

Santiago, seis de diciembre de dos mil dieciocho.

**Vistos y teniendo presente:**

**Primero:** Que a fojas 46 comparece el abogado Eduardo Contesse Carvacho en representación de Alberto Dalgalarrando Brito, abogado, domiciliado en calle Málaga N° 406 de la comuna de Las Condes, e interpone reclamo de ilegalidad municipal en contra de la Municipalidad de Las Condes, representada por su Alcalde Joaquín Lavín Infante, ingeniero comercial, ambos domiciliados en Avenida Apoquindo N° 3.400, de la comuna de Las Condes, en razón de haberse tenido por rechazado el reclamo deducido en contra de la Resolución Ordinaria N° 126, de 9 de agosto de 2017, dictada por la Directora de la Dirección de Obras de la referida Municipalidad.

Argumenta el reclamante que el 14 de junio de 2017 dedujo ante la Municipalidad de Las Condes un recurso extraordinario de revisión del artículo 60 de la Ley N° 19.880, impugnando la Resolución de la Dirección de Obras Municipales N° 621, de 14 de noviembre de 2016, que modificó el Permiso de Edificación N° 31, de 21 de marzo del mismo año. Asimismo, añade, se solicitó la invalidación, en conformidad al artículo 53 de la aludida ley, del mismo Permiso de Edificación N° 31. Este permiso y la resolución que lo modificó, precisa, autorizaron la construcción de un proyecto inmobiliario ubicado en Avenida Américo Vespucio Sur N° 345, calle Renato Sánchez N° 4.355 y calle Asturias N° 350 y cuyo titular es Inmobiliaria Nueva El Golf SpA.

Manifiesta luego el reclamante que el Permiso de Edificación N° 31 y la Resolución N° 621 aprobaron ciertas condiciones especiales para el proyecto, que implican la infracción de diversas normas legales y reglamentarias, razón por la cual debió resolverse su ineficacia jurídica por las consideraciones que fueron señaladas en la solicitud N° 04915/2017. Sin embargo, continúa, la resolución que se impugna rechazó los reclamos incoados incurriendo en una notoria falta de rigurosidad en el análisis de las normas legales y reglamentarias que regulan la concesión de los permisos de edificación.



Frente a esta resolución denegatoria, culmina el reclamante sobre el punto, se interpuso reclamo de ilegalidad municipal que no fue resuelto dentro del plazo legal de quince días hábiles, por lo que debe entenderse rechazado.

Seguidamente en el reclamo se detallan todas las ilegalidades que se atribuyen al Permiso de Edificación N° 31 y a la Resolución N° 621 y que dicen relación, en síntesis, con que las dimensiones del Proyecto no cumplen con las condiciones necesarias para acogerse a los beneficios de la letra a) del N° 1 del artículo 2.6.4, en relación al artículo 2.6.5, ambos de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, referidos al Conjunto Armónico; con que el permiso no debió aumentar el coeficiente de constructibilidad en un 10% por soterramiento, dado que tal beneficio, establecido en el Plano Regulador de Las Condes, sobrepasa el máximo determinado por la Ordenanza; con que se aplicó incorrectamente el artículo 2.1.21 de este cuerpo normativo al momento de calcular la densidad permitida de viviendas por hectárea; con que se sobrepasan las alturas y volúmenes máximos permitidos por la normativa urbanística y con que no se cumple con las proporciones exigidas por la Ordenanza entre superficie construida con destino habitacional y usos distintos para acogerse a los beneficios del Decreto con Fuerza de Ley N° 2 de 1959.

Concluye el reclamante manifestando que tanto el Permiso de Edificación N° 31 y su modificación contenida en la Resolución N° 621 de la Dirección de Obras Municipales de Las Condes, han sido otorgados en abierta infracción a la normativa vigente y así debió ser establecido por la resolución que se impugna, la que, en consecuencia, es ilegítima y debe ser enmendada conforme a Derecho.

Pide en definitiva se acoja el reclamo, se deje sin efecto la Resolución Ordinaria N° 126 de 9 de agosto de 2017, dictada por Dirección de Obras de la Municipalidad de Las Condes, y en su lugar resolver que se acoge el recurso extraordinario de revisión y la solicitud de invalidación incoados con fecha 14 de junio de 2017, ordenándose la nulidad del Permiso de Edificación de N° 31 de 21 de marzo de



2016 y su modificación contenida en la Resolución N° 621 de 14 de noviembre de ese año, ambos de la misma Dirección de Obras.

**Segundo:** Que al evacuar el traslado conferido la Municipalidad de Las Condes plantea como cuestión previa la extemporaneidad del reclamo, pues, argumenta el Alcalde, no obstante haber sido formalmente interpuesto en contra del Ordinario Municipal N° 126 de 9 de agosto de 2017, está en realidad deducido en contra del Permiso de Edificación N° 31 de 21 de marzo y en contra también de la Resolución N° 621 de 14 de noviembre, ambas fechas de 2016, que modificó el citado Permiso, lo cual significa que en realidad la acción de ilegalidad ha sido interpuesta fuera del término legal de treinta días hábiles que prevé el artículo 151 de la Ley N° 18.695. Precisa que al haber el reclamante deducido en sede administrativa un recurso de revisión el 14 de junio de 2017, no ha hecho otra cosa que intentar fabricarse un plazo que ya no tenía, lo que no puede ser permitido.

