

Santiago, dieciséis de octubre de dos mil veinticinco.

**Vistos y teniendo presente:**

**Primero:** Que, en estos autos, rol de esta Corte Suprema N° 32.757-2025, caratulados "Club Palestino/I Municipalidad De Las Condes", de conformidad con lo dispuesto se ha ordenado dar cuenta, de conformidad a lo previsto en los artículos 781 y 782 del Código de Procedimiento Civil, de los recursos de casación en la forma y en el fondo deducidos por la parte reclamante en contra de la sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago, que rechazó el reclamo de ilegalidad interpuesto en contra de la Municipalidad de Las Condes.

**I.- En cuanto al recurso de casación en la forma.**

**Segundo:** Que, en lo principal de su libelo de nulidad formal, el recurrente sostiene que la sentencia impugnada incurre en el vicio formal correspondiente a la causal del artículo 768 N°5 del Código de Procedimiento Civil, en relación con lo establecido en el artículo 170 N°4 del mismo cuerpo legal, argumentando que en ningún punto del fallo se verifica un análisis concreto, detallado o valorativo de los documentos acompañados,



tales como el informe en derecho que sostiene la exención del permiso de edificación, los correos electrónicos de la DOM que confirmaban tal exención, ni menos el informe evacuado por el Fiscal Judicial de la propia Corte, que reconoce expresamente que las obras en cuestión se enmarcan dentro de las excepciones del artículo 5.1.2 OGUC, en consecuencia la sentencia impugnada omite las consideraciones de hecho y de derecho al omitir la valoración de la prueba rendida.

**Tercero:** Que, en relación con referida causal invocada, de la mera lectura de los fundamentos de ésta, queda en evidencia que la sentencia no incurre en el vicio que le fuera imputado por el reclamante, ya que no es efectivo que carezca de consideraciones de hecho y de derecho, sino que al rechazar la reclamación presentada, desarrolla una argumentación contraria a la tesis de la recurrente de casación.

**Cuarto:** Que, en consecuencia, queda en evidencia que no se configura en la especie el vicio de nulidad formal alegado, de modo que el recurso no podrá prosperar, en este punto.



**Quinto:** Que, acorde a lo razonado, el recurso de casación en la forma no será admitido a tramitación.

**II.- En cuanto al recurso de casación en el fondo.**

**Sexto:** Que, la recurrente denunció la infracción de los artículos 116 y 146 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, artículos 1698 y 1700 del Código Civil y artículo 426 del Código de Procedimiento Civil. Señala que en el fallo impugnado se aplicaron erróneamente la normativa urbanística, prescindiendo del análisis de antecedentes fácticos esenciales que desvirtúan por completo la hipótesis infraccional construida por la administración, sancionando hechos que no configuran infracción alguna conforme a la normativa vigente. Agrega que se extiende indebidamente el ámbito de aplicación del artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, aplicándolo a obras que no constituyen edificaciones en los términos definidos por la propia normativa técnica; se omite toda aplicación del artículo 5.1.2 de la Ordenanza General, que expresamente exime de permiso previo a las obras de carácter no estructural que no alteran la carga de ocupación ni el



destino del inmueble, hipótesis que se configura en autos; se infringe el artículo 146 del mismo cuerpo legal, en cuanto se declara la legalidad de una paralización que no procedía al no existir infracción material a norma alguna; y se vulnera nuevamente el artículo 146 por cuanto la resolución administrativa que ordenó la paralización carece de motivación suficiente y no establece plazo para subsanar supuestas observaciones, en contravención directa a los requisitos que exige dicha norma para su validez.

**Séptimo:** Que el artículo 782 del Código de Procedimiento Civil, indica: *"Elevado un proceso en casación de fondo, el tribunal examinará en cuenta si la sentencia objeto del recurso es de aquéllas contra las cuales lo concede la ley y si éste reúne los requisitos que se establecen en los incisos primeros de los artículos 772 y 776.*

*La misma sala, aun cuando se reúnan los requisitos establecidos en el inciso precedente, podrá rechazarlo de inmediato si, en opinión unánime de sus integrantes, adolece de manifiesta falta de fundamento.*



*Esta resolución deberá ser, a lo menos, someramente fundada y será susceptible del recurso de reposición que establece el inciso final del artículo 781".*

**Octavo:** Que, en lo que interesa al arbitrio en examen, se encuentra establecido por los jueces de instancia que las canchas o instalaciones deportivas abiertas pueden estar sujetas a la obligación de obtener un permiso de edificación. Ello ocurrirá cuando cuenten con uno más de los elementos estructurales ya enumerados. Así, teniendo en cuenta que en el caso del Estadio Palestino el traslado de las canchas incluye, a lo menos, la construcción de cierres o divisiones, postes de iluminación, cimientos y muros de contención, así como la remoción de lozas de hormigón, se desprende, con claridad, que se está en presencia de obras estructurales que se encuentran sujetas a la obligación de obtener un permiso de edificación, por lo que es exigible a la recurrente el respeto de las normas legales que regulan dicha actividad.



Agregando los sentenciadores que es un hecho pacífico que las actoras no contaban con la respectiva autorización de la Dirección de Obras Municipales.

**Noveno:** Que, para dilucidar la controversia planteada es útil recordar que el Capítulo II de la LGUC, titulado *"De la ejecución de obras de urbanización, edificación e instalaciones complementarias"*, regula, en su párrafo 1º, *"Los permisos"*, y establece, en su artículo 116, que: *"La construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales, a petición del propietario, con las excepciones que señale la Ordenanza General"*.

