

Santiago, catorce de noviembre de dos mil veintitrés.

**Vistos:**

En estos autos Rol CS N° 115.416-22, reclamo de ilegalidad municipal caratulados "PRINCIPAL COMPAÑÍA DE SEGUROS DE VIDA CHILE S.A. CON FUENZALIDA SALCEDO PAOLA", la parte reclamante dedujo recurso de casación en el fondo en contra de la sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago que rechazó la acción deducida.

Se trajeron los autos en relación.

**Considerando:**

**Primero:** Que, en el primer acápite del recurso, se acusa la infracción de los artículos 120 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y 1.4.17, 5.1.17 y 5.1.18 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), toda vez que ninguno de los fundamentos en que la Dirección de Obras Municipales de Pudahuel (DOM) basa la declaración de caducidad, que son los mismos que se contienen en el Memorándum N° 1440/19 de 6 de noviembre de 2019 del Jefe del Departamento de Inspección Municipal.

En este aspecto, sostiene que, para que se verifique la caducidad del Permiso de Edificación N° 503/95 (PE N° 503) y de la Modificación del Permiso N° 131/15 (MP N° 131), deben cumplirse los requisitos normativos de ausencia de inicio de las obras, materializados en la falta de ejecución de los trazados y del inicio de las excavaciones, o la paralización de las obras por un lapso de tres años,



hechos que deben ser constatados y ponderados fundadamente por la Dirección de Obras Municipales correspondiente.

Contrariamente a lo señalado, los propios argumentos esgrimidos en la resolución reclamada -que la sentencia impugnada hace suyos- que justificarían la declaración de caducidad del PE N° 503 y de la MP N° 131, no se encuadran en ninguna de las causales excepcionales y estrictas que la LGUC y la OGUC establecen para que aquella opere.

En este sentido, agrega que, el acto impugnado se funda en el Memorándum N° 1440/19, aduce cuatro órdenes de argumentaciones, ninguna de las cuales es constitutiva de causal de caducidad: **a)** superficie construida menor a lo planteado en el permiso de edificación; **b)** suspensión temporal de las obras por 90 días; **c)** libro de obras no se encuentra en terreno; **d)** Existencia de obras nuevas.

A continuación, explica de manera pormenorizada, las razones por las que cada uno de los fundamentos esgrimidos no pueden constituir las causales de caducidad previstas en la ley, puntualizando que la circunstancia que la superficie construida sea menor a la señalada en el permiso, no significa que no se haya dado inicio a los trazados y excavaciones contempladas en el mismo; por otro lado, la ley exige la paralización o suspensión de obras por 3 años, siendo insuficiente los 90 días esgrimidos; agrega que, la omisión del libro de obras constituye una falta que sólo puede acarrear la aplicación de una multa de



conformidad a lo prevenido en el artículo 1.3.2. N° 10 de la OGUC y que la existencia de construcciones distintas a lo proyectado en el permiso, ya sea por concepto de volumetría, clasificación o destino, que se verifiquen durante el proceso constructivo, no constituye causal de caducidad del permiso, desde que la propia legislación faculta al propietario para solicitar la modificación de proyecto (máxime cuando esta modificación tiene por objeto disminuir los m<sup>2</sup> de edificación) manteniendo las mismas normas urbanísticas de los instrumentos de planificación territorial con que éste fue aprobado.

Añade que, la norma legal que sanciona la caducidad de los permisos de edificación dispone que 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. Y agrega, en el inciso segundo, *"una obra se entenderá iniciada una vez realizados los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto"*. Ergo, lo que debe corresponderse con el proyecto, son las obras iniciales, los trazados y excavaciones, lo que no impide que, durante su desarrollo, pueden efectuarse modificaciones a la obra inicialmente proyectada. Una interpretación distinta, señala, tornaría en letra muerta los artículos 5.1.17 y 5.1.18 de la OGUC.



Por otro lado, señala que, se debe tener presente que el artículo 1.4.17 ordena dar inicio a las obras dentro del plazo de 3 años y no paralizar las obras por el mismo lapso, pero no obliga al propietario a concluir y obtener la recepción de las obras dentro de ese plazo.

