

Llg  
C.A. de Valparaíso.

**Valparaíso, veintiséis de diciembre de dos mil veinticuatro.**

**Visto:**

1. En folio 1, comparece el abogado don Gabriel Alonso Muñoz Muñoz, en representación de la Corporación Pro-defensa del Patrimonio Histórico y Cultural de Viña del Mar, RUT N° 75.073.200-3, y de la Fundación Yarur Bascuñán, RUT N° 65.087.270-3, deduciendo reclamo de ilegalidad municipal conforme a lo dispuesto en los artículos 151 y siguientes de la Ley N° 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades. La acción se dirige contra el Decreto Alcaldicio N° 13.060, de fecha 18 de noviembre de 2019, notificado por carta certificada el 29 de noviembre de 2019, emitido por la Ilustre Municipalidad de Viña del Mar. Este decreto rechazó en todas sus partes el reclamo de ilegalidad previamente interpuesto por sus representadas en contra de la Resolución N° 804, de 9 de septiembre de 2019, dictada por el Director de Obras Municipales de dicha entidad, mediante la cual se rechazó la solicitud de invalidación presentada el 25 de julio de 2019 respecto del Permiso de Obra Nueva N° 161, otorgado al proyecto “Alto Santorini”, ubicado en calle Reñaca Norte N° 30, Reñaca, Viña del Mar.

El reclamante solicita que se deje sin efecto el Decreto Alcaldicio N° 13.060, acogiendo el reclamo de ilegalidad interpuesto en contra de la Resolución N° 804 y, consecuentemente, se invalide el Permiso de Obra Nueva N° 161, de 2017.

En sus fundamentos, sostiene que el presente recurso se dirige contra el Decreto Alcaldicio en cuestión, relativo al proyecto “Alto Santorini”, emplazado a menos de un metro del Santuario de la Naturaleza Campo Dunar de Concón, área protegida por el Decreto N° 45 de 2012 del Ministerio del Medio Ambiente. El reclamante destaca que el considerando sexto del Decreto Alcaldicio recurrido argumenta que no resulta exigible la autorización ambiental previa para el otorgamiento del permiso de edificación, en aplicación del artículo 25 bis de la Ley N° 19.300, criterio que la parte recurrente considera contrario a la normativa ambiental y a la interpretación de los tribunales superiores.

El reclamante detalla que la obra en cuestión fue autorizada mediante el Permiso de Edificación N° 161, de 29 de noviembre de 2017, otorgado a las sociedades Constructora VIMAC S. p. A. e Inmobiliaria Lote 21 S. p. A., las cuales llevaron a cabo construcciones que colindan a menos de un metro del santuario mencionado. Sostiene que dichas actividades han afectado irreversiblemente este ecosistema, caracterizado como frágil y protegido como sitio prioritario para la biodiversidad regional.



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

Código: NJDNXRJFCPW

Añade que el proyecto no cuenta con autorización ambiental previa, pese a que, por su magnitud y proximidad al santuario, se encuentra obligado a someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, conforme al artículo 11, letra d), de la Ley N° 19.300. Este incumplimiento ya ha sido declarado ilegal en acciones de protección conocidas bajo los roles N° 10.366-2018 de la Corte de Apelaciones de Valparaíso y N° 12.808-2019 de la Corte Suprema.

Señala que, no obstante la existencia de sentencias firmes que declararon ilegal la ejecución de las obras, el Director de Obras Municipales rechazó la solicitud de invalidación del permiso, argumentando que la autorización ambiental previa no resulta exigible para el otorgamiento del permiso de edificación, sino únicamente para la recepción definitiva del inmueble.

En cuanto al derecho, cita las disposiciones de la Ley N° 19.300 y la Constitución Política de la República, enfatizando que los actos administrativos impugnados vulneran los principios de legalidad y de prevención ambiental, establecidos en los artículos 7° y 19 N° 8 de la Constitución. Afirma que la normativa ambiental exige que cualquier proyecto que pueda afectar un área protegida debe contar con un estudio de impacto ambiental previo, lo cual no fue cumplido en este caso.

