C.A. de Santiago

Santiago, cuatro de marzo de dos mil veintiséis.

Vistos:

Primero: Que, con fecha 29 de julio de 2025 comparece el abogado Juan Antonio Viñuela Infante en representación de la Asociación Gremial de Artesanos y Comerciantes Santo Domingo Vive A.G., quien interpone reclamo de ilegalidad en contra de la Ilustre Municipalidad de Santiago, representada por su alcalde Mario Guillermo Desbordes Jiménez, por haber dictado el Decreto Alcaldicio Sección 2ª Nº5856 de fecha 23 de julio de 2025, que rechazó el reclamo de ilegalidad administrativa que dedujo en contra del Decreto Alcaldicio Sección 2ª Nº3354 de fecha 15 de mayo de 2025, que ordenó la demolición total de todas las construcciones ejecutadas al interior de la propiedad ubicada en calle Santo Domingo Nº819 al 839 y San Antonio Nº650, actuación que considera ilegal y agraviante para los intereses de su representada y sus asociados, ya que infringe diversas disposiciones legales y constitucionales, por lo que solicita que se acoja el reclamo, se deje sin efecto el acto reclamado y se declare el derecho a los perjuicios conforme a lo dispuesto en el artículo 151 letra h) de la Ley Nº18.695, con costas.

Pide que se deje sin efecto el citado Decreto Alcaldicio y se declare, además, el derecho de sus representados a los perjuicios de conformidad con lo dispuesto en el artículo 151 letra h) de la Ley N° 18.695 por cuanto sostiene que la asociación gremial que representa es claramente parte agraviada al reunir a todos los artesanos y comerciantes que desarrollan su actividad comercial en el inmueble cuya demolición se ordena, existiendo un interés legítimo lesionado

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: VSXXBWVQFLX

que afecta a sus asociados de manera actual e inmediata, con expresa condenación en costas.

Expone como antecedentes que la Feria de Artesanía de Santo Domingo es un mercado artesanal con más de 30 años de historia, cuyos orígenes se remontan a una asociación entre artesanos y la Corporación para el Desarrollo de Santiago (CORDESAN), entidad dependiente del municipio que en 1990 celebró un contrato de arrendamiento con la propietaria del inmueble ubicado en calle Santo Domingo 831, comenzando a celebrar contratos de subarriendo con los distintos locatarios para regular su actividad y siendo la encargada de la tramitación de los permisos y autorizaciones correspondientes.

Señala que el municipio, a través de CORDESAN, estableció como mecanismo de regulación de esta actividad comercial el pago de lo que denominaron "REGULARIZACIÓN ART. 24 DL 3.063", tributo que fue pagado por la mayoría de los locatarios desde el establecimiento de la feria hasta el segundo semestre de 2024, lo que transformaría su actividad en permanente y continua en el tiempo.

En cuanto a los fundamentos de ilegalidad, argumenta:

a) Ilegalidad por fundamentación insuficiente: sostiene que el decreto reclamado no precisa cuáles son las obras que infringirían la normativa ni de qué forma éstas implicarían riesgo, vulnerando el principio de tipicidad en el derecho administrativo sancionatorio, que exige la identificación concreta de la conducta antijurídica y su encuadramiento dentro del tipo infraccional.

b) Infracción al debido proceso administrativo: alega que no se notificó a su representada ni a los asociados, quienes conforme al artículo 21 de la Ley Nº19.880 deben ser considerados interesados

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: VSXXBWVQFLX

en el procedimiento administrativo, lo que constituye un vicio esencial del procedimiento.

c) Falta de notificación del decreto de inhabilidad: argumenta que la inhabilidad decretada en septiembre de 2007, que sirve de fundamento para la demolición, no fue notificada al actual propietario (INDEXA SPA) ni a su representada o asociados, impidiendo cualquier posibilidad de regularización.

d) Decaimiento del acto administrativo: sostiene que ha operado el decaimiento del decreto de inhabilidad dictado hace 18 años, especialmente considerando que durante todo ese tiempo la CORDESAN jamás ejecutó dicho decreto e incluso en 2012 tramitó permisos de edificación. Además, el municipio ha ejecutado actos contrarios al autorizar las actividades comerciales mediante el cobro de tributos, lo que constituiría una revocación tácita.

e) Contradicción con decreto posterior: argumenta que el municipio, con igual fecha, dictó el Decreto Alcaldicio Nº3357 que ordenó la clausura del inmueble "mientras no acredite permiso de edificación y certificado de recepción definitiva", lo que contradice la orden de demolición al contemplar la posibilidad de regularización.

f) Desviación de poder: alega que se configura una situación de desviación de poder al dictarse un acto administrativo sobre fundamentos inexistentes, en contravención a los principios de juridicidad, probidad e imparcialidad.

g) Vulneración de garantías constitucionales: sostiene que se vulneran los artículos 19 Nº21, 22 y 24 de la Constitución Política, al impedir arbitrariamente el ejercicio de actividades económicas que han sido tácitamente autorizadas por el propio municipio durante

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: VSXXBWVQFLX

décadas, afectando derechos adquiridos incorporados al patrimonio de sus asociados.