Puntualiza que, al contrario de lo señalado en el fallo, su parte no ha reconocido tácitamente que las obras del permiso de edificación se encontraban paralizadas por más de cinco años como refiere el Informe de Inspección Municipal, agregando que la circunstancia de que se haya emitido por parte de la DOM un certificado de recepción final parcial de las obras autorizadas en el PE N° 503/95, que corresponde a aquellas ejecutadas en el Lote 6, no significa que el resto de las obras se hayan paralizado a contar de esa fecha. Muy por el contrario, las fotografías acompañadas dan cuenta precisamente de lo contrario.

En este aspecto sostiene que la sentencia recurrida confunde la exigencia de dar inicio y/o continuidad a las obras dentro del plazo de 3 años, con la de obtener la recepción de las obras dentro del mismo plazo.

**Segundo:** Que, en el siguiente acápite, se acusa la vulneración de las leyes reguladoras de la prueba contenida en los artículos 3°, inciso final, 35, 11 y 41 de la Ley N° 19.880, así como los artículos 1702 del Código Civil y 346 N° 3 del Código de Procedimiento Civil.



**i)** En el primer subacápite explica que, la sentencia impugnada incurre en una errada interpretación del artículo 3°, inciso final, de la Ley N° 19.880 que consagra la denominada presunción de legalidad de los actos administrativos, al subentender que, conforme a ella, se alteraría el onus probandi de la formulación de cargos por parte de la Administración, puesto que las actas de inspección revestidas de una presunción de legalidad invierten la carga de la prueba dispuesta por el artículo 1698 del Código Civil, debiendo el particular investigado probar o contradecir lo señalado por el funcionario público, investido de la calidad jurídica de ministro de fe.

Sin embargo, la presunción de certeza o veracidad del acta de inspección solo alcanza a los hechos directa y objetivamente apreciados por el inspector público. En este sentido, destaca que su parte no ha discute la veracidad de los hechos consignados en el acta de fiscalización, sino que son las conclusiones a las que el fiscalizador y la DOM arriban a partir de dichos hechos lo que cuestiona.

Enfatiza que, el hecho constatado por el funcionario no es que la obra no se encuentre ejecutada, sino que la superficie construida es menor a lo planteado en el Permiso y a partir de ello el fiscalizador infiere que la obra no se encuentra ejecutada. Lo mismo cabe predicar de los otros hechos constatados en el acta de fiscalización.



Agrega que, la carga de probar los hechos constitutivos de la declaración de caducidad de los permisos recae en la DOM, dado que, además, ésta está obligada a fundar su decisión de conformidad a lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley N° 19.880, obligación que se encuentra ratificada por el texto del artículo 41 de la misma ley.

**ii)** En el segundo subapartado, explica la infracción a las normas que regulan el valor probatorio de los medios de prueba acompañados en autos, puesto que el fallo recurrido no pondera los diversos antecedentes aportados por esta defensa que acreditan el avance y ejecución en el tiempo de las obras autorizadas en el PE N°503-95 y a la MP N°131/15, exponiendo, a continuación, la cronología de las obras ejecutadas en el Lote 5 con las fotografías acompañadas en autos que se incorporan en el escrito.

Así, refiere que acompañó a los autos, entre otros documentos, **a)** secuencia de 7 fotografías obtenidas desde Google Earth con sobreposición de los polígonos tramitados y autorizados por la Dirección de Obras conforme al Permiso de Edificación N° 503/95 y de la Modificación de Proyecto de Edificación N° 131/15, desde agosto 2011 hasta agosto 2019; **b)** Acta notarial de fecha 29 de mayo de 2020, que se certifica la autenticidad y veracidad de 6 fotografías; **c)** factura electrónica N° 51 emitida por Constructora Libertad SPA a Maestra Construcciones S.A., de fecha 21 de diciembre



de 2015, por la compra del Galpón Noviciado Fabrica de Paneles por la suma de \$107.100.000; **d)** Comprobante de ingreso de solicitud de modificación de proyecto N° 1139 de fecha 19 de febrero de 2019; **e)** Comprobante de ingreso de solicitud de modificación de proyecto N° 3539 de fecha 16 de mayo de 2019; **d)** Comprobante de ingreso de solicitud de modificación de proyecto N° 5883 de fecha 06 de agosto de 2019, acta de observaciones emitida por la DOM y respuesta al acta de observaciones; y **f)** Imágenes satelitales del Loteo obtenidas desde Google Earth entre los años 2011 y 2019.