Finalmente, solicita que se acoja el reclamo de ilegalidad municipal, dejando sin efecto tanto el Decreto Alcaldicio N° 13.060 como la Resolución N° 804, y que, en su reemplazo, se invalide el Permiso de Edificación N° 161, por haberse dictado en abierta contravención con la normativa ambiental vigente.

## **2. Orden de no innovar**

En el folio 5, se accedió a la Orden de No Innovar, solicitada en el segundo otrosí del escrito de reclamación, suspendiendo los efectos del Permiso de Edificación N° 161 hasta que se resuelva de fondo el presente reclamo de ilegalidad.

## **3. Respuesta de la Municipalidad**

A folio 17, la Ilustre Municipalidad de Viña del Mar evacua el traslado conferido solicitando el rechazo del reclamo de ilegalidad interpuesto, basándose en diversos argumentos jurídicos. En primer término, plantea la extemporaneidad del reclamo, aduciendo que, conforme al artículo 151 de la Ley N° 18.695, el plazo para presentar dicha acción es de 30 días desde la publicación del acto impugnado. Indica que el Permiso de Obra Nueva N° 161 - acto administrativo que realmente se impugna- fue otorgado el 29 de noviembre de 2017, mientras que el reclamo fue deducido el 28 de octubre de 2019, excediendo ampliamente el plazo legal. Por esta razón, solicita su rechazo sin entrar al fondo del asunto.

Seguidamente, se pronuncia sobre el procedimiento de invalidación solicitado por la actora respecto del mencionado permiso de obra nueva. Señala que este fue tramitado conforme al artículo 53 de la Ley N° 19.880, asegurando que se otorgó audiencia a los



interesados y se respetaron los principios rectores del procedimiento administrativo. Sostiene que el desacuerdo de la reclamante con la decisión de la autoridad no constituye una ilegalidad y subraya que, para que proceda una impugnación por esta vía, conforme el inciso tercero del artículo 53 de la ley 19.880, debe existir un acto invalidatorio, lo que no ocurre en este caso, dado que la solicitud de invalidación fue rechazada. Concluye, por tanto, que no existe vicio alguno en la resolución del Director de Obras Municipales que desestimó dicha solicitud.

En relación con la legalidad del Permiso de Obras N° 161/2017, argumenta que este no infringe los artículos 7 y 19 N° 8 de la Constitución Política ni la Ley N° 19.300. Explica que la normativa ambiental no aplica en este caso, ya que el sometimiento al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA) es un requisito previo para ejecutar un proyecto, pero no para obtener un permiso de edificación. Apoya su posición en los artículos 8 y 9 de la Ley N° 19.300, el artículo 39 de su reglamento y jurisprudencia administrativa. Añade que al otorgarse el permiso el 29 de noviembre de 2017 no existía interpretación administrativa que obligara al Director de Obras Municipales a someter el proyecto al SEIA como condición previa. Resalta, además, que el permiso cumplió con todos los requisitos urbanísticos y que la sentencia del recurso de protección Rol N° 10.336-2018 no ordenó dejar sin efecto dicho permiso, ni involucró al Municipio como recurrido, lo que a su juicio refuerza la validez del acto administrativo.

Asimismo, destaca que la normativa vigente no exige una autorización ambiental para la concesión de un permiso de construcción. Cita disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, que establecen que dicho permiso depende exclusivamente del cumplimiento de normas urbanísticas. Indica que, en caso de que un proyecto sujeto al SEIA inicie obras sin la autorización ambiental correspondiente, la Superintendencia del Medio Ambiente es el órgano encargado de fiscalizar y eventualmente sancionar. Menciona, además, el artículo 25 bis de la Ley N° 19.300, que dispone que las Direcciones de Obras Municipales no pueden otorgar la recepción definitiva de proyectos sin resolución de calificación ambiental favorable, pero aclara que esta exigencia no aplica al otorgamiento del permiso de edificación.

