

C.A. de Santiago

Santiago, diez de julio de dos mil veinticinco.

Vistos y teniendo presente:

Primero: Que comparece Inversiones Río Campo S.A., representada por [REDACTED] y deduce el reclamo a que se refiere la letra d) del artículo 151 de la Ley N°18.695 contra de la Municipalidad de Pudahuel, por las ilegalidades en que incurriría al obstruir la ejecución de las obras de un proyecto de edificación cuyo permiso fue obtenido legítimamente.

Relata la reclamante que mediante permiso de obra emitido por la Dirección de Obras Municipales de Pudahuel se autorizó la construcción de setenta y dos viviendas distribuidas en seis condominios ubicados en inmuebles de su propiedad, situados en calle Claudio Arrau N° 9151 de la comuna de Pudahuel; no obstante lo cual, luego de emitido el permiso, la misma DOM ha intentado invalidarlo por medio de abuso de sus facultades legales, paralizando reiteradamente las obras. Precisa que por Resolución N° 14/2014, de 10 de enero de 2014, se aprobó un anteproyecto de loteo DFL 2, con construcción simultánea, de setenta viviendas económicas distribuidas en seis condominios; que por Resolución N° 37/2014, de 7 de octubre de 2014, se aprobó la subdivisión del inmueble matriz del proyecto en seis lotes que albergarán a los seis condominios; que por Resolución N° 38/2014, del mismo 7 de octubre de 2014, se aprobó el proyecto definitivo de edificación correspondiente y que por Resolución N° 94/2023, de 22 de agosto de 2023, se aprobó la formalización del permiso de edificación que fue otorgado en el año 2014.

Explica que la demora en formalizar el permiso de edificación de este proyecto se produjo porque la Municipalidad de Pudahuel cuestionó reiteradamente su validez por medio de actos ilegales, con las siguientes acciones: i) en 2016 la DOM paralizó las obras aduciendo que el terreno estaba declarado de utilidad pública, argumento que fue rechazado por sentencia firme en la causa N° 1350-2016 de la Corte de Apelaciones de Santiago, que declaró que dicho terreno no tiene tal condición; ii) en 2017 la DOM paralizó nuevamente las obras alegando que para las obras mencionadas no había otorgado permiso de edificación, planteamiento que



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

Código: YCMRBXCUUTX

fue desestimado en la causa N° 13.753-2017 de la Corte de Apelaciones de Santiago, que determinó que el permiso fue efectivamente otorgado, ordenando su formalización; iii) en 2019 la DOM emitió una nueva orden de paralización de obras afirmando que el permiso de edificación había caducado, argumento fue rechazado en la causa N° 27-2019 de la Corte de Apelaciones de Santiago, que concluyó que la caducidad no era aplicable en este caso, ya que la paralización previa de las obras había sido provocada por la propia Municipalidad; y iv) con fecha 22 de enero de 2020 al folio 34 en la historia de la causa N° 13.753-2017 antes mencionada, se inició el juicio de ejecución de la orden de formalizar el permiso de edificación, resultado que se logró el 5 de enero de 2024.

Agrega a continuación que en la causa N° 42.909-2021, relacionada con el juicio de cumplimiento tramitado en la N° 13.753-2017 antes mencionada, la Corte Suprema emitió el 15 de noviembre de 2022 un fallo que analizó todas las sentencias previas pronunciadas en este caso, concluyendo que la Municipalidad de Pudahuel no ha cumplido lo ordenado por los Tribunales, expresando en su considerando sexto que “queda en evidencia que el municipio de Pudahuel no ha satisfecho aquello que se le ha ordenado y, es más, ha centrado sus esfuerzos en eludir el cumplimiento de lo dictaminado por esta Corte, reiterando en sus presentaciones que, en su concepto, la actora carece de un Permiso de Edificación, en circunstancias que tal afirmación ha sido reiteradamente desechada en diversas sentencias, tanto por la Corte de Apelaciones como por esta sede, resultando inadmisibles que pretenda renovar una discusión largamente agotada, con el único fin de soslayar -o, a lo menos, dilatar- la estricta observancia de un dictamen ejecutoriado.”

