C.A. de Santiago

Santiago, cuatro de septiembre de dos mil veintiséis.

Vistos y teniendo presente:

Primero: Que comparece [redacted] interponiendo reclamo de ilegalidad con arreglo a la Ley N°18.695 en contra de la Municipalidad de Santiago, por haber dictado el Decreto Alcaldicio Sección 2da N° 6695, de 26 de agosto de 2025, que declaró la inhabitabilidad de las propiedades ubicadas en [redacted] y [redacted], comuna de Santiago, actuación que estima ilegal, por lo que solicita se ordene a la recurrida dejar sin efecto dicha resolución y se abstenga de realizar un nuevo acto administrativo que contenga iguales vicios.

Relata ser propietaria de los referidos inmuebles, edificados hace más de 80 años, en los cuales se han venido ejecutando obras de carácter reparativo, con el objeto de fortalecer las edificaciones existentes y resguardar la seguridad de sus ocupantes. Refiere que tomó conocimiento, a través del actual arrendatario, de la Resolución N°6695, del año 2025, dictada por solicitud del memorándum 647/2025 de la Dirección de Prevención y Seguridad Comunitaria, que solicitó la fiscalización de dichos inmuebles por cuanto existirían modificaciones estructurales y conexiones eléctricas irregulares, que no contarían con los permisos de edificación ni las recepciones definitivas.

Indica que invocándose el artículo 161 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se decretó la inhabitabilidad de los predios, exigiendo la elaboración de un proyecto de regularización, la obtención del permiso de obras y la recepción definitiva ante la Dirección de Obras Municipales.

Alega la transgresión de los artículos 116 y 145 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, relativos al certificado de informaciones previas y a la recepción final de las obras, así como la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que exime de permiso de edificación a las obras de carácter no estructural ejecutadas al interior de edificaciones existentes que no impliquen ampliación de superficie ni modificación de la carga de ocupación.

Solicita que se acoja el presente reclamo de ilegalidad, *"ordenando dejar sin efecto resolución que se reclama, y aperciba especialmente al Alcalde de la Ilustre Municipalidad a acatar la resolución de la Ilustrísima Corte, absteniéndose de realizar un nuevo acto administrativo que contenga iguales vicios"*.

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

Código: NXGECWYFXPX

Segundo: Que, al evacuar su informe, la Municipalidad de Santiago alega, en primer término, la inadmisibilidad de este reclamo contencioso administrativo, por cuanto el artículo 151 de la Ley N°18.695 exige, como presupuesto procesal esencial, el agotamiento previo de la vía administrativa mediante la interposición de un reclamo ante el alcalde y la obtención de un rechazo expreso o tácito, debidamente certificado por el secretario municipal, lo que no ocurre en autos.

En cuanto al fondo y, en subsidio, señala que el acto impugnado se inició a partir del Memorándum N°647, de 25 de junio de 2025, emitido por la Dirección de Prevención y Seguridad Comunitaria, mediante el cual se informó la existencia de eventuales irregularidades en el inmueble ubicado en [redacted] y [redacted], antecedente remitido a la Dirección de Obras Municipales con el objeto de que ésta, dentro del ámbito de sus competencias legales, efectuara la fiscalización correspondiente y evaluara la procedencia de las medidas administrativas pertinentes.

Expresa que, conforme al informe técnico, la Dirección de Obras Municipales desarrolló diversas actuaciones de fiscalización, lo que permitió observar diferencias relevantes entre los planos históricos disponibles, la configuración edificada actualmente observable y las volumetrías detectadas mediante fotografías aéreas.

Indica que el decreto impugnado fue dictado en ejercicio de potestades públicas dispuestas por el artículo 63 letras f) y j) de la Ley N°18.695 y en lo dispuesto en los artículos 116, 145 y 161 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que facultan al alcalde para declarar la inhabitabilidad total o parcial de construcciones que presenten daños que comprometan su estabilidad, ordenando el desalojo correspondiente. Remarca que el acto impugnado contiene una exposición de antecedentes de hecho y de derecho que permiten comprender las razones que justificaron la medida adoptada: origen del procedimiento, fiscalización técnica, existencia de modificaciones o intervenciones sin respaldo documental suficiente, ausencia de permisos y recepciones, y necesidad de regularización ante la Dirección de Obras Municipales.

