

## **CORTE DE APELACIONES CUARTA FISCALIA**

**Reclamo de Ilegalidad Rol N° 238-2022**

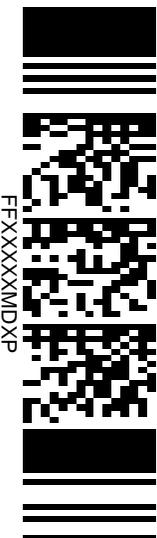
**Cencosud Shopping S.A con Municipalidad de Vitacura.**

### **I N F O R M E**

Con fecha 13 de julio de 2022, esta Corte de Apelaciones ha solicitado al Ministerio Público Judicial que emita dictamen en estos antecedentes rol N° 238-2022, caratulados “Cencosud Shopping S.A con Municipalidad de Vitacura”.

Así, informando en estos antecedentes, comparece don Ricardo González Novoa, abogado, quien actúa en representación de Cencosud Shopping S.A, señala que interpone reclamo de ilegalidad en contra de la Resolución DOM N°218/2022, de fecha 28 de febrero de 2022, dictada por la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Vitacura, que declaró la caducidad del Permiso de Edificación N°121 del año 2000. Asimismo, señala que recurre en contra del Decreto Alcaldicio N° 4/779, dictado con fecha 3 de mayo de 2022, por el que la Alcaldesa de Vitacura rechazó el reclamo de ilegalidad, solicitado por su parte, en sede administrativa.

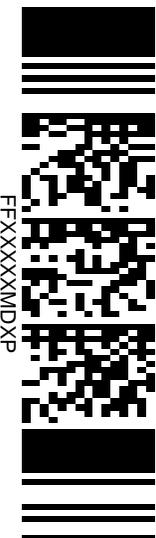
Añade que la Resolución N° 218/2022, así como el Decreto Alcaldicio N° 4/779, que rechazó en sede administrativa el reclamo de ilegalidad por ella interpuesto, constituyen un abierto y evidente desacato a sentencias firmes y vinculantes dictadas por esta la Corte de Apelaciones de Santiago (rol N° 105.355-2015) y la Excma. Corte Suprema (rol N° 25.979-2016), solicitados por la parte que representa, en las que se rechazó un intento previo de declarar la caducidad por un período y razones que fueron expresamente desechadas por dichas sentencias, lo que constituye la segunda oportunidad en que la Dirección de Obras de la Municipalidad de Vitacura incurre en frontal desobediencia de lo resuelto por los Tribunales Superiores de Justicia.



La reclamante señala y desarrolla, que se ha incurrido en una serie de ilegalidades por parte de la Municipalidad, al dictar la resolución N°218/2022, a saber:

1. infringe el debido proceso administrativo, al haberse omitido la apertura de un período probatorio expresamente aprobado por la propia Dirección de Obras Municipales.
2. se ha dictado en un procedimiento que se ha dilatado en extremo, sin justificación razonable, vulnerando lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley N° 19.880, que fija un plazo máximo de 6 meses de duración a los procedimientos administrativos.
3. reitera el desacato a sentencias firmes de los Tribunales Superiores de Justicia, al insistir declarar la supuesta caducidad del permiso a partir del año 2007.
4. la Dirección de Obras Municipales alteró sorpresivamente el objeto del procedimiento, desviando su fin, obrando así en exceso de competencia (art. 2°, Ley N° 18.575), en infracción al artículo 41, inciso 2°, de la Ley N° 19.880 y al principio de publicidad consagrado en el artículo 16 de la misma ley.
5. motivación incoherente en la resolución, al reconocer expresamente desarrollo y ejecución de obras, pero resolver en contradicción.
6. la recurrida, desconoce el contenido y priva de efectos a dos resoluciones previas de la misma la Dirección de Obras Municipales (Resolución N°551/2013 y Ord. N° 106/2014), que reconocen la vigencia del permiso y a la fecha se encuentran completamente vigentes y firmes, por haber transcurrido el plazo legal para su invalidación.

La reclamante agrega que también el Decreto N° 4/779 que rechazó en sede administrativa su reclamación sería ilegal, por cuanto no se hizo cargo específicamente acerca de las alegaciones planteadas y desconoció los supuestos contemplados en la normativa vigente a la fecha de otorgamiento del Anteproyecto y del



Permiso de su representada, para verificar la caducidad del permiso de edificación.