Respecto de los hechos que motivan el presente reclamo expone la sociedad que en 2024 recibió la boleta de permiso de edificación formalizado y los planos del proyecto debidamente timbrados; luego de lo cual tuvo que informar el cambio de propietario de los inmuebles del proyecto y paralelamente solicitó la aprobación de una modificación menor, respecto de la cual se emitió un acta de observaciones con reparos respecto de la modificación, presentándose los respectivos descargos. Agrega que luego de siete meses fue aceptada por la DOM la gestión de cambio de propietario,



tiempo en el cual las faenas estuvieron paralizadas. Explica que el 3 de diciembre de 2024 se quejó ante la DOM por no responder dentro del plazo legal su Solicitud N° 2637, de modificación menor en el proyecto, reprochando que esta demora, sumada al retraso en aprobar el cambio de propietario, produjo un año adicional de paralización de obras y, sin embargo, no obtuvo respuesta ante esta queja, razón por la cual el 16 de diciembre de 2024 presentó una queja similar ante el señor Alcalde, requerimiento que tampoco fue respondido. Finalmente, termina sobre el punto, el 9 de enero de 2025 el Secretario Municipal certificó que “se considera rechazado el reclamo de ilegalidad, al no pronunciarse el Alcalde dentro del plazo legal de quince (15) días, contados desde la fecha de su presentación”.

En relación al acto ilegal reclamado, consiste en que la solicitud de modificación de su proyecto de edificación ha sido rechazada sin expresión de causa por la Municipalidad, al concurrir el silencio administrativo negativo, acusa que impedirse la modificación del proyecto es ilegal, ya que tiene derecho a hacerlo conforme al artículo 119 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que además establece el procedimiento para ejercerlo, regulado en el artículo 5.1.18. de la Ordenanza. Sostiene que el perjuicio directo que se causa es la situación de incertidumbre generada en torno al proyecto y el impedimento ilegal provocado para realizar la inversión que se dispone a ejecutar en su propiedad.

Solicita se acoja el reclamo y se declare ilegal el rechazo sin expresión de causa con que la Dirección de Obras Municipales de Pudahuel puso término al trámite de aprobación de la modificación del proyecto de edificación de la reclamante presentado a la DOM mediante ingreso N° 2637, de 25 de abril de 2024, se declare igualmente que la reclamante tiene derecho a modificar su proyecto de edificación si se ciñe a lo dispuesto en el artículo 119 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y al artículo 5.1.18. de su Ordenanza, que la Municipalidad de Pudahuel debe aprobar la modificación de proyecto presentada por la reclamante dentro de un plazo de diez días a contar de la ejecutoria de esta sentencia, en base a las normas que estaban vigentes a la fecha de la solicitud de aprobación del anteproyecto de esta construcción, hecho que ocurrió el 10 de enero de 2014; que para efectos de resolver una eventual caducidad del permiso de



edificación otorgado por Resolución N° 94/2023, de 22 de agosto de 2023, se debe considerar que fue realmente concedido el día en que la modificación del proyecto del ingreso del N° 2637, de 25 de abril de 2024, sea aprobada, sin perjuicio de la prórroga de dieciocho meses otorgada por el Decreto Supremo N° 33, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, publicado en el diario oficial de 30 de septiembre de 2024 y que tiene derecho a la indemnización de los perjuicios causados.

Segundo: Que la Municipalidad de Pudahuel evacúa el traslado conferido y solicita el rechazo del reclamo.

Manifiesta que la Empresa Quintalí, anterior dueña del predio ubicado en Claudio Arrau N° 9151, objeto del Permiso de Edificación N° 94/2023, ingresó en el año 2017 una carta dirigida al Director de Obras de la época mediante la cual comunicó el inicio de las obras de la primera etapa de denominado Condominio Esturión del “Proyecto de Edificación Claudio Arrau N° 9151, Expediente N° 18.998, permiso aprobado por Res. N° 38/2014 de 07-10-2014”. Sostiene que la posición de la DOM fue que cuando la empresa Quintalí hizo referencia al permiso aprobado por RES. N° 38/2014 de 7 de octubre 2014, en realidad se está refiriendo a la Resolución de aprobación de un loteo DFL 2 con construcción simultánea y no a un Permiso de Edificación, el cual se tramita en el Departamento de Edificación, con una solicitud diferente a la del loteo con construcción simultánea. Destaca lo anterior porque dicha tramitación específica contempla los destinos permitidos dados por el uso de suelo, metros cuadrados permitidos, profesionales responsables de la obra; conjuntamente se adjuntan las especificaciones técnicas, detalle por partidas de la materialidad de la obra, informes de cumplimiento de las normas de seguridad y estándares de terminación de las viviendas, planos de arquitectura y de estructura de las viviendas, todos aspectos que no cubre la tramitación de un loteo con construcción simultánea, dada su naturaleza.