**Tercero:** Que cabe tener presente que, estos autos se inician con el reclamo de ilegalidad deducido en representación de Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A., conforme al artículo 151 letra d) de la Ley N° 18.695, impugnando dos resoluciones dictadas por la DOM de Pudahuel:

**1)** Resolución N° 001/2020 de 28 de enero de 2020, que declaró la caducidad del Permiso de Edificación N°503/95 de 20 de diciembre de 1995, y de la Modificación de Proyecto de Edificación N°131/15 de 25 de marzo de 2015.

**2)** Resolución N°018/2020 de 31 de enero de 2020, que rechazó la solicitud de modificación del Proyecto de Edificación N° 5883/2019, emplazado en Pudahuel Poniente N° 1117, correspondientes al Lote 5 del condominio denominado



Parque Santiago Poniente, Sector-03, de propiedad de la actora.

Explica que, los actos impugnados vulneran lo establecido en el artículo 120 de la LGUC, artículo 1.4.17 de la OGUC y artículos 10, 11, 17, 35, 41 y 53 de la Ley N° 19.880, toda vez que no concurren en la especie los requisitos legales para declarar la caducidad de los permisos de edificación.

Expone que las obras amparadas por el PE N°503-95 y por la MP N° 131/15 en el Lote 5, de propiedad de su representada, se encuentran ejecutadas y no se han mantenido paralizadas por un lapso de tres años, lo que queda en evidencia, pues ninguno de los fundamentos en que la DOM basa su declaración, constituye causal de caducidad de los permisos de edificación conforme a la ley.

Luego de explicar la historia de la propiedad raíz, expone que, específicamente, en relación al Lote 5, las obras autorizadas por el PE N° 503/95, son la construcción de un edificio con destino industrial de una superficie de 1.373,16 m<sup>2</sup>. Expone que con fecha 27 de abril de 2015, mediante Resolución N° 131-15, la DOM de Pudahuel autorizó una modificación del PE N° 503/95. El proyecto modificado, contempla el destino Actividades Productivas (Galpón/Oficinas) del artículo 2.1.28 de la OGUC, y alcanza una superficie total de 3.772,80 m<sup>2</sup>.



Así, refiere que en el Lote 5 se han construido aproximadamente 1.900 m2 de naves industriales, que no han sido aún recibidas, más aproximadamente 900 m2 de naves industriales, oficinas de producción, camarines y comedor, todo lo cual ha sido objeto de diversos ingresos con el objeto de obtener una nueva modificación de proyecto y la recepción definitiva de las edificaciones existentes, cuestión que no se ha logrado.

Agrega que se constituyó en el Loteo un inspector municipal, con el propósito de verificar el estado de avance de la obra en el predio ubicado en Avenida Pudahuel Poniente N° 1117. Mediante Memorándum 1440/19 de 6 de noviembre de 2019, el Jefe del Departamento de Inspección Municipal informó al DOM que la obra no se encuentra ejecutada, no se encuentran excavaciones ni trazados en el lugar, puesto que las obras se encuentran ejecutadas (paralizadas) hace alrededor de 90 días, el libro de obras no se encuentra en terreno y existen obras nuevas no contempladas en el Permiso. Así, sobre la base de tales hechos, el 28 de enero de 2020, la DOM dictó la resolución de caducidad impugnada. Asimismo, mediante Resolución N° 018 de fecha 31 de enero de 2020, la DOM resolvió rechazar la Solicitud de Modificación de Permiso N° 5883/2019, teniendo como único fundamento la declaración previa de caducidad del PE N° 503/95 y de la MP N° 131/15. 33.



Puntualiza que, para que se verifique la caducidad del PE N° 503/95 y de la MP N° 131/15 deben cumplirse los requisitos normativos de ausencia de inicio de las obras, materializados en la falta de ejecución de los trazados y del inicio de las excavaciones, o la paralización de las obras por un lapso de tres años, hechos que deben ser constatados y ponderados fundadamente por la Dirección de Obras Municipales correspondiente; todos requisitos que no concurren en el caso concreto.