En cuanto a la naturaleza y proporcionalidad de la medida, indica que ésta no tuvo por objeto imponer un castigo a la propietaria, sino resguardar preventivamente la seguridad de los ocupantes del inmueble y de terceros, frente a antecedentes técnicos que daban cuenta de modificaciones

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

Código: NXGECWYFXPX

constructivas sin respaldo documental suficiente y de una situación que requería regularización ante la Dirección de Obras Municipales.

Pide se declare inadmisible el reclamo de ilegalidad por falta de cumplimiento de los presupuestos legales establecidos en el artículo 151 de la Ley N° 18.695 o, en subsidio, se lo rechace por haber sido dictado el decreto alcaldicio impugnado conforme a derecho, debidamente fundado y dentro del ámbito de las competencias legales del municipio.

Tercero: Que, en su informe, la Quinta Fiscalía Judicial esta Corte, a través del Fiscal [redacted], concluyó que el reclamo debe rechazarse tanto por aspectos de forma como de fondo. En primer lugar, porque de los antecedentes acompañados por la reclamante no aparece acreditado que hubiere ejercido previamente una reclamación administrativa, ni que ésta hubiese sido resuelta o rechazada por la autoridad edilicia, tampoco consta la certificación exigida por la ley para el caso de silencio administrativo. En cuanto al fondo, indica que nada impide que distintas reparticiones municipales comuniquen antecedentes o denuncias respecto de situaciones que eventualmente requieran fiscalización por el órgano competente, siendo precisamente la Dirección de Obras Municipales quien efectuó las inspecciones, revisó los antecedentes técnicos y emitió los informes que sirvieron de fundamento al acto cuestionado, por lo que no advierte infracción legal alguna derivada del origen de la denuncia.

Añade que de los antecedentes aportados por la Municipalidad aparece que la Dirección de Obras Municipales efectuó diversas actuaciones de fiscalización, incluyendo visitas inspectivas, revisión de antecedentes históricos, análisis de fotografías aéreas y comparación entre la configuración original y actual del inmueble y, producto de dichas diligencias, se detectaron discrepancias significativas entre los planos históricos disponibles y la realidad constructiva observable, sin que se acreditaran permisos de edificación, regularizaciones o recepciones finales respecto de las modificaciones constatadas, por lo cual, frente a tales antecedentes objetivos, la autoridad municipal se encontraba habilitada para adoptar las medidas que la legislación urbanística contempla para resguardar la legalidad urbanística y la seguridad de los ocupantes.

Cuarto: Que, como alegación principal, la municipalidad reclamada ha alegado la *inadmisibilidad* de este reclamo de ilegalidad pues la reclamante no cumplió con el procedimiento establecido en el artículo 151 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, que exige la interposición previa de un

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

Código: NXGECWYFXPX

reclamo administrativo ante el alcalde, su rechazo expreso o tácito y, en este último caso, la correspondiente certificación del secretario municipal. Reprueba, por tanto, que la actora haya acudido directamente ante la Corte de Apelaciones soslayando la fase administrativa previa que habilita para continuar con la fase jurisdiccional que prevé el reclamo de ilegalidad municipal. Por consiguiente, sostiene que el reclamo presentado ante esta Corte no satisface los presupuestos procesales mínimos establecidos en la normativa que regula esta materia, toda vez que la reclamante no agotó la vía administrativa ante el alcalde.

Quinto: Que el artículo 151 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades regula el reclamo de ilegalidad municipal, el cual constituye el mecanismo administrativo-judicial mediante el cual cualquier particular afectado puede impugnar ante el alcalde sus resoluciones u omisiones o la de sus funcionarios, que estimen ilegales, dentro del plazo de treinta días contado desde la notificación administrativa de la resolución reclamada o desde el requerimiento, en el caso de las omisiones. Si el alcalde no se pronuncia dentro del término de quince días contado desde la fecha de recepción del reclamo en la municipalidad, se considerará rechazado.