Agrega que, sin perjuicio de lo expuesto, conociendo del reclamo de ilegalidad N° 13.753-2017 la Corte de Apelaciones de Santiago dispuso la ilegalidad de la paralización de las obras por la no concurrencia de Permiso de Edificación, decisión que fue mantenida por la Corte Suprema, lo que motivó que la DOM emitiera y entregara materialmente el Permiso de Edificación N° 94/2023 de 8 de agosto de 2023, en el mes de enero de 2024,



permiso que pretende modificar el actual propietario del predio y reclamante de autos.

En cuanto a lo resuelto por la Corte y ratificado por la Corte Suprema, reprocha que fue obligada a otorgar un permiso de edificación en circunstancias anómalas, con antecedentes someros y poco concretos, propios de la tramitación de un loteo con construcción simultánea, y manifiesta que la mencionada solicitud generó por parte de la DOM el acta de observaciones, de 7 de agosto de 2024, las que intentaron ser subsanadas por el interesado el 3 de octubre de 2024, no existiendo pronunciamiento aún al respecto.

Por otro lado, indica que en el derecho nacional el silencio administrativo se encuentra regulado en la Ley N°19.880 y que en caso alguno se han configurado los requisitos para que éste opere, de acuerdo con los artículos 65 y siguientes del referido cuerpo legal. Argumenta que el acta de observaciones tiene por objetivo adicional el de suplir las inconsistencias generadas por el hecho de haber otorgado el Permiso de Edificación con severas faltas de especificaciones. Menciona lo dispuesto por la Contraloría General de la República, en cuanto a que los plazos de la administración no son fatales.

A continuación y sobre el mismo punto la Municipalidad aduce que se requirió un pronunciamiento técnico al profesional de la DOM a cargo del expediente, que concluye que no se han subsanado las observaciones formuladas en el acta de observaciones suscrita el 7 de agosto de 2024, siendo las principales deficiencias identificadas en la respuesta del titular las siguientes: 1. Incorrecta interpretación de la aplicabilidad del artículo 70 de la LGUC y la Ley N° 20.958 o no se ha presentado un análisis adecuado de la carga de ocupación ni de las cesiones de terreno exigibles. 2. Falta de cálculo detallado del aporte al espacio público. 3. No cumplimiento de los requisitos formales en la presentación de documentación. 4. Plazo de ejecución excesivo en la planificación por etapas. 5. Incorrecta argumentación respecto de la accesibilidad universal.

A continuación sostiene que los vicios de legalidad en que se sustenta el reclamo no se configuran y que no ha operado el silencio administrativo, en circunstancias, además, que el artículo 118 de la Ley General de Urbanismo



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

Código: YCMRBXCUUTX

y Construcciones establece un procedimiento especial que consiste en reclamar ante la SEREMI del MINVU, que como organismo técnico puede otorgar la modificación del permiso de edificación en caso de no cumplirse con los plazos. Agrega que al momento de interponerse el reclamo de ilegalidad se encontraba en estudio por la DOM la subsanación de las observaciones efectuadas a la solicitud de modificación y señala que en relación con el petitorio del reclamo ésta no puede pronunciarse sobre el otorgamiento de la modificación de permiso, en virtud de lo dispuesto en el inciso final del artículo 54 de la Ley N° 19.880.

Por último, expone que no existe intención de desconocer la existencia del permiso de edificación ni del derecho de la reclamante para modificar aquél de que es titular, sin embargo, esta modificación debe ser ajustada a la normativa vigente, aduciendo una vez más a la sobrecarga de trabajo y falta de funcionarios que le permitan tener mayor celeridad.