Seguidamente como cuestión previa también se plantea que en el caso que es objeto de estos autos el terreno total fusionado, haciendo la suma de las superficies que según sus títulos tienen los predios fusionados, registra una superficie total superior a los 7.500 metros cuadrados, lo que significa que se ha cumplido con la normativa urbanística al haberse otorgado el permiso en los términos en que se lo hizo, no habiendo en consecuencia actuación ilegal alguna por parte de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Las Condes al respecto.

Como cuestión previa se plantea asimismo la existencia de un procedimiento especial para impugnar un permiso de edificación, distinto del de ilegalidad, y que por lo tanto lo prefiere, precisando que el reclamante debió objetar en su oportunidad el Permiso de Edificación y la Resolución posterior que autorizó su modificación, en virtud de lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley General de Urbanismo y Construcción y en su artículo 118.

Luego se alega que el Permiso se otorgó por parte de la Dirección de Obras Municipales de Las Condes con apego absoluto a



la legislación vigente sobre la materia y añade que mediante Oficio DOM N° 1.583 de 25 de septiembre de 2017, la Directora de Obras Municipales de Las Condes solicitó al Secretario Ministerial Metropolitano de Vivienda y Urbanismo un pronunciamiento en relación a la superficie predial del Lote 21-A, producto de la fusión aprobada por Resolución Sección 2ª N° 57 de 4 de noviembre de 2015, en especial requiriendo saber si ante la diferencia que hay entre la superficie predial declarada por el solicitante -7.505,21 metros cuadrados- y la señalada en un Informe Pericial aportado por el Reclamante de autos -7.370,88 metros cuadrados-, correspondería que la Dirección de Obras Municipales disponga efectuar un levantamiento topográfico del terreno, además de solicitar que se le indiquen las acciones a seguir respecto del Permiso otorgado, en caso de que de este eventual levantamiento resultara también una superficie menor a los 7.500 metros cuadrados.

En cuanto al fondo del reclamo se pide su rechazo con costas, toda vez que la Municipalidad de Las Condes no ha incurrido en ilegalidad ni omisión alguna en su actuar frente al reclamante, como tampoco ha habido en la especie, por parte de autoridades o funcionarios de la Municipalidad de Las Condes, conductas e interpretaciones ilegales y arbitrarias como para ser subsanadas por esta vía.

Precisa el reclamado que el Ordinario Municipal N° 126, de 9 de agosto de 2017, no adolece de vicio de ilegalidad alguno, estando referido sólo al ejercicio, conforme a derecho, de la facultad de la Directora de Obras para no acoger un recurso de revisión como tampoco una solicitud de invalidación. Luego se hace cargo una a una de las ilegalidades atribuidas en el reclamo y culmina enfatizando que en el caso de autos la actuación de la Municipalidad de Las Condes, tanto la de su Alcalde como también la de sus funcionarios, no ha sido ilegal ni arbitraria, sino que apegada a derecho y dentro de las facultades que les confieren las leyes, de modo tal que el reclamo debe ser desestimado.



**Tercero:** Que a fojas 130 compareció el abogado Alberto Dalgarrando Brito en representación de Felipe Alessandri Vergara, abogado, Jorge Alessandri Vergara, abogado, y María Constanza Vergara Vicuña, periodista, todos domiciliados en calle Málaga N° 395 de la comuna de Las Condes, e interponen reclamo de ilegalidad municipal en contra de la Municipalidad de Las Condes, representada por su Alcalde Joaquín Lavín Infante, en razón de haberse tenido por rechazado el reclamo deducido en contra del Permiso de Edificación N° 31, de 21 de marzo de 2016, y de la Resolución N° 621, de 14 de noviembre del mismo año que lo modificó, ambos actos de la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Las Condes.

Manifiestan los reclamantes que el 3 de agosto de 2017 fueron informados por su abogado de las obras que actualmente se realizan en el sector delimitado por las calles Asturias, Renato Sánchez, Avenida Américo Vespucio y el monumento histórico “Casa de Asturias N° 400” y que fueron autorizadas por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Las Condes mediante el Permiso de Edificación N° 31 y la Resolución N° 621, actos administrativos que infringen directamente variadas normas legales y reglamentarias que regulan la actividad constructiva.

En cuanto al desarrollo de estas infracciones legales y reglamentarias se lo plantea en idénticos términos que los expuestos en el reclamo aludido en el fundamento Primero de este fallo y concluye expresando igualmente que tanto el Permiso de Edificación N° 31 y su modificación contenida en Resolución N° 621 han sido otorgados en abierta infracción a la normativa vigente, de manera que tal que deben ser anulados y otorgados conforme a derecho.