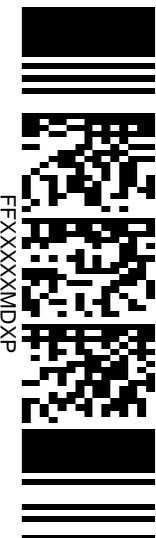
Luego, desarrolla de forma extensa, los argumentos de ilegalidad descritos anteriormente, para concluir señalando que el actuar de la Municipalidad de Vitacura le genera perjuicio, por cuanto impide el desarrollo de su Proyecto.

Finalmente, pide tener por interpuesto el reclamo de ilegalidad en contra de la Resolución N°218/2022, de fecha 28 de febrero de 2022 y en contra del Decreto Alcaldicio N° 4/779 de fecha 3 de mayo de 2022, que rechazó en sede administrativa su reclamo de ilegalidad municipal, acogerlo, resolviendo en definitiva, dejar sin efecto en todas sus partes estas resoluciones que considera ilegales y agraviantes para su representada.

Emplazada la Municipalidad de Vitacura a evacuar el informe solicitado por esta Itma. Corte, lo cual realizó con fecha 04 de julio de 2022, argumentó la legitimidad del acto, en síntesis, solicitando el rechazo del presente recurso, con costas.

En consecuencia, estudiados los antecedentes del recurso, este Fiscal Judicial, estima tener presente las siguientes consideraciones:

En primer lugar, cabe precisar que la reclamante Cencosud Shopping S.A, obtuvo el permiso de edificación N°121/200 concedido por la recurrida, el 29 de diciembre de 1999, para la construcción de un edificio de 55 pisos, destinado a vivienda, comercio, oficinas y servicios públicos, proyecto sometido a las normas urbanísticas de la antigua Ordenanza Local de Las Condes, puesto que el Anteproyecto fue aprobado un día antes que comenzara a regir el Plan Regulador de Vitacura. Luego, con fecha 23 de junio de 2000, se solicitó un Permiso de Obra Nueva, el cual fue otorgado por la Municipalidad de Vitacura, con fecha 12 de diciembre de 2000, el cual consideraba 5 etapas de construcción, en el plazo de 15 años, tramitándose adicionalmente, dentro del año 2000, otro permiso provisorio a ejecutarse dentro del mismo predio, para la instalación de una Feria Artesanal y Equipamiento Deportivo,

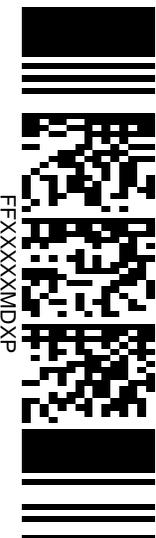


esto último implicó que el titular del permiso de construcción no ejecutaría trabajos en el terreno, sino hasta enero el año 2002, ya que en el lugar se encontraría funcionando una feria artesanal.

Así, según lo expuesto por la municipalidad recurrida en la evacuación de su informe, el titular del permiso dio inicio a la obra de construcción el día 05 de diciembre de 2003, situación que se constató por el Inspector de Obras, mediante estampado del Libro de Obras, correspondiente al día 11 de diciembre de 2003, en que se dejó constancia de trazados, excavaciones y retiro de escombros en el lugar.

Posteriormente y a propósito de haberse recibido denuncias por parte de terceros, se revisó por la Municipalidad, en reiterados años el permiso de edificación otorgado, disponiéndose la caducidad del mismo, atendida la verificación de paralización de obras en cada oportunidad. Luego, en el año 2017, en recurso de protección Rol N°105.355-2015 de esta Corte de Apelaciones (confirmado por la Corte Suprema con fecha 30 de mayo de 2016), se dejó sin efecto la caducidad del permiso de edificación N°121/2000.