Finalmente, señala que la anulación del permiso carece de efectos prácticos, ya que, según lo establecido por la Corte en el recurso de protección Rol N° 10.336-2018, existe una prohibición de ejecutar obras hasta que el proyecto sea aprobado por la autoridad ambiental, por lo que considera que la presunta ilegalidad denunciada no ha generado vulneración al medio ambiente. En consecuencia, reitera que el Municipio no ha incurrido en ilegalidad alguna y solicita el rechazo del reclamo de ilegalidad en todas sus partes, con costas. En



subsidio, precisa que no corresponde discutir sobre la procedencia de daños, dado que estos no fueron solicitados en el libelo inicial.

#### **4. Observaciones y defensas del tercero coadyuvante**

En el escrito presentado a folio 19, la Sociedad Inmobiliaria Lote 21 S. p. A. comparece como tercero coadyuvante, solicitando el rechazo íntegro del reclamo de ilegalidad. Como fundamento preliminar, opone la excepción de extemporaneidad, alegando que el reclamo pretende impugnar el Permiso de Obra Nueva N° 161/2017, otorgado el 29 de noviembre de 2017, mientras que el reclamo fue interpuesto recién el 28 de octubre de 2019, excediendo con ello el plazo legal. Asimismo, sostiene que el Decreto Alcaldicio impugnado fue notificado el 26 de noviembre de 2019, conforme consta en la carta de notificación, y que la fecha atribuida por la reclamante, 29 de noviembre de 2019, carece de respaldo en los antecedentes del proceso. Si se considera la notificación realizada el 26 de noviembre, la acción resulta igualmente extemporánea.

En cuanto al fondo, la parte coadyuvante detalla antecedentes del proyecto denominado “Alto Santorini”, señalando que este obtuvo todas las autorizaciones urbanísticas pertinentes. Posteriormente, las actoras interpusieron un recurso de protección contra Constructora VIMAC S. p. A. e Inmobiliaria Lote 21 S. p. A., el que fue acogido por esta Corte en fallo de 30 de abril de 2019 (Rol N° 10.366-2018), ordenándose el sometimiento del proyecto al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA). Este fallo fue confirmado por la Excelentísima Corte Suprema, y actualmente la parte coadyuvante se encuentra gestionando los trámites necesarios para obtener una Resolución de Calificación Ambiental (RCA) favorable.

Respecto del Permiso de Obra N° 161/2017, sostiene que fue otorgado cumpliendo con todas las disposiciones urbanísticas vigentes, entre las cuales no se contempla como requisito la obtención previa de una RCA. Refuerza esta afirmación citando las instrucciones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que establecen que las Direcciones de Obras Municipales deben exigir la RCA únicamente antes de la recepción definitiva de las obras, y no como condición previa para la emisión de permisos de construcción.

En relación con el recurso de protección previamente interpuesto, recalca que el fallo únicamente declaró ilegal la conducta de las empresas al no someter el proyecto al SEIA, pero no cuestionó ni la legalidad del permiso de obra ni las construcciones ya ejecutadas. Además, subraya que lo resuelto es subsanable mediante la obtención de una RCA tras el cumplimiento del procedimiento ambiental correspondiente.

Desde la perspectiva del Derecho Administrativo, argumenta que el acto administrativo que otorgó el Permiso de Obra constituye un acto terminal, cuya invalidación vulneraría el principio de legítima confianza, al afectar derechos ya incorporados al patrimonio de la parte coadyuvante. Asimismo, considera que la exigencia de una RCA



para la obtención del permiso excedería las facultades administrativas de las autoridades municipales, contraviniendo el artículo 7 de la Constitución Política, dado que ni la Ley Orgánica de Municipalidades, ni la Ley General de Urbanismo y Construcción, ni su Ordenanza, ni la Ley de Bases Generales del Medio Ambiente contienen tal requisito.