**Cuarto:** Que la sentencia impugnada, rechazó la reclamación señalando que, la caducidad opera ipso iure, de pleno derecho, si el responsable o ejecutor de la obra no ha comenzado los trabajos o los ha paralizado, debiendo en el primer caso haber realizado los trazados y comenzado las excavaciones de acuerdo con los planos del proyecto presentado y autorizado. Se trata, pues, de una cuestión de hecho constatable por vía de inspección o de fiscalización en terreno, en el ámbito de las competencias legales de la Dirección de Obras respectiva.

Luego de transcribir parte del Memorándum N° 1440/19 de fecha 6 de noviembre de 2019, del Jefe del Departamento de Inspección Municipal de Pudahuel, que remitió informe a la Dirección de Obras, señala que, sin perjuicio que la reclamante discuta que sea suficiente la acreditación de la Inspección Municipal, lo cierto es que la apreciación fundamental es la efectuada por la inspección física de



carácter técnico, que en definitiva concluyó que los trabajos básicos no se encontraban ejecutados, debiendo para ello tenerse además presente que la Contraloría General de la República, en pronunciamientos obligatorios para los municipios, ha sostenido reiteradamente, entre otros en los dictámenes N° 18.310 de 2019 y N° 41.047 de 2015, que, para constatar la eventual caducidad del permiso, la apreciación acerca de si concurren o no los supuestos dispuestos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, concierne a una ponderación de situaciones de hecho que, necesariamente, y de manera fundada, debe ser efectuada por la Administración activa, sin perjuicio de las atribuciones fiscalizadoras del órgano contralor.

Agrega que, lo anterior, debe ser vinculado con las observaciones que formula el Sr. Fiscal Judicial, que la Corte comparte, en cuanto a que la reclamante ha reconocido tácitamente que las obras del permiso de edificación se encontraban paralizadas por más de cinco años como refiere el Informe de Inspección Municipal, desde que en el recurso se señala que, la recepción de obras tuvo una recepción parcial el 30 de diciembre de 2015, lo que debe ser vinculado, a la vez, con la circunstancia que la reclamante solicitó un permiso de edificación para regularizar nuevas construcciones que no contaban con permiso -debe entenderse así no amparadas en su momento por la MPC 131/2015 que fuera caducado- y posteriormente, a través del presente



recurso sostiene que las obras ejecutadas corresponden a las de la MPE 131/2015.

En vinculación con lo antes razonado, y en lo que específicamente concierne a la impugnación a la Resolución N° 018-2020 que rechazó la solicitud de modificación al proyecto de edificación N° 5883/2019, ésta ha tenido como fundamento la certificación de la caducidad del permiso de edificación N° 503-95, debiendo además anotarse que las obras que se pretendían regularizar no cumplían con el uso de suelo.

**Quinto:** Que el reclamo de ilegalidad es una acción contenciosa administrativa especial consagrada por nuestro legislador en términos amplios, con el objeto de controlar la legalidad de la actuación de los funcionarios municipales, razón por la que se concede para impugnar actos administrativos u omisiones en las que aquellos incurran, que pueden agraviar a un ciudadano particular o afectar los intereses generales de la comuna, siendo relevante precisar que, el principal fin de esta acción, es tutelar los derechos e intereses legítimos de aquellos.

**Sexto:** Que la materia de estos autos, se relaciona directamente con la aplicación de las normas que forman parte del derecho urbanístico, que es definido como el conjunto de disposiciones que busca obtener un orden racional del espacio y la ciudad. Así, se ha referido que, la rama en estudio se *"constituye como un sistema cuyo*



*objeto son aquellos principios y normas que regulan la actividad de la autoridad pública y de los particulares en la búsqueda de un orden racional en los usos y actividades que se desarrollan en el suelo urbano y rural"* ("NATURALEZA, CONTENIDO Y PRINCIPIOS DEL DERECHO URBANÍSTICO CHILENO", EDUARDO CORDERO QUINZACARA, RDUCN vol.22 no.2 Coquimbo 2015).