Para acreditar sus alegaciones, la parte recurrente incorporó diversos documentos, incluyendo: decretos municipales, certificados, contratos de subarriendo, comprobantes de pago de tributos, demandas judiciales, y evidencia fotográfica del procedimiento de clausura.

Segundo: Que, con fecha 3 de septiembre de 2025 comparece Jorge Álvarez Vásquez, Director de Asesoría Jurídica de la reclamada Municipalidad de Santiago y en su representación, quien evacúa el informe que le fuera requerido a su representada.

Pide rechazar el presente reclamo por no haber incurrido su representada en ilegalidad alguna, con costas.

Opone excepciones relacionadas con: a) la legalidad y suficiente motivación del Decreto de demolición; b) la inexistencia de infracciones al debido proceso administrativo y a la notificación de terceros interesados; c) la correcta notificación del decreto de inhabilidad; d) la inexistencia de decaimiento del acto administrativo o revocación tácita; e) la ausencia de desviación de poder o vulneración de los artículos 6 y 7 de la Constitución Política de la República; y f) la proporcionalidad de la medida adoptada en resguardo del interés público prevalente.

Con respecto a la primera excepción, la recurrida sostiene que el Decreto Alcaldicio Sección 2da N° 3354 de 15 de mayo de 2025, que ordena la demolición total de las construcciones ejecutadas en el inmueble ubicado en Santo Domingo N° 819-839 y San Antonio N° 650, se encuentra plenamente ajustado a derecho, por cuanto se funda en la constatación de la existencia de obras ejecutadas sin

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: VSXXBWVQFLX

permiso de edificación ni certificado de recepción final, en clara infracción a los artículos 116° y 145° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Asimismo, argumenta que se verificó que dichas obras no ofrecen las debidas garantías de habitabilidad, seguridad y estabilidad, conforme lo exige el artículo 148° del mismo cuerpo legal. Expone el informante que el acto administrativo impugnado cumple cabalmente con el deber de motivación establecido en los artículos 11° y 41°, inciso final, de la Ley N° 19.880, pues detalla pormenorizadamente los antecedentes de fiscalización, la historia administrativa del inmueble, la existencia de un permiso provisorio vencido desde 1995, la reiteración de denuncias y decretos de inhabilidad y clausura, y la naturaleza precaria y riesgosa de las construcciones existentes, todo lo cual se encuentra debidamente documentado en los informes de la Dirección de Obras Municipales y en los antecedentes acompañados al expediente. Agrega que, conforme a la doctrina y jurisprudencia administrativa y judicial actual, la motivación del acto impugnado no exige una descripción pormenorizada de cada elemento constructivo, sino la suficiente explicitación de los hechos y fundamentos normativos que permitan al administrado conocer las razones de la decisión y ejercer su derecho de defensa, lo que en la especie se cumple acabadamente en el presente procedimiento administrativo.

En lo concerniente a la segunda excepción, relativa a la supuesta infracción al debido proceso administrativo y notificación a terceros interesados, la recurrida afirma que el procedimiento administrativo ha respetado todas las garantías del debido proceso, en tanto la medida de demolición fue debidamente notificada al propietario del inmueble, quien ostenta la titularidad y la

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: VSXXBWVQFLX

representación legal para todos los efectos administrativos y judiciales, conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcciones y la Ley N° 18.695. Sostiene además que no existe en la normativa aplicable obligación alguna de notificar individualmente a cada ocupante, arrendatario o subarrendatario, ni a asociaciones gremiales que carecen de título de dominio o de permisos municipales para la ejecución de obras, sin perjuicio de que la existencia de la medida y su fundamento han sido públicos y conocidos por los interesados, quienes han ejercido su derecho a reclamar. En este sentido, señala que tanto la doctrina como la jurisprudencia administrativa han sido constantes en señalar que la notificación al propietario satisface plenamente las exigencias del emplazamiento en procedimientos sancionatorios de esta naturaleza, sin que la omisión de notificación a terceros no titulares de derechos reales constituya vicio alguno que afecte la validez del procedimiento.