En materia de derechos fundamentales, advierte que acoger el reclamo afectaría gravemente el derecho de propiedad de su representada, consagrado en el artículo 19 N° 24 de la Constitución, al limitar su ius edificandi. Asimismo, se vulneraría el derecho a desarrollar actividades económicas protegido por el artículo 19 N° 21 de la Carta Fundamental, en este caso, la actividad inmobiliaria, que ha sido desarrollada conforme a la normativa vigente.

En conclusión, la parte coadyuvante estima que el reclamo carece de fundamento jurídico y vulnera normas legales y constitucionales. En consecuencia, solicita que este sea rechazado en todas sus partes, con expresa condena en costas.

#### **5. Recepción de la causa a prueba**

A folio 25, rectificado a folio 45, se recibe la causa a prueba y se fijan como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos los siguientes: 1.- Efectividad de existir de vicios en el procedimiento de invalidación que culminó con la resolución reclamada. Hechos y circunstancias que así lo justifican. 2.- Extemporaneidad del reclamo de ilegalidad interpuesto ante la alcaldesa de Viña del Mar y el Reclamo de Ilegalidad interpuesto ante esta Ilustrísima Corte. Hechos y circunstancia que lo acreditan. 3.- Efectividad que Proyecto Alto Santorini, previo al otorgamiento del Permiso de Obra N.° 161 por parte de la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar, contaba con una Resolución de Calificación Ambiental favorable otorgada por el Servicio de Evaluación Ambiental previo Estudio de Impacto Ambiental. 4.- Ubicación del proyecto inmobiliario Alto Santorini en relación con el Santuario de la Naturaleza Campo Dunar de Concón. Hechos y circunstancias.

A folio 109, se certificó el vencimiento del término probatorio.

#### **6. Informe Fiscal**

En el folio 113 consta el informe evacuado por la Fiscal Judicial, Sra. Nel Greeven Bobadilla, quien, en primer lugar, aborda las excepciones de extemporaneidad planteadas por las partes. Al respecto, concluye que el reclamo de ilegalidad fue presentado dentro de plazo, dado que, según la carta de notificación acompañada al folio 59, esta fue emitida el 27 de noviembre de 2019.

En cuanto al fondo del asunto, la Fiscal Judicial señala que el punto central del reclamo radica en el alcance de lo resuelto por la Excelentísima Corte Suprema en la sentencia de 30 de mayo de 2022, dictada en la causa Rol N.° 12.808-2019, la cual obra a folios 1 y 64. En su análisis, concluye que lo dispuesto por el máximo tribunal tiene carácter vinculante para la Municipalidad de Viña del Mar y su



Dirección de Obras Municipales. Por lo tanto, recomienda que el recurso de ilegalidad interpuesto sea acogido.

#### **7. Informe del Servicio de Evaluación Ambiental**

A folio 196, evacúa informe la directora regional del Servicio de Evaluación Ambiental, adjuntando copia del Anexo 13.A de la adenda complementaria presentada el 26 de julio de 2024, que contiene los Compromisos Ambientales Voluntarios del titular del Proyecto Inmobiliario, detallando y describiendo cada uno de ellos.

#### **8. Informe de la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar**

A folio 203, la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar evacúa informe en cumplimiento de lo ordenado por la Ilustrísima Corte de Apelaciones, detallando las modificaciones propuestas por la sociedad Inmobiliaria Lote 21 S. p. A. al Permiso de Obra N° 161/2017. Dichas modificaciones consisten, principalmente, en la eliminación de 13 pisos del edificio habitacional originalmente proyectado con 28 pisos, quedando reducido a 15 pisos, junto con la ampliación de las plantas de departamentos y estacionamientos. Asimismo, se contempla la eliminación total del edificio de oficinas de 10 pisos.

A folio 204, se ordena regir el decreto de autos en relación.