Si el reclamo es rechazado en la forma antes descrita o por resolución fundada del alcalde, el afectado puede reclamar, dentro del plazo de quince días, ante la Corte de Apelaciones respectiva. Este último plazo se contará, en caso de que el alcalde no se hubiere pronunciado, desde el vencimiento del término de quince días, hecho que deberá certificar el secretario municipal, o desde la notificación que éste hará de la resolución del alcalde que rechace el reclamo, personalmente o por cédula dejada en el domicilio del reclamante.

Sexto: Que, como se advierte, este arbitrio está conformado por una etapa administrativa ante el alcalde y una eventual fase jurisdiccional ante la Corte de Apelaciones competente, si el reclamo ha sido rechazado por la autoridad edilicia, sea de forma expresa o tácita.

Séptimo: Que, como acertadamente sostiene la recurrida, la etapa administrativa permite que la propia Administración revise la ilegalidad denunciada, antes de que el conflicto sea llevado al conocimiento de los tribunales de justicia. En otras palabras, y tal como acontece en otros procedimientos administrativos, el legislador definió el reclamo de ilegalidad municipal como un mecanismo escalonado en que la intervención jurisdiccional sólo resulta procedente una vez agotada la instancia administrativa previa. Efectivamente, entonces, al acudir directa e inmediatamente ante una Corte de

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

Código: NXGECWYFXPX

Apelaciones no sólo se está incurriendo en un defecto formal, sino que se trastorna el diseño legal de esta reclamación que contempla la instancia administrativa de manera anterior y obligatoria.

Octavo: Que no es atendible argüir que debe privilegiarse la posibilidad amplia del derecho a reclamar ni la invocación del interés afectado, pues de modo alguno la facultad de acudir a la sede jurisdiccional ha sido restringida ni menos obstaculizada, sino sólo se impone un presupuesto previo -a todas luces, razonable- que es haber promovido el reclamo ante el alcalde y, de no prosperar, ejercer la tutela judicial.

Noveno: Que, tal como señaló la apoderada de la reclamante en estrados, no dedujo reclamo administrativo ante el alcalde, lo que conlleva indefectiblemente que el interpuesto ante esta Corte se aparta del procedimiento gradual fijado por el legislador y desconoce las reglas legales que condicionan su procedencia.

Así las cosas, se configura un vicio esencial que impide que esta Corte pueda conocer y resolver acerca de la ilegalidad denunciada a través de este reclamo municipal.

Por estas consideraciones y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 151 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, N° 18.695, **se rechaza**, sin costas, el reclamo de ilegalidad interpuesto [redacted] en contra de la Municipalidad de Santiago.

Regístrese, notifíquese y archívese.

Redacción del ministro señor Guillermo de la Barra.

N° Contencioso Administrativo-823-2025.

Pronunciada por la **Séptima Sala** de la Iltma. Corte de Apelaciones de Santiago, presidida por el ministro señor Hernán Crisosto Greisse e integrada por el ministro señor Guillermo de la Barra Dünner y por la abogada integrante señora Catalina Infante Correa. No firma el ministro señor Crisosto por encontrarse en funciones como ministro suplente en la Excma. Corte Suprema**.**

Guillermo Eduardo de la Barra Dunner
Ministro
Corte de Apelaciones
Cuatro de septiembre de dos mil veintiséis
10:38 UTC-4

Catalina CYNTHIA INFANTE CORREA
Abogado
Corte de Apelaciones
Cuatro de septiembre de dos mil veintiséis
12:15 UTC-4

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

Código: NXGECWYFXPX

Pronunciado por la Séptima Sala de la C.A. de Santiago integrada por Ministro Guillermo E. De La Barra D. y Abogada Integrante Catalina Infante C. Santiago, cuatro de septiembre de dos mil veintiseis.

En Santiago, a cuatro de septiembre 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: NXGECWYFXPX