Respecto a la tercera excepción, sobre la supuesta ilegalidad por falta de notificación del decreto de inhabilidad, la municipalidad informa que el Decreto de Inhabilidad de 2007 y su modificación de 2023 fueron debidamente notificados a los propietarios respectivos, conforme consta en los antecedentes administrativos. Sostiene que la alegación de falta de notificación a la asociación gremial carece de todo asidero legal, por cuanto la ley exige únicamente la notificación al propietario, no a los ocupantes o terceros sin título.

En cuanto a la cuarta excepción, referente al supuesto decaimiento del acto administrativo y la revocación tácita, la municipalidad afirma categóricamente que no existe decaimiento ni revocación tácita del acto administrativo de inhabilidad ni de las medidas posteriores. Explica que, por el contrario, la reiteración de

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: VSXXBWVQFLX

denuncias, fiscalizaciones y decretos demuestra la continuidad de la potestad sancionatoria y la plena vigencia de la obligación de regularizar las obras, sin que el transcurso del tiempo ni el pago de tributos municipales pueda, bajo ninguna circunstancia, convalidar situaciones de hecho contrarias a la normativa urbanística vigente.

En lo relativo a la quinta excepción, sobre la supuesta desviación de poder y vulneración de los artículos 6 y 7 de la Constitución, la recurrida sostiene que no se advierte desviación de poder ni infracción alguna a los principios de legalidad y competencia. Argumenta que la autoridad municipal ha actuado estrictamente en el marco de sus atribuciones legales, en resguardo del interés público, la seguridad y la habitabilidad urbana, aplicando la normativa vigente y cumpliendo con los procedimientos establecidos para estos efectos.

Finalmente, respecto a la proporcionalidad de la medida, la municipalidad afirma que, a la luz del mérito de los antecedentes del acto impugnado y conforme al ordenamiento jurídico vigente, resulta plenamente acreditado que el Decreto Alcaldicio Sección 2da N° 3354 de 15 de mayo de 2025 fue dictado en el ejercicio legítimo de la potestad sancionatoria y de policía urbanística que la ley confiere a la autoridad municipal, en estricta sujeción a los principios de legalidad, motivación suficiente y debido proceso.

En cuanto a los antecedentes de hecho que fundan el acto administrativo reclamado, expone que la propiedad aludida se encuentra en la Zona A, zona de conservación histórica A1 Micro Centro (ZCH), según lo dispuesto en el plan regulador comunal, que mantiene construcción de un piso habilitada como "galería comercial", con locales en funcionamiento sin permiso de obras ni recepción

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: VSXXBWVQFLX

municipal, infringiendo los artículos 116° y 145° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Señala que en el año 1996 el inmueble contó con el permiso de obras N°7994, acogido al artículo 124 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, otorgándose un plazo de 3 años, el cual se encuentra vencido. Posteriormente, en el año 2007 se emitió el Decreto Secc. 2da N° 1370 que declaró la inhabilidad total del inmueble, sin perjuicio de lo cual sus ocupantes siguieron en funcionamiento, y entre los años 2007 al 2020 se le cursaron 17 denuncios en los Juzgados de Policía Local, por infracción a los artículos 116° y 145° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Agrega que en el año 2023 el inmueble cambió de propietario, pasando de Tecal Inmobiliaria e Inversiones Spa a Idexa Spa. Asimismo, informa que las obras ejecutadas al interior de la propiedad, sin permiso municipal, corresponden a "Construcciones Precarias", de material ligero que no cumplen con las debidas garantías de habitabilidad, seguridad y estabilidad señaladas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, lo que implica un grave riesgo para sus ocupantes, lo que podría afectar igualmente a terceros y propiedades vecinas.

En virtud de estos antecedentes, y conforme a lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 148° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la municipalidad dictó el decreto reclamado, esto es, el Decreto Secc. 2da N° 3354 de fecha 15.05.2025, que ordenó la demolición total con el objetivo principal de proteger a sus ocupantes y dar cumplimiento a las normas urbanísticas que regulan la materia.

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: VSXXBWVQFLX

En cuanto a los fundamentos de derecho, la recurrida sostiene que la medida de demolición se fundamenta en infracciones urbanísticas graves y reiteradas, debidamente constatadas por la Dirección de Obras Municipales, y ha sido motivada conforme a las exigencias legales y doctrinales, expresando con claridad los hechos, las disposiciones legales infringidas y los riesgos para la seguridad y habitabilidad del inmueble.