#### **Con lo relacionado y considerando:**

##### **I. En cuanto a la excepción de extemporaneidad**

**Primero:** La parte reclamada, Ilustre Municipalidad de Viña del Mar, junto al tercero coadyuvante, Sociedad Inmobiliaria Lote 21 S.p.A., han invocado la excepción de extemporaneidad en este reclamo. Fundamentan dicha excepción en lo dispuesto en el artículo 151 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, el cual establece un plazo de quince días para interponer esta acción. Según su argumentación, dicho plazo habría vencido al momento de la presentación del reclamo.

**Segundo:** Sin embargo, de los antecedentes incorporados en el proceso, se desprende que la resolución impugnada, contenida en el Decreto Alcaldicio N° 13.060, fue notificada al reclamante mediante carta certificada emitida el 29 de noviembre de 2019. Por su parte, la reclamación fue presentada el 16 de diciembre del mismo año, dentro del plazo legal de quince días hábiles administrativos establecidos para su presentación, que expiró en 20 de diciembre de 2019. Por lo tanto, corresponde rechazar la excepción de extemporaneidad.

##### **II.- En cuanto al fondo**

**Tercero:** Para resolver la controversia planteada, resulta imprescindible revisar el contexto en que esta se origina, conforme a los antecedentes del proceso. En el presente caso, ha quedado acreditado que, con fecha 29 de noviembre de 2017, la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar otorgó a las empresas VIMAC SpA e Inmobiliaria Lote 21 SpA un permiso de edificación para la construcción de un edificio ubicado en Avenida Reñaca Norte N° 30,



Viña del Mar. Dicho inmueble colinda con el área protegida del Santuario de la Naturaleza Campo Dunar de la Punta de Concón.

Frente a este proyecto, los actuales reclamantes interpusieron una acción constitucional de protección, argumentando que vulnera su derecho a vivir en un medio ambiente libre de contaminación, garantizado en el artículo 19 N° 8 de la Constitución Política de la República.

El recurso de protección fue conocido por esta Corte bajo el Rol N° 10.366-2018, siendo finalmente acogido. En consecuencia, se ordenó someter el proyecto de edificación al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, al estimarse que se encontraba en la situación descrita en el artículo 11, letra d), de la Ley N° 19.300, debido a su proximidad a un área protegida. Esta decisión fue confirmada posteriormente por la Excm. Corte Suprema mediante sentencia dictada en el Rol de ingreso N° 12.808-2019.

Según consta en el folio 196 de la carpeta electrónica de esta causa, la Directora Regional del Servicio de Evaluación Ambiental informa que el proyecto se encuentra efectivamente en proceso de evaluación, en estado de “calificación”. En particular, señala que al día 26 de septiembre de 2024 el proyecto está en el día 90 de evaluación, de un máximo legal de 180 días hábiles establecidos para su calificación. Además, en el folio 203, la Directora Subrogante de Obras Municipales de Viña del Mar informa que también se encuentra actualmente en trámite una solicitud de modificación del permiso de edificación original, N° 161/2017.

En consecuencia, consta en este procedimiento que lo ordenado en los citados autos Rol N° 10.336-2018 se encuentra en proceso de cumplimiento. Por lo mismo, atendido el carácter preventivo del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental establecido en la Ley N° 19.300, las obras aludidas no pueden ejecutarse mientras dicho procedimiento permanezca pendiente. Por lo tanto, el permiso de obra nueva tantas veces referido se encuentra en suspenso.

**Cuarto:** Pues bien, a partir de las sentencias dictadas por esta Corte y la Excm. Corte Suprema en el mencionado recurso de protección, las reclamantes solicitaron la invalidación del Permiso de Edificación N° 161/2017 ante la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar, en conformidad con lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley N° 19.880, argumentando que dicho acto administrativo era contrario a derecho porque no habría debido otorgarse sin la previa calificación ambiental. No obstante, esta solicitud de invalidación fue rechazada mediante la Resolución N° 804, de fecha 9 de septiembre de 2019.

