profesional o cualquier otra de similar naturaleza, está obligada al pago de una patente municipal en la comuna en que se desarrolle dicha actividad."

Habrá que considerar, además, que las personas jurídicas sin fines de lucro no están exentas del pago de patente, sino que para eximirse total o parcialmente, tal y como lo establece el artículo 24 del Decreto Ley N°3.063, ha de solicitarse a la municipalidad respectiva y debe ser aprobado por el concejo municipal, una vez revisados los antecedentes pertinentes. En este punto, debe considerarse lo que dispone la Ley N°18.695, Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, que en su artículo 36 letra f) señala "Las municipalidades tienen la facultad de otorgar y cobrar patentes. También pueden autorizar exenciones cuando se funde en razones de interés público o social".

A su turno, y conforme lo regula el Código Tributario en sus artículos 57 y siguientes, toda persona natural o jurídica que realice una actividad económica -



sea con o sin fines de lucro- requiere del trámite de inicio de actividades, debiendo contar con un RUT.

Noveno: Que analizados los antecedentes alegados a estos autos, y apreciados conforme a la sana crítica, es posible asentar que la recurrida Fundación [REDACTED] no ha acreditado las condiciones mínimas de habitabilidad de la Residencia Montenegro, al no haber acompañado la recepción definitiva otorgada por la Dirección de Obras Municipales (DOM) respecto de la ampliación efectuada en el año 2007 del inmueble en que actualmente opera, lo cual claramente configura una infracción urbanística y que, además, pone en riesgo a los residentes de dicho establecimiento.

Décimo: A mayor abundamiento, la misma recurrida tampoco ha acreditado contar con la correspondiente patente comercial, o la resolución de exención en su caso, pues tal como se expuso anteriormente, las actividades sociales o de beneficencia que se desarrollan sin fines de lucro, igualmente deben contar con patente municipal vigente, ya sea comercial o social y luego, si corresponde, solicitar la exención formal del pago de la misma, en caso de acreditarse su carácter de organización sin fines de lucro o su misión social de acuerdo a los estatutos, vigencia jurídica, balances, y/o declaración jurada de actividades.

Décimo Primero: Que en cuanto al reproche respecto de la altura del muro medianero construido por la recurrida entre los Lotes N°18 y 19 cabe señalar que el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y



Construcción (OGUC) define a los muros medianeros como aquellos que separan los predios colindantes. En cuanto a la altura máxima de estos muros, dicha materia es fijada por el instrumento de planificación territorial y, en ausencia de norma específica, rige la altura máxima indicada por la OGUC (habitualmente 2,2 metros para cierros). En la especie, la Municipalidad de Temuco no acompañó el plano regulador comunal a su informe y tampoco se refirió mayormente a esta materia al momento de evacuar el traslado, razón por la cual no ha quedado suficientemente acreditado en autos que el referido muro exceda la altura permitida, por lo que dichas alegaciones deberán ser ventiladas en la sede que corresponda.

Décimo Segundo: Que así las cosas, y en virtud de lo que se viene razonando, resulta inconcuso que la recurrida Fundación [REDACTED] bajo cuyo alero opera la denominada [REDACTED] no cumple con los requisitos legales y reglamentarios necesarios para desarrollar su objeto, cual es otorgar residencia a personas adultas, llevando la razón el recurrente en el sentido que dicho establecimiento no cuenta en la actualidad con los permisos necesarios para desarrollar el giro residencial que pretende, no constando tampoco que esté habilitada por la Municipalidad para desarrollar alguna actividad económica.

Décimo Tercero: Que, de lo señalado precedentemente, queda de manifiesto que la recurrida Fundación [REDACTED] incurrió en un acto arbitrario e ilegal, que perturba la garantía constitucional contemplada en el



artículo 19 N°2 de la Constitución Política de la República, pues ha pretendido funcionar como una residencia, sin contar con la recepción definitiva de la ampliación referida y sin tramitar la correspondiente patente comercial, todo lo cual lleva necesariamente a acoger este recurso como se dirá a continuación.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo que dispone el artículo 20 de la Constitución Política de la República y el Auto Acordado de esta Corte sobre la materia, **se revoca** la sentencia apelada de seis de junio de dos mil veinticinco y, en su lugar, **se acoge** el recurso de protección deducido por el abogado **ALEJANDRO HERRERA CANALES** en representación de **COMITE DE SEGURIDAD CIUDADANA MIRADOR DEL VALLE**, sólo en cuanto se ordena a la recurrida Fundación [REDACTED] a tramitar y obtener la recepción definitiva de la ampliación solicitada el año 2007, así como a gestionar ante la Municipalidad de Temuco la patente comercial que corresponda, no pudiendo operar en el tiempo intermedio, debiendo cautelar la mencionada autoridad edilicia el fiel cumplimiento por parte de la recurrida de lo aquí dispuesto.

Regístrese y devuélvase.

Redacción del Ministro Sr. Matus.

Rol N° 24.987-2025.

Pronunciado por la Tercera Sala de esta Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Sr. Jean Pierre Matus A., Sr. Diego Simpértigue L., los Ministros Suplentes Sr. Hernán Crisosto G., Sra. María Carolina Catepillán L. y el Abogado Integrante Sr. Álvaro Vidal O. No firman, no



obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, los Ministros Sr. Crisosto por estar con feriado legal y Sra. Catepillán por no encontrarse disponible su dispositivo electrónico de firma.



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