Revisados en el sistema SitCorte los antecedentes referentes al recurso de protección previamente indicado, cabe tener presente que la empresa Cencosud Shopping Centers S.A., recurrió en tal oportunidad contra la dictación del Secretario Regional Ministerial Metropolitano de Vivienda y Urbanismo, sr. Aldo Ramaciotti, de la Resolución Exenta N°3052; ante lo cual la Cuarta Sala de esta Corte de Apelaciones resolvió, con fecha 13 de abril de 2016: "... SE HACE LUGAR al recurso deducido a fs. 1 por el abogado Sebastián Rivera Martínez, en representación de Cencosud Schopping Centers S.A., en cuanto se deja sin efecto la Resolución Exenta N°3052 de 25 de noviembre del 2015, debiendo la autoridad administrativa proceder acorde con lo preceptuado en el artículo 53 de la Ley N°19.880.". Lo dispuesto en este fallo, tal como se explica en su considerando 10.- :*".... para determinar si está o no caducado el permiso, deben ponderarse las situaciones de hecho de manera fundada; para terminar señalando que el permiso está*

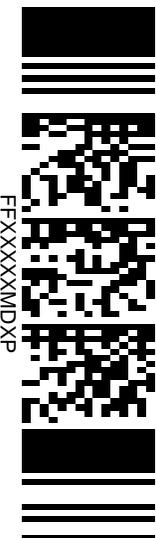


*vigente, y que su invalidación debe hacerse al tenor del artículo 53 de la Ley 19.880; y que la obra si fue iniciada.*”; implica que, si bien el Tribunal de Alzada, dispuso dejar sin efecto la resolución emanada del Secretario Regional Ministerial Metropolitano de Vivienda y Urbanismo, para dar cumplimiento en definitiva al procedimiento administrativo dispuesto en la Ley 19.880, ello no significa la invalidación de su actuación o lo que en ella viniera decidido. En cualquier caso, lo litigado y resuelto en el recurso de protección mencionado, no forma parte de aquello que se impugna mediante el presente reclamo de ilegalidad.

Con fecha 24 de mayo de 2018, nuevamente la Dirección de Obras Municipales, con emplazamiento de la recurrente, procedió a constatar la vigencia o caducidad del permiso de edificación, en procedimiento administrativo que consideró desde el inicio de las obras, esto es, desde el año 2003 en adelante, dictándose en definitiva, con fecha 28 de febrero de 2022, la resolución 218, que constata la caducidad del permiso de edificación, la cual se produjo a contar del 21 de diciembre del año 2007.

De la cronología de sucesos antes descrita, se aprecia que la Municipalidad de Vitacura dio cumplimiento a su procedimiento administrativo de manera ordenada y con sujeción a la normativa contemplada en la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidad y la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en las cuales se contempla el otorgamiento de permisos de obras, siempre y cuando se dé cumplimiento a los requisitos y presupuestos legales para su otorgamiento y ello además sujeto a los plazos establecidos en la normativa correspondiente.

Siguiendo con la misma idea, en el caso de marras, aplica efectivamente la decisión adoptada por la recurrida, en circunstancias que la Ley General de Urbanismo y Construcciones dispone: *“Artículo 1.4.17. El permiso caducará automáticamente a los tres años de concedido si no se hubieren iniciado las obras correspondientes o si éstas hubieren permanecido paralizadas durante el mismo lapso.*



*Una obra se entenderá iniciada una vez realizados los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto.”; por cuanto en reiteradas ocasiones la Dirección de Obras de la Municipalidad de Vitacura, constató que en el inmueble de propiedad de la recurrente, no se estaban ejecutando precisamente obras de construcción, sino que por el contrario, se solicitaron permisos para el funcionamiento de variadas actividades comerciales, que en nada decían relación con el desarrollo de algún proyecto inmobiliario, configurándose en este caso el motivo que da lugar a la sanción por paralización de obras por un lapso superior a 3 años, razones por las que, a juicio de este Fiscal, no se vislumbra en el actuar de la Municipalidad recurrida, la ilegalidad planteada por la recurrente.*

Por todas las razones antes mencionadas, este Fiscal es de parecer que el acto que pretende impugnarse por esta vía, no adolece de ilegalidad en su dictación, por lo que el presente reclamo deberá ser **rechazado**, sin perjuicio del derecho que le asiste a la reclamante de volver a solicitar permiso de edificación, ajustándose a la normativa vigente.

Santiago, 29 de julio de 2022.

**DANIEL CALVO FLORES**  
**FISCAL JUDICIAL**