Tercero: Que la Fiscal Judicial señora Javiera Verónica González Sepúlveda evacúa el informe requerido y luego de analizar los antecedentes del caso y plantear las posiciones de las partes, sostiene que “cabe concluir que la Municipalidad ha incurrido en la ilegalidad que se le atribuye con el consecuencial efecto negativo del silencio, establecido expresamente en la letra c) del artículo 151 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, es decir, ha de entenderse rechazada la solicitud de emitir pronunciamiento sobre la subsanación o no por la recurrente de las observaciones formuladas por el ente edilicio a la petición de modificación del proyecto de edificación de que se trata”.

Agrega que “dicho pronunciamiento constituye una carga para el ente edilicio -Dirección de Obras Municipales- de acuerdo con lo previsto en los artículos 1.4.9 y 1.4.10 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, incluso el inciso cuarto de la última de las normas citadas, prevé: “Los plazos anteriormente señalados se aplicarán tanto para la revisión inicial en que pueden formularse observaciones, como para la revisión posterior en su caso, en que se constate que éstas fueron resueltas.”, teniendo, además, especialmente en consideración las funciones que al Director de Obras Municipales le atribuyen los artículos 9° y 10 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En consecuencia, habiéndose



producido con el rechazo contra el que se reclama, las infracciones señaladas y como se trata de una materia que reviste la índole de técnica propia de quienes deben intervenir en la solicitud realizada, no cabe sino acoger esta reclamación con el objeto de que el Municipio emita el pronunciamiento requerido dentro de un plazo acotado y teniendo presente la evidente renuencia a cumplir con lo ya resuelto por los tribunales de justicia, lo que surge, especialmente, de la índole y extensión de las observaciones formuladas en su oportunidad más bien propias de la aprobación original de un proyecto que de una modificación de superficie de las viviendas a construir.”

Finaliza señalando que informa favorablemente y recomienda acoger el reclamo de ilegalidad y que se ordene a la Municipalidad de Pudahuel que emita un pronunciamiento dentro del plazo perentorio que se estime conveniente.

Cuarto: Que como primera cuestión fundamental se dirá que corresponde desatender cualquier alegación de la parte reclamada relativa a que las decisiones adoptadas en su oportunidad tanto por esta Corte como por la Corte Suprema habrían obligado a la Municipalidad de Pudahuel “a otorgar un Permiso de Edificación en circunstancias anómalas, es decir, sólo con antecedentes someros y poco concretos, propios de la tramitación de un loteo con construcción simultánea”, como se plantea en la primera parte del informe, puesto que, como ya lo señaló enfáticamente el Máximo Tribunal en la sentencia de noviembre de 2022, es evidente que el municipio no ha satisfecho aquello que se le ha ordenado y ha centrado sus esfuerzos en eludir el cumplimiento de lo dictaminado por los tribunales de justicia, intentando renovar una discusión “largamente agotada”, con no otra finalidad que no dar cumplimiento a un dictamen ejecutoriado.

Quinto: Que en el caso de la especie el reclamo se ha deducido contra la decisión que debe entenderse, en virtud de su silencio, ha adoptado la Municipalidad de Pudahuel de no responder el requerimiento de atender la Solicitud N° 2637, de 25 de abril de 2024, referida a la modificación del proyecto de edificación en inmueble situado en calle Claudio Arrau N° 9151 de la comuna de Pudahuel, en circunstancias que se le ha requerido pronunciarse acerca de la subsanación de las observaciones formuladas a



una solicitud de aprobación de modificación menor del Permiso de Edificación otorgado por Resolución N° 94/2023, de 22 de agosto de 2023.

No existe controversia en orden a que la petición de modificar el proyecto de edificación fue formulada el 24 de abril de 2024 y que el 7 de agosto de ese mismo año la Municipalidad le formuló observaciones, las que fueron respondidas por la titular del permiso el 3 de octubre de 2024. Ahora, frente al silencio de la entidad edilicia respecto de la respuesta a las observaciones formuladas la compañía dedujo reclamo de ilegalidad en sede administrativa, el que tampoco fue respondido.

Sexto: Que en el escenario descrito resulta evidente que la Municipalidad ha efectivamente incurrido en la ilegalidad que se le atribuye al negarse a emitir el pronunciamiento que le ha sido requerido, en orden a decidir si la sociedad ahora reclamante subsanó o no las observaciones formuladas a la solicitud de modificación del permiso de edificación concedido.