Se ha resuelto con anterioridad que, tal rama del derecho pertenece al Derecho Público- Administrativo, sin embargo, tiene una serie de características propias que permiten determinar una fisonomía particular. Se ha dicho: *"su contenido no sólo es una proyección de los conceptos y categorías dogmáticas que emanan de dicha disciplina, sino que se integran en una trama que permite vislumbrar un sistema que se construye sobre la base de principios que son propios y que la dan una identidad singular: regulación administrativizada a través de instrumentos de planificación territorial que son vinculantes; la potestad de establecer distintos regímenes o estatutos del suelo mediante su clasificación en área urbana o rural; intensa intervención administrativa en la ejecución de las obras de urbanización y de edificación; fiscalización en el cumplimiento de la normativa urbanística; facultades para restablecer la legalidad y la existencia de infracciones y sanciones de naturaleza administrativa"* (ob. cit. vid).



**Séptimo:** Que, asentadas las ideas anteriores, se debe tener presente al resolver que, el artículo 1.1.2 de la OGUC define a las normas urbanísticas como todas aquellas disposiciones de carácter técnico derivadas de la LGUC, de la Ordenanza y del Instrumento de Planificación Territorial.

El artículo 2° de la LGUC prescribe que: *“Esta legislación de carácter general tendrá tres niveles de acción: La Ley General, que contiene los principios, atribuciones, potestades, facultades, responsabilidades, derechos, sanciones y demás normas que rigen a los organismos, funcionarios, profesionales y particulares, en las acciones de planificación urbana, urbanización y construcción. La Ordenanza General, que contiene las disposiciones reglamentarias de esta ley y que regula el procedimiento administrativo, el proceso de planificación urbana, urbanización y construcción, y los standards técnicos de diseño y construcción exigibles en los dos últimos. Las Normas Técnicas, que contienen y definen las características técnicas de los proyectos, materiales y sistemas de construcción y urbanización, de acuerdo a los requisitos de obligatoriedad que establece la Ordenanza General. Las normas técnicas de aplicación obligatoria deberán publicarse en internet y mantenerse a disposición de cualquier interesado de forma gratuita”.*



Para resolver, además, se debe tener presente que, el artículo 116 de la LGUC en su inciso 5° dispone: "El Director de Obras Municipales concederá el permiso o la autorización requerida si, de acuerdo con los antecedentes acompañados, los proyectos cumplen con las normas urbanísticas, previo pago de los derechos que procedan (...)". A su turno el inciso 6° señala: "Se entenderá por normas urbanísticas aquellas contenidas en esta ley, en su Ordenanza General y en los instrumentos de planificación territorial que afecten a edificaciones, subdivisiones, fusiones, loteos o urbanizaciones, en lo relativo a los usos de suelo, cesiones, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, superficie predial mínima, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública y áreas de riesgo o de protección".

A su turno, el artículo 144 de la ley antes citada dispone: "Terminada una obra o parte de la misma que pueda habilitarse independientemente, el propietario y el arquitecto solicitarán su recepción definitiva por la Dirección de Obras Municipales. Sin perjuicio de las recepciones definitivas parciales, habrá, en todo caso, una recepción definitiva del total de las obras".



**Octavo:** Que, de lo expuesto, fluye que la construcción de obras de urbanización se encuentra sometida a un procedimiento que regula todas las etapas de ejecución, que van desde la aprobación del anteproyecto hasta la recepción definitiva total de la obra, estableciéndose plazos que deben ser cumplidos por el titular del proyecto, regulándose todas las actividades anexas que son indispensables para llevar a cabo la construcción proyectada, entregándose a la Dirección de Obras Municipales amplias facultades de fiscalización, como asimismo, se dispone, en virtud de la regulación del procedimiento, el deber de la Administración de ceñirse al mismo. Desde esta perspectiva, tal procedimiento tiene una doble función: por una parte, responde a una garantía en favor de las personas que participan en aquél, quienes tienen certeza acerca de las etapas y requisitos que deben cumplir para concretizar el proyecto de construcción de una obra y, por otro lado, constituye un mecanismo que ordena la actuación de la Administración.