Argumenta que no se configura desviación de poder ni afectación ilegítima de derechos fundamentales, desde que el ejercicio de la propiedad y la actividad económica están necesariamente subordinados al cumplimiento de la normativa urbanística y de seguridad pública. En este sentido, señala que no se verifica en los hechos alegados ninguna causal de nulidad, ni por vicios formales ni por desviación o abuso de la potestad pública. Por el contrario, sostiene que la continuidad de las acciones fiscalizadoras, las múltiples advertencias previas y la naturaleza riesgosa de las construcciones justifican plenamente la proporcionalidad de la medida adoptada, que responde a un interés público prevalente.

En mérito de lo expuesto, de los antecedentes legales mencionados y a lo dispuesto en la letra f) del Art. 151 de la Ley 18.695, la Ilustre Municipalidad de Santiago solicita a esta Corte tener por presentado el informe, por evacuado el traslado y, en conformidad a los antecedentes expuestos, rechazar el reclamo, por no haber incurrido la municipalidad en ilegalidad alguna, con costas.

Para acreditar sus alegaciones, la parte recurrida incorporó al proceso los siguientes instrumentos: 1) Copia del Reglamento N° 962,

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: VSXXBWVQFLX

de 2025, de la I. Municipalidad de Santiago; y 2) Decreto N° 3458 de Nombramiento en el cargo de Director de Asesoría Jurídica.

Tercero: Que, con fecha 23 de septiembre de 2025 comparece la fiscal judicial Javiera González evacuando su informe de conformidad a lo dispuesto en la letra g) del artículo 151 de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, quien es de opinión de rechazar el presente reclamo de ilegalidad al no incurrir en ilegalidad alguna el acto reclamado, atendidos los fundamentos que expone en su informe.

Cuarto: Que, con fecha 4 de agosto de 2025, esta Corte denegó la orden de no innovar solicitada por la reclamante.

Luego, con fecha 13 de agosto del mismo año, se rechazó la reposición interpuesta por la misma reclamante contra la resolución precedente.

Quinto: Que, entrando al fondo del reclamo, resulta pertinente señalar lo siguiente.

En primer término y en relación a la pretendida falta de especificidad y condiciones de las obras respecto de las que se resuelve la demolición cuestionada esgrimida por la reclamante, baste señalar que la propia reclamante reconoce y acepta la existencia de locales comerciales construidos al interior de los inmuebles, locales que vienen especificados en el decreto reclamado. La reclamante reconoce la inexistencia de permisos de obra y certificados de recepción final, sin alegar ni menos acreditar lo contrario, de modo que, resultando ambos procesos esenciales para la construcción, ocupación y habitabilidad de cualesquier obra y considerando, asimismo, lo establecido por el artículo 5.2.6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones que consigna

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: VSXXBWVQFLX

que procede la recepción definitiva cuando se encuentran terminadas todas las partidas indicadas en el expediente del permiso de edificación, la alegación de la reclamante resulta improcedente, tanto porque las obras son conocidas por los afiliados como porque la ausencia de los permisos correspondientes configuran la infracción que el decreto impugnado les reprocha.

Sexto: Que, en relación a la alegada falta de notificación a cada interesado, tal argumento resulta del todo infundado y por tanto improcedente, por cuanto tanto en el ejercicio de la presente acción como en la anterior en sede administrativa por parte de la Asociación Gremial, ésta sostiene encontrarse integrada por todos y cada uno de los locatarios ocupantes en el lugar de que se trata.

En consecuencia, mal puede pretender la reclamante una falta de notificación.

Séptimo: Que, en cuanto a la necesidad de notificación del Decreto de inhabilidad dictado en 2007 y rectificado en 2023 y su decaimiento por actos contrarios, además de resultar extemporánea cualquier alegación a su respecto, es menester señalar, tal como lo reconoce la propia reclamante, que corresponde a cada propietario la iniciativa en una posible regularización de las obras, calidad de la que no es titular la reclamante y la supuesta falta de interés de la empresa dueña no constituye infracción o ilegalidad alguna que pueda atribuirse al Municipio reclamado.

Por otra parte, el decaimiento se configura cuando la extinción de un acto administrativo, determinadas circunstancias sobrevinientes sean de hecho o de derecho provocan la inutilidad o ilegalidad de la actuación, lo que puede deberse a la cesación de los fundamentos que lo originaron o al retardo excesivo en la tramitación.

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: VSXXBWVQFLX

Pues bien, ninguna de dichas circunstancias se han producido en la especie, por cuanto la reclamada ha mantenido en el tiempo las gestiones concordantes con la primitiva actuación de inhabilidad de las obras.