**Cuarto:** Que la Municipalidad de Las Condes evacúa el traslado conferido a fojas 154 y como primera cuestión previa se plantea la extemporaneidad del reclamo, atendido que éste aparece deducido en sede administrativa el 14 de Septiembre de 2017, en contra del Permiso de Edificación N° 31 y de la Resolución N° 621 que lo modificó, ambos de 2016, esto es, transcurrido en exceso el



CVTHETTKN

término de treinta días hábiles que prevé el artículo 151 de la Ley N° 18.695.

Luego se plantean también como cuestiones previas las mismas aludidas en el motivo Segundo de este pronunciamiento y lo propio ocurre respecto del fondo del reclamo, solicitándose por tanto que éste sea desestimado en todas sus partes.

**Quinto:** Que, finalmente, a fojas 189 compareció el abogado Alberto Dalgarrando Brito en representación de David Billikopf Marshall, jubilado, domiciliado en calle Asturias N° 2.952 de la comuna de Las Condes e interponen reclamo de ilegalidad municipal en contra de la Municipalidad de Las Condes, representada por su Alcalde Joaquín Lavín Infante, en razón de haberse tenido por rechazado el reclamo deducido en contra del Permiso de Edificación N° 31 y de la Resolución N° 621 que lo modificó, ambos actos de la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Las Condes.

Manifiesta este reclamante que el 10 de septiembre de 2017 fue informado por su abogado que las obras que actualmente se realizan en el sector delimitado por las calles Asturias, Renato Sánchez, Avenida Américo Vespucio y el monumento histórico “Casa de Asturias N° 400” y que fueron autorizados por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Las Condes mediante el Permiso de Edificación N° 31 y la Resolución N° 621, infringen directamente variadas normas legales y reglamentarias que regulan la actividad constructiva.

En cuanto al desarrollo de estas infracciones legales y reglamentarias se lo plantea en idénticos términos que los expuestos en los reclamos aludidos en los fundamentos Primero y Tercero de este fallo, agregando únicamente que el Proyecto no cuenta con la autorización del Consejo de Monumentos Nacionales como lo exige la Ley N° 17.288, y concluye expresando igualmente que tanto el Permiso de Edificación N° 31 y su modificación contenida en Resolución N° 621 han sido otorgados en abierta infracción a la normativa vigente, de manera que tal que deben ser anulados y otorgados conforme a derecho.



**Sexto:** Que la Municipalidad de Las Condes evacúa a fojas 214 el traslado conferido y como cuestión previa se plantea primeramente la extemporaneidad del reclamo, atendido que éste aparece deducido en sede administrativa el 20 de septiembre de 2017, en contra del Permiso de Edificación N° 31 de 21 de marzo de 2016 y de la Resolución N° 621 de 14 de noviembre de 2016, que modificó el citado Permiso, esto es, transcurrido en exceso el término de treinta días hábiles que prevé el artículo 151 de la Ley N° 18.695.

Luego se plantean también como cuestiones previas las mismas aludidas en los motivos Segundo y Cuarto de este pronunciamiento y lo propio ocurre respecto del fondo del reclamo, solicitándose por tanto que éste sea desestimado en todas sus partes. En lo relativo a la alegación referida a la eventual aplicación de la Ley N° 17.288 se indica que esta normativa no tiene cabida alguna en un caso como el de la especie, pues el sitio en que se desarrolla el proyecto a que se refiere el permiso impugnado no ostenta alguna de las condiciones a que se refiere esa ley para que le resulten aplicables sus disposiciones, no bastando la simple situación de vecindad.

**Séptimo:** Que a fojas 251 informa el Fiscal Judicial señor Jorge Norambuena Carrillo, quien plantea, en relación a la extemporaneidad alegada, que esta pretensión debe ser desestimada, pues en su concepto como han sido la propia reclamada e Inmobiliaria Nueva El Golf SpA quienes han instado por la acumulación de los tres reclamos y considerando que el primero de ellos fue interpuesto dentro del término legal y que tanto en éste como en los dos restantes se formulan alegaciones similares que inciden en el fondo, se otorga con ello competencia para entrar a conocer la legalidad del acto administrativo municipal que se impugna, por incidir estas tres causas acumuladas en la misma materia.

En cuanto al fondo el señor Fiscal Judicial considera que existen antecedentes que permiten afirmar que efectivamente la superficie del predio es inferior a 7.500 metros cuadrados, de manera tal que el Permiso de Edificación N° 31, modificado por la Resolución N° 621,



ambos actos administrativos de 2016 de la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Las Condes, no se ajustan a derecho y deben ser declarados ilegales, imponiéndose por tanto que los reclamos deban ser acogidos.

**Octavo:** Que como primera cuestión debe hacerse cargo esta Corte del escrito presentado por la Municipalidad reclamada en que señala “allanarse” a los reclamos deducidos, fundada en que “con el transcurso del tiempo, el Municipio ha ido tomando conocimiento de diversos nuevos hechos, los que en su conjunto han permitido variar el criterio con que la Municipalidad enfocó su defensa en un comienzo”. A la luz de estos nuevos antecedentes hoy la Municipalidad señala que no está por solicitar el rechazo de los reclamos de ilegalidad, sino que, por el contrario, se allana expresamente a lo pretendido por los reclamantes.