**Noveno:** Que el artículo 1.4.17 de la OGUC dispone, en su inciso 1°: *"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"*. Agrega su inciso 2°: *"Una obra se entenderá iniciada una vez realizados los*



*trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto”.*

El artículo 5.1.3. del mismo cuerpo reglamentario dispone *“Durante la tramitación de un permiso de edificación y con anterioridad a su obtención, podrán ejecutarse las obras preliminares necesarias, conforme a los procedimientos que señala este artículo (...) 3.- Para la ejecución de excavaciones, entibaciones y socialzados, se adjuntará un plano de las excavaciones, con indicación de las condiciones de medianería y las medidas contempladas para resguardar la seguridad de los terrenos y edificaciones vecinas, si fuera el caso”.*

Por otro lado, el inciso final, del artículo 5.1.6 de la OGUC refiere: *“Se entienden incluidos en el permiso de edificación todas las autorizaciones o los permisos necesarios para la ejecución de una obra, tales como permisos de demolición, instalación de faenas, instalación de grúas y similares, cuando se hayan adjuntado los antecedentes respectivos”.*

**Décimo:** Que, asentadas las ideas anteriores, se debe precisar que, a través de la Resolución N° 1 de 28 de enero de 2020, la DOM de Pudahuel declaró la caducidad del Permiso de Edificación N° 503/95 y de la Modificación de Proyecto de Edificación N° 131/15, esta última de 25 de marzo de 2015.



El referido acto se funda en el Memorándum N° 1440/19 de fecha 6 de noviembre de 2019, a través del cual el Jefe del Departamento de Inspección Municipal de Pudahuel remite informe a la DOM, señalando respecto de la visita inspectiva realizada en el lote N° 5, de propiedad de la reclamante: *"la obra no se encuentra ejecutada, según lo señalado en Artículo 1.4.17, debido a que la superficie construida es menor a lo planteado en dicho Permiso, ya que los Polígonos "A" y "D" no se encuentran ejecutados y el Polígono "B", la superficie construida es menor a lo planteado en los planos (largo y ancho) y en el centro de éste, existe una calle de servicio (ver fotografías).*

*Cabe señalar que no se encuentran excavaciones ni trazados en el lugar, puesto que las obras se encuentran ejecutadas (paralizadas) hace alrededor de 90 días, según lo informado por el Profesional Michael Stockins P.*

*En relación al libro de obra, este no se encuentra en terreno, por lo que el profesional a cargo, se comprometió a hacerlo llegar a la brevedad posible, lo que no se ha concretado desde el 11 de octubre de 2019.*

*Existen obras nuevas insertas en el Polígono "B" (costado nor-poniente) de dos niveles, destinados a oficinas y diversos containers de dos niveles, en la parte posterior de la propiedad (sur-oriente) no contempladas en el Permiso en cuestión."*



**Undécimo:** Que, de la sola lectura del Memorandum N° 1440/19 transcrito precedentemente, fluye que, efectivamente la autoridad municipal incurrió en una ilegalidad al declarar la caducidad del Permiso de Edificación N° 503/95 y de la Modificación de Proyecto de Edificación N° 131/15, toda vez que los hechos que fueron constatados por el ministro de fe no se relacionan con las causales específicas que la determinan.

En efecto, conforme con el artículo 1.4.17 de la OGUC, el permiso caducará si durante el lapso de tres años no se inician las obras correspondientes o si éstas hubieren permanecido paralizadas durante el mismo tiempo. Estableciendo la referida norma, de forma concreta, que una obra se entenderá iniciada una vez realizados los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto, sin que el Memorandum N° 1440/19 se refiera a ninguna de estas circunstancias.

Desde luego, la circunstancia que se haya construido una superficie inferior a la autorizada, descarta, por sí sola, la hipótesis de no inicio de obras en el plazo de tres años y, en caso alguno determina que la obra haya estado paralizada por el lapso de tiempo exigido por la ley, esto es, tres años. Es más, es el propio acto de fiscalización el que deja constancia de una paralización inferior a la requerida, toda vez que expresamente se



señala que las obras se encuentran en ese estado desde hace aproximadamente 90 días.

En tanto, la circunstancia de no encontrar en el lugar el libro de obras, no puede sustentar la caducidad, toda vez que aquello en modo alguno se vincula con artículo 1.4.17 de la OGUC.

Tampoco se vincula con las hipótesis de caducidad, la circunstancias de constatar la existencia de obras nuevas, no autorizadas, máxime si se encuentran pendientes ante la autoridad solicitudes de modificación del permiso de edificación que, indudablemente debieron ser resueltas de forma previa a la declaración de caducidad.