En efecto, el inciso primero del artículo 1.4.9 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones prescribe que el Director de Obras Municipales deberá poner en conocimiento del interesado, por escrito, en un solo acto y dentro del plazo máximo para pronunciarse que corresponda para la actuación requerida, la totalidad de las observaciones que estime deben ser aclaradas o subsanadas antes de aprobarse un anteproyecto o concederse el permiso, para cuyos efectos suscribirá un Acta de Observaciones. Agrega el inciso primero del artículo 1.4.10 de la misma normativa que la Dirección de Obras Municipales tendrá un plazo de 30 días, contados desde la fecha de ingreso de la solicitud, para pronunciarse sobre los permisos solicitados y un plazo de 15 días cuando se trate de solicitudes de aprobación de anteproyectos y el inciso cuarto precisa que los plazos anteriormente señalados se aplicarán tanto para la revisión inicial en que pueden formularse observaciones, como para la revisión posterior, en su caso, en que se constate que éstas fueron resueltas

Tal como anota la señora Fiscal Judicial, el pronunciamiento importa una carga para, en este caso preciso, la Dirección de Obras Municipales, al tenor de lo dispuesto en las normas arriba transcritas, de modo tal que habiéndose producido con motivo del rechazo contra el que se reclama las



infracciones denunciadas, corresponde, según se dijo, que la reclamación sea acogida.

Séptimo: Que, sin perjuicio de lo recién concluido, esta Corte no desconoce que la especial naturaleza del asunto respecto del cual se omitió dictamen -tener o no por subsanadas determinadas observaciones efectuadas a una solicitud de ampliación menor de permiso de edificación- exige de todos modos que esa decisión sea adoptada por la autoridad técnica prevista por la ley para emitirla, dentro del plazo acotado que habrá de fijársele atendida la evidente resistencia de la Municipalidad a cumplir lo resuelto en su oportunidad tanto por esta Corte como por la Corte Suprema.

Por último, el tribunal no pasa por alto lo expresado por la reclamada al evacuar el traslado, en orden a que “el acta de observaciones emitida con fecha 7 de agosto de 2024 tiene, en este caso, el objetivo adicional de suplir las inconsistencias generadas por el hecho de haber otorgado el Permiso de Edificación con severas faltas de especificaciones” y habrá de ordenar que el pronunciamiento que debe emitirse omita cualquier consideración a eventuales defectos atribuibles al permiso de edificación como los que se insinúa en el pasaje transcrito, habida cuenta que, como se dejó claro en el motivo Cuarto de este fallo, la legalidad y eficacia de ese permiso está fuera de toda discusión.

Octavo: Que por las consideraciones expresadas en los motivos anteriores de este fallo corresponde que el reclamo de ilegalidad interpuesto por Inversiones Río Campo S.A. contra la Municipalidad de Pudahuel sea acogido.

Por estas consideraciones, compartiéndose el parecer de la señora Fiscal Judicial y visto, además, lo dispuesto en las normas legales citadas y en el artículo 151 de la Ley N° 18.695, se **acoge** el reclamo de ilegalidad municipal deducido por Inversiones Río Campo S.A. contra la Municipalidad de Pudahuel y se ordena a esta última emitir derechamente pronunciamiento sobre la Solicitud N° 2637, de 25 de abril de 2024, teniendo en especial consideración lo indicado en el fundamento Séptimo, dentro de décimo día contado desde que esta sentencia quede firme o ejecutoriada o cause ejecutoria.



Atendida la solicitud formulada en tal sentido, de conformidad a la letra h) del citado artículo 151 se declara el derecho de Río Campo S.A. para ser indemnizada de los perjuicios sufridos, en las condiciones de la letra i) de la misma norma.

Asimismo, se condena a la parte de la Municipalidad al pago de las costas del reclamo.

Regístrese y archívese.

Redacción del Ministro señor Balmaceda.

Contencioso Administrativo N°39-2025.



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

Código: YCMRBXCUUTX

Pronunciado por la Quinta Sala de la C.A. de Santiago integrada por los Ministros (as) Marisol Andrea Rojas M., Jaime Balmaceda E. y Abogado Integrante Luis Hernandez O. Santiago, diez de julio de dos mil veinticinco.

En Santiago, a diez de julio de dos mil veinticinco, 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: YCMRBXCUUTX