Pues bien, son diversas las consideraciones que debe tenerse presente para negar eficacia al pretendido allanamiento.

**Noveno:** Que, en efecto, en primer término, no puede olvidarse que una vez concedido el Permiso de Edificación N° 31 por la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Las Condes, el 21 de marzo de 2016, y dictada la Resolución que lo modificó por la misma autoridad el 14 de noviembre de ese año, el Alcalde de la referida Municipalidad dictó el Decreto Sección 1ª N° 8.914, de 23 de diciembre de 2017, mediante el cual pretendió dar inicio al procedimiento de invalidación a que se refiere el artículo 53 de la Ley N° 19.880, disponiendo además la medida provisional de suspensión de las obras.

La dictación de este Decreto motivó la interposición de un recurso de protección por parte de Inmobiliaria Nueva El Golf SpA, misma compañía cuya comparecencia ha sido aceptada como tercero independiente en este proceso. Ahora, por sentencia de esta Corte de 4 de abril del año en curso esa acción de protección fue acogida, dejándose sin efecto en todas sus pates el Decreto Sección 1ª N° 8.914. Específicamente este tribunal declaró que el Alcalde de la



Municipalidad de Las Condes había iniciado un procedimiento que denominó de invalidación en circunstancias que dicha autoridad carece de competencia para ello, pues no se trata de la revisión de un acto administrativo dictado por ella, concluyendo en consecuencia que el actuar del recurrido no se ajusta a derecho, aun cuando estimara que lo hace como máxima autoridad municipal, por cuanto en el ámbito del Derecho Público cada uno de los órganos de la administración del Estado deben actuar conforme a sus específicas y precisas atribuciones legales. Esa sentencia fue objeto de un recurso de apelación para ante la Corte Suprema, del cual el recurrido posteriormente se desistió, encontrándose por consiguiente firme o ejecutoriada.

**Décimo:** Que en este contexto resulta manifiesto que el allanamiento del Alcalde de la Municipalidad de Las Condes a los reclamos de ilegalidad deducidos constituyen una forma oblicua y espuria de alcanzar por esta vía -la del allanamiento- lo que se pretendió obtener mediante la dictación de un Decreto que fue dejado sin efecto por un Tribunal Superior de justicia por la vía del recurso de protección, en razón de ser ilegal y afectar los derechos constitucionalmente reconocidos y protegidos de la inmobiliaria titular del permiso de edificación.

En tales condiciones, evidentemente que el allanamiento no puede producir las consecuencias procesales que pretende la Municipalidad reclamada.

**Undécimo:** Que, por otra parte, desde el punto de vista estrictamente procesal el allanamiento puede ser visto desde una doble perspectiva. Por una parte, al tenor de lo que se desprende del inciso primero del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, supone que el demandado -en este caso la Municipalidad reclamada- acepta llanamente las peticiones del demandante -en este caso los reclamantes-; por otra, lo supone si en sus escritos no contradice en materia substancial y pertinente los hechos sobre que versa el juicio.

Pues bien, en tanto en el proceso se ha aceptado como parte a un tercero que ha manifestado tener un interés independiente al de las



partes principales -cual es el caso de Inmobiliaria Nueva El Golf SpA-, es indiscutible que el pretendido allanamiento de la Municipalidad reclamada no puede generar como consecuencias aquellas que naturalmente resultan previsibles para el caso que se dé a éste el contenido de la primera hipótesis (que son las que se persigue), es decir, de aceptación de las pretensiones contrarias, que habrían por tanto de ser acogidas, puesto que ello importaría preterir las que legítimamente ha hecho valer el tercero y que van en sentido diverso. Asimismo, en tanto se trata el presente de un procedimiento contencioso administrativo en que se discute la legalidad de la actuación de un órgano que forma parte de la Administración del Estado -como lo son las Municipalidades- y, por consiguiente, ha de determinarse si éste ha observado o no las normas de orden público que rigen su actividad, evidentemente tampoco es admisible la simple aceptación sobreviniente de la Municipalidad de que se ha conducido de manera ilegal, máxime si esos *diversos nuevos hechos* a que se hace referencia en la presentación es sólo uno -el Informe de Levantamiento Topográfico N° 1348122 sobre Ubicación de deslindes y superficie de Lote S-7872, esquina Américo Vespucio Sur con Renato Sánchez, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, emanado de Investigación, Desarrollo e Innovación de Estructuras y Materiales (IDIEM), dependiente de la Facultad de Ingeniería de la Universidad de Chile- que ya existía al momento en que se contestaron los reclamos y se instó por el rechazo de los mismos.

**Duodécimo:** Que en cuanto ahora a la alegación de extemporaneidad, cabe precisar en primer término que la que se pretende sea declarada no es en rigor la extemporaneidad de los reclamos presentados ante esta Corte, esto es, la regida por el término de quince días a que se refiere la letra d) del artículo 151 de la Ley N° 18.695, sino la de aquellos que se dedujeron en la sede administrativa ante el Alcalde reclamado y que se rige por el plazo de treinta días de las letras a) y b) de la misma norma. La Corte entiende que la competencia para el conocimiento del reclamo de ilegalidad a que se



refiere el precepto citado alcanza también a la revisión de la oportunidad en que se dedujo el reclamo en la sede municipal y cuyo rechazo, sea por resolución fundada del Alcalde o por efecto de la regla de la letra c), puede motivar el reclamo jurisdiccional. En este entendido, se hará cargo de la alegación.