**Duodécimo:** Que, en este escenario, si lo que pretendía la autoridad, era señalar que no pudo constatar que se iniciaron las obras en el plazo de tres años, al no contar con el libro de obras, debió decirlo expresamente en el acto impugnado, cuestión que no se realizó. En efecto, para que se configurara tal hipótesis, la autoridad debería haber señalado de forma expresa que las obras realizadas no se condicen con los trazados ni se comenzaron las excavaciones contempladas en los planos del proyecto, explicando de forma concreta cómo es que aquello se produce, toda vez que los planos corresponden a antecedentes que se encuentran en su poder.

En este aspecto, se debe precisar que, es el mismo Memorándum N° 1440 el que constata que hay parte de la obra



que sí se encuentra ejecutada, por lo que, más allá que otra parte de aquella no se condiga con los planos, lo cierto es que sí se dio inicio a las excavaciones requeridas por la normativa.

En efecto, esta Corte ha señalado que las obras preliminares que se vinculan, principalmente, con el acondicionamiento del terreno y del establecimiento de condiciones necesarias para asegurar el correcto funcionamiento, almacenamiento y logística de la etapa constructiva, etapa previa que permite, mediante la obtención del respectivo permiso, instalar faenas, grúas y/o realizar excavaciones, entibaciones y socialzados, antes incluso de la obtención del permiso, no suspenden o interrumpen el plazo de caducidad establecido en el artículo 1.4.17 de la OGUC, pues sólo las excavaciones conforme a los planos del proyecto, unido a la realización de sus trazados, permite tener por iniciada la obra, mientras este hito no se produzca, se debe computar el plazo de tres años.

Sin embargo, en el caso concreto, no se ha señalado de forma específica que las excavaciones no se llevaron a cabo conforme a los planos del proyecto, unida a la realización de sus trazados, pues lo único que señaló el Memorándum antes aludido, es que el libro de obras no estaba en terreno, sin que el acto impugnado agregara un razonamiento que permita estimar que no se inició la obra en el plazo de



tres años, máxime sí, lo único que señala es que una parte de la construcción no se corresponde con lo autorizado, existiendo ante la autoridad solicitudes de modificación del Permiso de Edificación pendiente de resolución.

**Décimo tercero:** Que, lo hasta ahora reflexionado, determina que el recurso de nulidad sustancial deberá ser acogido, toda vez que la sentencia impugnada efectivamente incurre en el error de derecho acusado en el primer capítulo de casación, al infringir el artículo 1.4.17. de la OGUC, toda vez que efectivamente la autoridad Municipal incurrió en una ilegalidad al dictar la Resolución N° 1/2020 de 28 de enero de 2020 declarando la caducidad del Permiso de Edificación N° 503/95 y de la Modificación de Proyecto de Edificación N° 131/15, fuera de la hipótesis prevista en la norma, yerro jurídico que ha tenido influencia en lo dispositivo del fallo, toda vez que, de no haberse incurrido en él, se habría acogido la acción incoada en autos.

**Décimo cuarto:** Que, en virtud de lo razonado, el recurso de casación en el fondo será acogido.

Por estas consideraciones, y de conformidad, además, con lo dispuesto por el artículo 767, 768 y 805 del Código de Procedimiento Civil, se declara que **se acoge** el recurso de casación en el fondo deducido en contra de la sentencia de veinticinco de agosto de dos mil veintidós, la que en consecuencia **se anula** y se la reemplaza por la que se



dicta, en forma separada y sin previa vista, a continuación.

Regístrese.

Redacción a cargo de la Abogada Integrante señora Benavides.

Rol N° 115.416-2022.

Pronunciado por la Tercera Sala de esta Corte Suprema integrada por los Ministros (a) Sra. Ángela Vivanco M.; Sra. Adelita Ravanales A., Sr. Jean Pierre Matus A., y los Abogados Integrantes Sr. Enrique Alcalde R. y Sra. María Angélica Benavides C. No firman, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, la Ministra Sra. Ravanales por estar con feriado legal y la Abogada Integrante Sra. Benavides por no encontrarse disponible su dispositivo electrónico de firma.



Pronunciado por la Tercera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Angela Vivanco M., Jean Pierre Matus A. y Abogado Integrante Enrique Alcalde R. Santiago, catorce de noviembre de dos mil veintitrés.

En Santiago, a catorce de noviembre de dos mil veintitrés, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