En el mismo sentido, la OGUC, en su título V *"De la Construcción"*, norma los permisos de edificación y sus trámites, señalando, en su artículo 5.1.1, que en todos aquellos casos en los que se requiera construir, reconstruir, reparar, alterar, ampliar o demoler un edificio, o ejecutar obras menores, se requerirá del permiso de la DOM que corresponda.



Por su parte, el artículo 24 de la Ley N°18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades, entrega a la DOM la función de dar aprobación de los anteproyectos y proyectos de obras de urbanización y edificación, así como el otorgamiento de los permisos correspondientes.

Del tenor de las normas expuestas se concluye que la regla general es que toda construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán, a petición del propietario, del permiso de la DOM. Sin embargo, la propia LGUC y su Ordenanza contemplan ciertas excepciones, conforme a las cuales no se requiere la obtención de dicho permiso para la ejecución de ciertos tipos de obras.

Cabe precisar que cuando la ley se refiere al permiso lo hace respecto de las actividades que lo requieren, pero no lo define, por lo que la doctrina ha entendido que estamos frente a un *"...concepto amplio, que incluye tanto la aprobación de subdivisiones, urbanizaciones y construcciones en general, existiendo*



*una suerte de género en el vocablo edificación, mientras que urbanización, subdivisión y construcción serían las especies”, conceptualizándolo como “aquella autorización formal y escrita que otorga el director de obras municipales competente, que permite realizar obras de construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales si, de acuerdo con los antecedentes acompañados por el petitionerario, los proyectos cumplen con las normas urbanísticas y se efectúa previamente el pago de los derechos que procedan” (FUENTES MONDACA, Óscar: “Invalidación de los permisos de edificación. Criterios de la jurisprudencia”. Revista Chilena de la Administración del Estado, N°4, 2020, p. 26).*

Volviendo sobre las excepciones contempladas en el ordenamiento jurídico a la obligación de obtención del permiso de edificación, el artículo 5.1.2 de la Ordenanza establece que esta autorización no será necesaria para la realización y/o ejecución de ciertas obras, entre las que incluye las “1. Obras de carácter no estructural al





*interior o en la fachada de una edificación existente las cuales pueden incluir la modificación de instalaciones o de tabiques no soportantes, siempre que no impliquen la ampliación de superficie, modificación de la carga de ocupación, cambio de destino o la modificación del destino o actividad”.*

Es importante señalar que este numeral fue incorporado por el Decreto N°13 de 2022, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que modificó la OGUC agregando este tipo de obras a las que ya estaban eximidas de contar con un permiso.

El decreto mencionado también introdujo modificaciones al artículo 1.1.2 del cuerpo reglamentario citado, variando ciertos vocablos, como los términos “alteración”, “obra menor”, “reconstrucción de una edificación” y “reparación”; e incorporó las definiciones de “edificación existente”, “cambio de destino” y “modificación del destino o actividad”.

Respecto de “obra menor”, señaló que éstas son: “Obras al interior o en la fachada de una edificación existente que no alteran su estructura, y que implican el



*aumento o disminución de la carga de ocupación; el cambio de destino o la modificación del destino o actividad; y las ampliaciones que se ejecuten por una sola vez o en forma sucesiva en el tiempo, hasta alcanzar un máximo de 100 m<sup>2</sup> de superficie ampliada".* Para entender cabalmente aquella definición, es necesario hacer presente que, de acuerdo con el artículo citado, "edificación existente", es el "edificio que cuenta con permiso y recepción definitiva o aquel construido con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley N°4.563"; "edificio" es "toda edificación compuesta por uno o más recintos, cualquiera sea su destino", y, en lo que interesa al caso concreto, "elemento de estructura" es "todo elemento resistente u orgánico de una construcción, como cimientos, muros soportantes, suelos, pilares, techumbres, torres y otros análogos".

**Décimo:** Que, así, contrario a lo propuesto por la recurrente, y tal como fue resuelto por los jueces del grado, aparece que es posible concluir que las canchas o instalaciones deportivas abiertas pueden estar sujetas a la obligación de obtener un permiso de edificación. Ello



ocurrirá cuando cuenten con uno o más de los elementos estructurales ya enumerados.

Así, teniendo en cuenta que en el caso del Estadio Palestino el traslado de las canchas incluye, a lo menos, la construcción de cierres o divisiones, postes de iluminación, cimientos y muros de contención, así como la remoción de lozas de hormigón, se desprende, con claridad, que se está en presencia de obras estructurales que se encuentran sujetas a la obligación de obtener un permiso de edificación, por lo que es exigible a la recurrente el respecto de las normas legales que regulan dicha actividad.

**Undécimo:** Que, en consecuencia, el recurso de nulidad intentado no puede prosperar, por manifiesta falta de fundamentos.

Por estas consideraciones, y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 764, 767, 781 y 782 del Código de Procedimiento Civil, se declara **inadmisible** el recurso de casación en la forma y **se rechaza** el recurso de casación en el fondo, deducidos por la reclamante en lo principal y primer otrosí de la



presentación de cuatro de agosto del año dos mil veinticinco, en contra de la sentencia de diecisiete de julio del mismo año, dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo de la Ministra (S) señora Quezada.

Rol N°32.757-2025.

Pronunciado por la Tercera Sala de esta Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Sr. Mario Carroza E., Sra. María Soledad Melo L. y Sra. Eliana Quezada M. (s). y por las Abogadas Integrantes Sra. María Angélica Benavides C. y Sra. Andrea Ruiz R. No firma, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, el Ministro Sr. Carroza por estar con feriado legal.





En Santiago, a dieciséis de octubre de dos mil veinticinco, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