**Décimo Tercero:** Que previo a las consideraciones de fondo en relación a este punto debe efectuarse una distinción respecto de los tres reclamos acumulados, pues, al menos externamente, aparecen dirigidos contra actos administrativos distintos, sin perjuicio de fundarse todos en la letra b) del artículo 151.

En efecto, la reclamación ingresada bajo el N° 11.814-2018 deducida por el abogado Alberto Dalgarrando Brito se dirige contra el rechazo de la reclamación administrativa interpuesta respecto de la Resolución Ordinaria N° 126, de 9 de agosto de 2017, dictada por la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Las Condes, que desestimó tanto un recurso de revisión extraordinaria como la petición de inicio de un proceso de invalidación. Por su parte, las reclamaciones ingresadas bajo los N° 12.229-2018 y 12.448-2018, deducidas por Felipe Alessandri Vergara, Jorge Alessandri Vergara y María Constanza Vergara Vicuña, la primera, y David Billikopf Marshall, la segunda, se han dirigido en contra del rechazo de la reclamación administrativa interpuesta respecto del Permiso de Edificación N° 31, de 21 de marzo de 2016, y de la Resolución N° 621 de 14 de noviembre del mismo año que lo modificó, ambos actos de la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Las Condes.

**Décimo Cuarto:** Que de conformidad con lo dispuesto en la letra a) del aludido artículo 151 de la Ley N° 18.695, cualquier particular podrá reclamar ante el Alcalde contra sus resoluciones u omisiones o las de sus funcionarios, que estime ilegales, cuando éstas afecten el interés general de la comuna. Este reclamo, añade, deberá entablarse dentro del plazo de treinta días, contado desde la fecha de publicación del acto impugnado, tratándose de resoluciones, o desde el requerimiento de las omisiones. La letra b) de la norma prevé que el



mismo reclamo podrán entablar ante el Alcalde los particulares agraviados por toda resolución u omisión de funcionarios, que estimen ilegales, dentro del plazo señalado en la letra anterior, contado desde la notificación administrativa de la resolución reclamada o desde el requerimiento, en el caso de las omisiones.

Ahora bien, como se dijo, los reclamos en la sede administrativa se sustentaron en la letra b) del artículo 151 y, por consiguiente, no existiendo duda en orden a que aquello que los motivó fueron dos acciones -Permiso de Edificación N° 31 y Resolución N° 621-, el término de treinta días debe computarse desde la “notificación administrativa de la resolución reclamada”.

En este escenario normativo cabe señalar que la disposición supone como legitimado activo al *particular agraviado*, esto es, regula el caso en que un particular ha resultado perjudicado por la dictación de un acto administrativo municipal de efectos individuales, en su condición de interesado, y ello es así porque de acuerdo a lo previsto en el artículo 45 de la Ley N° 19.880 únicamente esta clase de actos está sujeta a notificación. No obstante lo anterior, en la especie se configura una situación no regulada de manera explícita en el precepto, puesto que en los casos de dos reclamos -el de Felipe Alessandri Vergara, Jorge Alessandri Vergara y María Constanza Vergara Vicuña y el de David Billikopf Marshall- ellos se han dirigido contra actos que no deben publicarse -Permiso de Edificación y Resolución que lo modifica- y que tampoco se les notifican, en tanto no son destinatarios de los mismos ni han intervenido como interesados en el procedimiento que culminó con su dictación, pero que, al menos en concepto de los reclamantes, les producen agravio. La interrogante es, por consiguiente, desde cuándo se computa el término de treinta días.

**Décimo Quinto:** Que para resolver esta cuestión debe considerarse que la fijación de plazos por el ordenamiento, dentro de los cuales se permite la impugnación de cualquier decisión, tiene por finalidad última circunscribir la posibilidad de obtener la invalidación,



revocación o modificación de aquello que se ha decidido a un espacio temporal delimitado, de manera tal que de no ejercerse el derecho a la impugnación, el acto adquiere una condición de inmutabilidad que otorga la certeza necesaria para que las consecuencias que él genera perduren en el tiempo y no se vean expuestas en cualquier momento a quedar sin efecto. De lo contrario, la incertidumbre impediría la consolidación de las innumerables y distintas situaciones regidas por la ley que es posible concebir y haría imposible las relaciones jurídicas.

Sobre la base de este predicamento, no cabe sino concluir -tal como por lo demás lo hace la jurisprudencia de la Corte Suprema- que el término de treinta días para la interposición del reclamo de ilegalidad debe computarse desde la dictación del acto, única hipótesis que otorga la certeza jurídica indispensable que impide una posibilidad de revisión indefinida.