Frente a esta última decisión, las requirentes interpusieron el reclamo de ilegalidad municipal previsto en el artículo 151 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, el cual fue desestimado en todas sus partes mediante el Decreto Alcaldicio N° 13.060, de fecha



18 de noviembre de 2019. Contra este último decreto, se dirige el presente reclamo de ilegalidad.

**Quinto:** El artículo 53 de la Ley N° 19.880 regula la invalidación de actos administrativos contrarios a derecho. Dispone que la autoridad, de oficio o a petición de parte, podrá invalidar dichos actos previa audiencia del interesado, siempre que lo haga dentro del plazo establecido por la norma. Este artículo establece expresamente que los actos invalidatorios serán impugnables mediante un procedimiento breve y sumario ante los Tribunales de Justicia, pero no otorga recurso judicial contra decisiones que rechacen las invalidaciones.

En el caso de autos, la invalidación del Permiso de Obra Nueva otorgado a los propietarios del proyecto Alto Santorini fue solicitada y posteriormente rechazada por el Director de Obras Municipales mediante la Resolución N° 804 de 2019. Dado que, como se ha dicho, no proceden recursos judiciales contra esa resolución, que no es invalidatoria, los solicitantes interpusieron un reclamo de ilegalidad ante la Alcaldesa, conforme a lo previsto en el artículo 151 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades.

Así, el presente reclamo se dirige contra el Decreto Alcaldicio que desestimó el reclamo de ilegalidad presentado en contra de la mencionada resolución del Director de Obras Municipales. Este Tribunal carece, en consecuencia, de competencia para pronunciarse sobre el mérito de la decisión que rechazó la invalidación del permiso de edificación original, debiendo limitar su análisis a la legalidad o ilegalidad del procedimiento de invalidación y del acto de término reclamado.

Sin embargo, de los antecedentes de la carpeta se advierte que el reclamo se fundamenta en presuntas ilegalidades del permiso de edificación original cuya invalidación fue rechazada, y no en eventuales vicios del acto administrativo específico que ahora se impugna.

En virtud de lo razonado, y considerando que el reclamo no se fundamenta en eventuales vicios del acto administrativo impugnado, sino en alegaciones relativas al permiso de edificación original cuya invalidación fue rechazada, se concluye que el reclamo de ilegalidad de autos debe ser desestimado.

**Sexto:** Atendido lo expuesto, se disiente de lo informado por la Sra. Fiscal Judicial y se rechazará el reclamo de ilegalidad de autos.

Por estas consideraciones y atendido lo dispuesto en el artículo 151 de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, **se rechaza**, sin costas, el reclamo presentado por don Gabriel Alonso Muñoz Muñoz, en representación de la Corporación Pro-defensa del Patrimonio Histórico y Cultural de Viña del Mar y de la Fundación Yarur Bascuñán, en contra de la Ilustre Municipalidad de Viña del Mar, a propósito de la dictación del Decreto Alcaldicio N° 13.060, de 18 de noviembre de 2019.

**Regístrese, comuníquese y archívese.**



Redactado por el abogado integrante Eduardo Morales Espinosa  
N.º Contencioso Administrativo-84-2019.

No firma el Ministro Suplente don Rodrigo Cortés Gutiérrez, no obstante haber concurrido a la vista y acuerdo de la presente causa, por encontrarse ausente, haciendo uso de feriado legal.



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

Código: NJDNXRJFCPW

Pronunciado por la Segunda Sala de la C.A. de Valparaíso integrada por Ministra Suplente Sara Marcela Covarrubias N. y Abogado Integrante Eduardo Morales E. Valparaíso, veintiseis de diciembre de dos mil veinticuatro.

En Valparaíso, a veintiseis de diciembre de dos mil veinticuatro, 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: NJDNXRJFCPW