

Permisos de edificación Y EL DERECHO DE PROPIEDAD

El Permiso de Edificación está protegido por la garantía constitucional del derecho de propiedad establecido en el artículo 19 N° 24 de la Constitución y, por lo tanto, no puede verse afectado por resoluciones administrativas posteriores, las que no operan con efecto retroactivo.



Ramón Domínguez Hidalgo
Litigios y Derecho Laboral
Morales, Noguera, Valdivieso & Besa

La Contraloría General de la República no puede avocarse a conocer asuntos que, por su naturaleza o atendido el estado en que se encuentren, deban ser conocidos por los Tribunales de Justicia, pues en tal evento se convierte en una comisión especial, lo que está prohibido por la garantía del artículo 19 N° 3 inciso 4° de la Constitución.

Esta sentencia se pronuncia respecto de un tema frecuentemente debatido ante los Tribunales de Justicia y especialmente en sede de protección, esto es, respecto de la revocabilidad o irrevocabilidad del permiso de edificación. Si bien es cierto que el fallo toca otros temas, lo central es la discusión en torno al tema antes referido.

Al parecer, la Jurisprudencia de nuestros Tribunales de Justicia mayoritariamente ha aceptado la irrevocabilidad de los permisos de edificación y, por lo tanto, los errores o cambios de criterios interpretativos de la Administración no pueden afectar los derechos adquiridos por terceros. En este sentido, entre muchas, se pueden citar las siguientes sentencias: “Muñoz Permuth con Dirección de Obras Municipales de Concepción”, en Fallos del Mes, N° 407, p. 735 y ss.; en el mismo sentido, “Inmob. Sta. Mónica con Seremi de Vivienda”, en Fallos del Mes, N° 462, p. 650 y ss.; y “Palma y otros con Seremi de la II Región”, en Fallos del Mes, N° 412, Marzo de 1993, p. 30 a 45.

Sin embargo, es de seriedad señalar que existen también fallos en el sentido contrario, los cuales se han fundado en que los actos administrativos, tales como un permiso de construcción, son revocables, conforme al principio de legalidad establecido en los artículos 6° y 7° de la Constitución. Por ejemplo: C. Sup., 20/10/1999, en Gaceta Jurídica, N° 235, enero de 2000, p. 247 y ss.; y especialmente el fallo en Causa Universidad FinisTerra con Contraloría General de la República y otros, Rol N° 8.765-2003, de la C. Ap. de Stgo.

La doctrina subyacente en el fallo se orienta en

el reconocimiento amplio del derecho de propiedad por el Constituyente de 1980, que protege la propiedad en todas sus formas, ya sea respecto de cosas corporales o incorporales. El titular de un permiso de edificación lo tiene incorporado a su patrimonio y, por lo mismo, es parte de su derecho de propiedad. Ésta se conoce, tanto en derecho constitucional como en derecho privado, como el fenómeno de la “Constitucionalización o Propietarización de los Derechos”. Además, con un notable manejo del idioma castellano, la sentencia se refiere en forma precisa a los límites de la actuación de la Contraloría, especialmente en el caso en estudio, en que ya existía un reclamo de ilegalidad pendiente sobre la materia, lo que impedía, en el origen, la actuación de dicha autoridad administrativa. Creemos que esto último es lo que convenció finalmente a la Corte para acoger el recurso.

Nos parece que esta sentencia resuelve acertadamente el conflicto sometido a su decisión, ya que estimamos que los particulares, al obtener un permiso de edificación, efectivamente han incorporado a su patrimonio un derecho de propiedad sobre una cosa incorporal, la cual está claramente protegida por la garantía constitucional del derecho de propiedad. Los errores de la administración no pueden perjudicar ese derecho de propiedad, debiendo agregarse que la buena fe debe siempre recibir protección. Este reconocimiento amplio del derecho de propiedad y el instrumento protector del recurso de protección, constituyen dos de los avances más destacados que en materia patrimonial aporta la Constitución de 1980. En efecto, muchas de las ilegalidades y arbitrariedades de la Administración, bajo la vigencia de la Constitución de 1925, dejaban a los particulares sin la posibilidad de proteger sus derechos, ante la ausencia de herramientas legales. **EC**