En efecto, en el caso de los dos reclamos sobre los que se razona, los reclamantes afirman que tomaron conocimiento de que las obras que desarrolla Inmobiliaria Nueva El Golf SpA, autorizadas por el Permiso de Edificación N° 31 y su modificación en virtud de la Resolución N° 621, “infringen directamente variadas normas legales y reglamentarias que regulan la actividad constructiva”, por información proporcionada por el vecino Alberto Dalgarrando Brito y es a contar de la fecha en que dicen haber recibido esta información que computan el término de treinta días de la letra b) del artículo 151. Sin perjuicio de que no existe en autos antecedente alguno que acredite o justifique que los reclamantes efectivamente hayan sido informados en los días que indican y no en otros distintos, lo cierto es que tal postura no puede ser aceptada, pues resulta contradictoria con la naturaleza misma del reclamo de legalidad -acción de nulidad con efectos *erga omnes*- y con la necesidad de una certeza jurídica básica y elemental. Sostener la tesis contraria importaría entender como oportunos y aceptar los reclamos que sucesivamente fueran deduciendo los vecinos a medida que el señor Dalgarrando Brito les fuera informando, en



cualquier tiempo, que en su concepto el permiso de edificación adolece de ilegalidad.

Únicamente a mayor abundamiento se dirá que existen en autos variados antecedentes -acompañados por Inmobiliaria Nueva El Golf SpA el día antes de la vista de la causa- que permiten sostener que los reclamantes presumiblemente conocían del proyecto, de su permiso de construcción y de su modificación con bastante antelación a la fecha en que dicen haber sido informados por quien ahora patrocina sus reclamos, lo que unido al hecho indesmentible de que las obras se ejecutan a escasa distancia de sus domicilios particulares (en el caso del reclamante Billikopf Marshall en la propiedad colindante) y a lo sostenido en los párrafos anteriores, conduce a acoger la alegación de extemporaneidad.

**Décimo Sexto:** Que en el caso del reclamo deducido contra el rechazo de la reclamación administrativa interpuesta respecto de la Resolución Ordinaria N° 126 dictada por la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Las Condes, que desestimó un recurso de revisión y la petición de inicio de un proceso de invalidación cabe señalar lo siguiente.

En primer término, es pacífico en la doctrina que la invalidación que se prevé en el artículo 53 de la Ley N° 19.880 es una facultad de autocontrol de la Administración y ello trae aparejado como consecuencia la imposibilidad de atribuir ilegalidad a la decisión del órgano de que se trate que niega lugar a ella. El reclamo de ilegalidad que deduzca el particular interesado debe necesariamente dirigirse de manera directa contra el acto que pretende sea invalidado y no contra aquel que desestima la solicitud de invalidación, porque es en rigor el primero y no este último el que le causa agravio.

Como se ha fallado, la solicitud de invalidación es extraña al proceso administrativo que finaliza con el acto que auténticamente genera el agravio y, además, si el reclamo se ha dirigido contra la decisión de no iniciar el proceso de invalidación, la ilegalidad debiera en teoría afirmarse de esta precisa determinación y no de aquella que



se pretendía invalidar. Esta dicotomía queda patente de la lectura del petitorio del reclamo que se analiza, pues pese a dirigirse contra la Resolución Ordinaria N° 126 que desestimó la petición de inicio de un proceso de invalidación, termina pidiendo que se disponga “la nulidad del Permiso de Edificación N° 31 (...) y su modificación contenida en la Resolución N° 621 (...)”. En el mejor de los casos y en el evento hipotético de resultar procedente el acogimiento del reclamo (lo que se ha negado), lo único que cabría ordenar sería, a lo más, el inicio del procedimiento de invalidación.

**Décimo Séptimo:** Que en lo que se refiere al contenido de la Resolución N° 126 en cuanto rechaza el recurso de revisión extraordinario debe señalarse que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley N° 19.880, en contra de los actos administrativos firmes podrá interponerse el recurso de revisión ante el superior jerárquico, si lo hubiere o, en su defecto, ante la autoridad que lo hubiere dictado, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias: a) Que la resolución se hubiere dictado sin el debido emplazamiento; b) Que, al dictarlo, se hubiere incurrido en manifiesto error de hecho y que éste haya sido determinante para la decisión adoptada, o que aparecieren documentos de valor esencial para la resolución del asunto, ignorados al dictarse el acto o que no haya sido posible acompañarlos al expediente administrativo en aquel momento; c) Que por sentencia ejecutoriada se haya declarado que el acto se dictó como consecuencia de prevaricación, cohecho, violencia u otra maquinación fraudulenta, y d) Que en la resolución hayan influido de modo esencial documentos o testimonios declarados falsos por sentencia ejecutoriada posterior a aquella resolución, o que siendo anterior, no hubiese sido conocida oportunamente por el interesado.