Octavo: Que, en relación a los pagos realizados por los locatarios, en los documentos acompañados se leen dos tipos diferentes de glosas, a saber, *"Regularización Art. 24 Sin Patente"* y *"Autorización Comerciantes"*, esta Corte comparte lo estampado por la reclamada sobre los mismos en el sentido que *"… sin que el transcurso del tiempo ni el pago de tributos municipales pueda convalidar situaciones de hecho contrarias a la normativa ubanística"*.

El saneamiento o legitimación que la reclamante pretende producen tales pagos no es tal por cuanto, en ningún caso, pueden los referidos pagos sanear una situación de la naturaleza que nos ocupa por cuanto las construcciones reconocidamente construidas sin los permisos correspondientes no se sanean por esa vía.

Noveno: Que, en cuanto a la supuesta petición de regularización por parte de la Corporación del Desarrollo Municipal de fecha 3 de enero del año 1992, el documento acompañado, supuestamente consistente en Observaciones a efectos de obtener Permiso de Edificación - que, además, es manifiestamente incompleto - dice relación más bien con el antecedente referido en el párrafo segundo de la parte considerativa del Decreto 3354 de fecha 15 de mayo de 2025, esto es, con el Permiso Provisorio de Edificación N°7994 de fecha 6 de mayo de 1992, por 3 años para la construcción de 124 locales comerciales de un piso, de acuerdo con el artículo 124 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: VSXXBWVQFLX

que prevé la demolición y desalojo una vez vencido el plazo respectivo.

Décimo: Que, a su vez, en relación a la pretendida contradicción del Decreto de demolición con otro de fecha posterior, en caso de existir, podría conducir a que este último resultare discordante, de la revisión de ambos documentos se advierte que resultan coherentes por cuanto uno dispone la clausura de los locales y, el otro, la demolición de los mismos, situaciones ambas previstas por la Ley General de Urbanismo y Construcciones en sus artículos 148 y 161.

Además, ambos fueron conocidos oportunamente por los locatarios, según se desprende de la presentación que se examina.

Undécimo: Que, en cuanto a la alegación de la reclamante de estarse ante un acto notoriamente injusto o irracional que afectaría al particular administrado, de la revisión de acto impugnado no es posible arribar a tal conclusión.

Es claro que tal irracionalidad no existe.

Se está ante locatarios que no han cumplido la normativa urbanística durante años sin haber realizado gestiones para regularizarse y, por tanto, han permanecido en una situación de hecho que la ley no ampara.

Duodécimo: Que, finalmente, la pretendida vulneración de los números 21, 22 y 24 del artículo 19 de la Constitución Política de la República, las afirmaciones de la reclamante se fundan en meras conjeturas sobre una supuesta discriminación, actividad económica lícita y ejercicio del derecho de propiedad, sin que ninguna de dichas afectaciones quedara acreditada.

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: VSXXBWVQFLX

Décimo Tercero: Que, en consecuencia, solo cabe concluir que el recurso de reclamación no puede prosperar, y será rechazado.

Y visto, además, lo dispuesto en los artículos 151 y siguientes de la Ley Orgánica Constitucional Municipalidades, Decreto con Fuerza de Ley N°458 de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, el artículo 24 de la Ley N°18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades, y las disposiciones de la Ley Nº19.880, ***se rechaza, sin costas,*** el recurso de reclamación interpuesto por el abogado Juan Antonio Viñuela Infante en representación de la Asociación Gremial de Artesanos y Comerciantes Santo Domingo Vive A.G. en contra de la Ilustre Municipalidad de Santiago por haber dictado el Decreto Alcaldicio Sección 2ª Nº5856 de fecha 23 de julio de 2025.

Regístrese y notifíquese.

Redacción del Abogado Integrante señor Jorge Benítez Urrutia.

N° Contencioso Administrativo-607-2025.

Pronunciada por la **Primera Sala** de la Corte de Apelaciones de Santiago, presidida por la ministra señora Iara Barrios Melo, e integrada, además, por el ministro (S) señor Daniel Aravena Pérez y el abogado integrante señor Jorge Benítez Urrutia. No firman el ministro (S) señor Daniel Aravena Pérez y el abogado integrante señor Jorge Benítez Urrutia no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo del fallo, por haber cesado sus funciones.

Iara Barrios Melo
Ministro
Corte de Apelaciones
Cuatro de marzo de dos mil veintiséis
14:42 UTC-3

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: VSXXBWVQFLX

Proveído por la Presidenta de la Primera Sala de la C.A. de Santiago.

En Santiago, a cuatro de marzo de dos mil veintiseis, 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

Código: VSXXBWVQFLX