Pues bien, sin perjuicio de lo que más adelante se dirá en relación a la oportunidad en que se interpuso el recurso extraordinario de revisión y descartando desde luego las hipótesis de las letras a), c) y d) del precepto, pues no vienen al caso, ha de precisarse que la revisión resulta legalmente procedente en tanto se trate de un error de hecho



*manifiesto*. Ello implica que el error debe reunir condiciones de gravedad y notoriedad que lo hagan patente, palmario o incontrovertible, esto es, que lo hagan distinto al error de hecho que podría decirse *normal* o no manifiesto, que justifica la nulidad del acto en el procedimiento contencioso ordinario, pues no debe perderse de vista que la revisión administrativa es un recurso, como su nombre completo lo dice, extraordinario y que procede contra “actos administrativos firmes”.

En este entendido, y considerando que la ley exige que el error, además de manifiesto, sea *determinante*, esta Corte estima -sin perjuicio de las consideraciones de fondo que puede efectuarse sobre el punto- que la eventual falta de cumplimiento de un requisito de superficie predial no satisface las exigencias de ser manifiesto y determinante, puesto que el Permiso fue otorgado sobre la base de la información con que contaba la Dirección de Obras Municipales y que daba cuenta de que el predio tenía una superficie superior a los 7.500 metros cuadrados.

Aun cuando esta conclusión pueda no ser compartida, debe tenerse en consideración que, como se dijo, la superficie predial fue determinada en el Permiso de Edificación N° 31 y no en la Resolución N° 621, que se refirió a cuestiones diversas y que se limitó a reiterar la cifra. Ahora bien, el Permiso N° 31 fue expedido el 21 de marzo de 2016 y el recurso de revisión fue interpuesto el 14 de junio de 2017, esto es, cuando ya había transcurrido íntegramente el término de un año que fija el inciso segundo del citado artículo 60 para ejercer tal arbitrio.

**Décimo Octavo:** Que de todo lo dicho no cabe sino concluir que lo que se ha pretendido a través de este reclamo que se analiza es la creación artificial de un plazo para deducirlo, a través de la formulación de una solicitud de invalidación improcedente y de la interposición de un recurso de revisión extraordinario también improcedente y extemporáneo.

Todo ello trae aparejado la extemporaneidad de la reclamación.



**Décimo Noveno:** Que sin perjuicio de lo razonado y concluido en los motivos que anteceden, suficiente para desestimar los reclamos de ilegalidad municipal deducidos, se pronunciará también esta Corte respecto del fondo del asunto.

La esencia de las reclamaciones radica en atribuir ilegalidad al Permiso de Edificación N° 31 y a la Resolución N° 261 que lo complementó, en razón de haberse permitido acoger el proyecto de Inmobiliaria Nueva El Golf SpA a las disposiciones urbanísticas sobre conjunto armónico, en circunstancias que el predio en que pretende desarrollarse éste tiene una superficie inferior a la que es permitida, que según los reclamantes asciende a 7.500 metros cuadrados. Ahora bien, soslayando el hecho de que el plano de fusión de los siete inmuebles que conforman el paño (S-7872) fue aprobado mediante una Resolución (Sección 2ª N° 57) de la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Vitacura en el año 2015, que fue archivado en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago el mismo año y que este pronunciamiento municipal determinó expresamente que la superficie resultante del predio fusionado es de 7.505,21 metros cuadrados y no fue impugnado, es preciso señalar las normas que gobiernan el asunto.

**Vigésimo:** Que, en primer término, debe citarse la letra A) del N° 1 del artículo 2.6.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. De acuerdo a este precepto, “para los efectos previstos en los artículos 107, 108 y 109 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se considerará que un proyecto tiene la calidad de Conjunto Armónico, cuando cumple con alguna de las condiciones que se señalan a continuación y con las exigencias que para cada caso se establecen, sin perjuicio de lo prescrito en los artículos 2.6.15 y 2.6.16 de este mismo Capítulo. Condición de dimensión: estar emplazado en un terreno cuya superficie total sea igual o superior a 5 veces la superficie predial mínima establecida por el Plan Regulador respectivo, siempre que la superficie total no sea inferior a 5.000 metros cuadrados”.



Como puede advertirse, la condición para que un proyecto se considere que tiene la calidad de Conjunto Armónico en razón de su dimensión, supone que esté emplazado en un terreno con superficie total igual o mayor a cinco veces la *superficie predial mínima*, de acuerdo a lo fijado en el Plan Regulador respectivo, con un mínimo a todo evento de 5.000 metros cuadrados.

Ahora bien, los reclamantes alegan que el artículo 38 del Plan Regulador de La Comuna de Las Condes señala como superficie mínima para las zonas E-Am4 y E-Aa1, que son aquéllas donde se emplaza el proyecto, 1.500 metros cuadrados, de tal modo que por aplicación de la citada letra A) del N° 1 del artículo 2.6.4 de la Ordenanza, la superficie predial mínima para acogerse a la regulación del Conjunto Armónico es, como se dijo, de 7.500 metros cuadrados.

Sin embargo, el artículo 38 del Plano Regulador mencionado no utiliza el concepto *superficie predial mínima*, sino uno distinto: *subdivisión mínima* y ambas expresiones tienen un significado diferente y se aplican, al menos teóricamente, a cuestiones diversas.

**Vigésimo Primero:** Que, en efecto, el concepto *superficie predial mínima* se refiere la cantidad de metros cuadrados mínimos que puede tener un terreno para edificar en él y se utiliza para los efectos de coeficientes de constructibilidad, alturas máximas, densidad, adosamientos, distanciamientos y otros. En cambio, el concepto *subdivisión predial mínima* dice relación, como lo ha precisado la Contraloría General de la República en diversos dictámenes, con los procesos de división del suelo, tales como la subdivisión o el loteo de terrenos.

Ahora bien, es un hecho, como se dijo, que el artículo 38 del Plan Regulador de la Comuna de Las Condes utiliza la expresión *subdivisión mínima*, mas si se observa la tabla respectiva es posible advertir que las exigencias que se formulan respecto de la zona de que se trata se refieren al coeficiente de constructibilidad, la ocupación del suelo, las rasantes, la altura máxima, el antejardín mínimo, la separación medianera, adosamiento y otras cuestiones, todas las cuales



dicen evidentemente relación con normas urbanísticas que se utilizan para los cálculos a realizar en una edificación, esto es, vinculadas, como se dijo, a la *superficie predial mínima*. Lo anterior conduce a concluir que la normativa en rigor se refiere precisamente a la *superficie predial mínima* y que utiliza equívocamente en concepto *subdivisión mínima*, queriendo significar el mínimo de metros cuadrados de superficie que debe tener el terreno para poder sujetarse a esas específicas normas urbanísticas. Esta imprecisión parece ser común en los instrumentos de planificación territorial y es advertida por la Contraloría General de República en diversos dictámenes que se citan en la jurisprudencia administrativa que obra en el proceso.

Lo anterior, sin embargo, no quiere significar que asista razón a los reclamantes, por lo que se verá a continuación.

**Vigésimo Segundo:** Que el mismo artículo 38 del Plan Regulador de la Comuna de Las Condes dispone que la subdivisión predial mínima establecida en las tablas para las distintas áreas de edificación será aplicable sobre la superficie bruta del predio y podrá disminuirse hasta en un 5%, sin que por ello se altere el resto de las normas establecidas en la misma tabla.

Según se advierte, la propia regulación establece un rango de tolerancia que permite que predios de superficie inferior en un 5% al determinado en la regla puedan de todos modos acogerse a esa normativa.

De este modo, para el caso de que se trata, la superficie predial mínima de 1.500 metros cuadrados puede disminuirse hasta en un 5%, lo que equivale a 1.425 metros cuadrados. Pues bien, aplicando la regla de la letra A) del N° 1 del artículo 2.6.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, esto es, multiplicando por cinco este valor, el total asciende a 7.125 metros cuadrados y resulta que ni siquiera los reclamantes han pretendido que el terreno de Inmobiliaria Nueva El Golf SpA tenga una superficie inferior a esa, pues aún en el evento que se considere que el paño tiene la extensión que se señalan en los informes de Investigación, Desarrollo e Innovación de



Estructuras y Materiales (IDIEM) y del perito Héctor Zuilt, esas superficies -7.380,88 metros cuadrados y 7.371,54 metros cuadrados- son superiores a los señalados 7.125 metros cuadrados.

En razón de todo lo dicho, no cabe sino concluir que el proyecto inmobiliario de Nueva El Golf SpA cumple con las normas urbanísticas que le son aplicables al terreno en que se lo pretende emplazar y que, por lo mismo, no se ha incurrido en ilegalidad alguna por la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Las Condes al conceder el Permiso de Edificación N° 31, complementado por la Resolución N° 621. Todo ello conduce, indefectiblemente, al rechazo de los reclamos.

Por estas consideraciones, disintiéndose del parecer del señor Fiscal Judicial expresado en su dictamen de fojas 251 y visto, además, lo dispuesto en las normas legales citadas y en el artículo 151 de la Ley N° 18.695, se **rechazan** los reclamos de ilegalidad municipal deducidos a fojas 46, 130 y 189.

Se previene que el Ministro señor Llanos no comparte lo expuesto en los párrafos segundo y tercero del motivo Décimo Quinto y concurre a la declaración de extemporaneidad de los reclamos N° 12.229-2018 y 12.448-2018 únicamente por las razones expresadas en el último acápite de ese fundamento.

**Regístrese y archívese.**

Redacción del Ministro señor Balmaceda.

N° 11.814-2017 y acumulados N° 12.229-2017 y N° 12.448-2017.

Pronunciada por la **Primera Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago**, presidida por el ministro señor Leopoldo Llanos Sagristá e integrada, además, por los ministros señor Jaime Balmaceda Errázuriz y señor Juan Antonio Poblete Méndez. No firma el ministro señor Poblete, quien concurrió a la vista de la causa y al acuerdo, por encontrarse en comisión de servicio, en curso de la Academia Judicial.





CVTHETTKN

Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de Santiago integrada por los Ministros (as) Leopoldo Andres Llanos S., Jaime Balmaceda E. Santiago, seis de diciembre de dos mil dieciocho.

En Santiago, a seis de diciembre de dos mil dieciocho, 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> o en la tramitación de la causa.  
A contar del 12 de agosto de 2018, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>.