

CERTEZA JURÍDICA DE LOS PERMISOS DE EDIFICACIÓN

Con fecha 23 de abril de este año la Cuarta Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago, en adelante “la Corte”, acogió el recurso de protección deducido por una sociedad inmobiliaria en contra de una municipalidad y de su alcalde, por estimar que incurrió en un acto ilegal y arbitrario al dictar el decreto alcaldicio, que revocó el permiso de edificación, otorgado por la Dirección de Obras Municipales a dicha sociedad y que ordenó, además, la paralización inmediata de las obras.

Sobre el particular, es importante tener presente que el permiso de edificación corresponde a un acto administrativo, en los términos que señala el artículo 3° de la Ley N° 19.880, de 2003, sobre Bases de los Procedimientos administrativos; esto es, una decisión formal emitida por una autoridad administrativa -el director de Obras Municipales -en el cual se contiene una declaración de voluntad -en este caso una autorización -realizada en el ejercicio de una potestad pública.

Asimismo, dentro de la clasificación de los actos administrativos, corresponde a los llamados “actos de autorización”; vale decir, aquellos que implican un pronunciamiento de la administración que habilita a un particular para hacer algo que requiere el visto bueno previo de una autoridad. Además, corresponde a un acto administrativo que reconoce un derecho preexistente cuyo ejercicio faculta para edificar.

En su carácter de acto administrativo, el permiso de edificación goza de una presunción de legalidad, de imperio y de exigibilidad frente a sus destinatarios desde su entrada en vigencia, autorizando su ejecución de oficio por la autoridad administrativa.

Si bien la doctrina está de acuerdo que es posible la revocación de un acto administrativo, para que ello sea procedente es menester que el órgano tenga potestad para revocar y que el acto sea susceptible de revocación.

Sobre este último punto, hay unanimidad en la doctrina al señalar que son irrevocables aquellos actos que crean o reconocen

derechos de carácter patrimonial y los que afecten a terceros de buena fe. En este mismo sentido, el artículo 61 de la ya mencionada Ley N° 19.880, señala que la revocación no procederá: “Cuando se trate de actos declarativos o creadores de derechos adquiridos legítimamente”.

En el caso en comento, la Corte efectúa un análisis de las facultades que le otorga el ordenamiento jurídico al alcalde de la Municipalidad referida para determinar si aquel puede o no revocar un permiso de edificación emitido por la autoridad competente -el director de Obras Municipales-, y hace presente que los actos administrativos sólo pueden ser revo-

En su carácter de acto administrativo, el permiso de edificación goza de una presunción de legalidad, de imperio y de exigibilidad frente a sus destinatarios.

cados por el órgano que los dictó y en ningún caso cuando se trate de actos creadores de derechos adquiridos legítimamente, como ocurre con el otorgamiento de un permiso de edificación que ha cumplido previamente con la regularidad administrativa.

Hecho este análisis, concluye la Corte señalando que el decreto alcaldicio es ilegal, por cuanto ha sido dictado por una autoridad que no estaba facultada para emitirlo -el alcalde- y arbitrario, por carecer de fundamentos, situación que atenta contra la garantía constitucional consagrada en el numeral 24 del artículo 19 de nuestra Constitución (derecho de propiedad), por cuanto el permiso de edificación le ha conferido a su titular -la Sociedad Inmobiliaria- derechos con contenido económico que se incorporaron en su patrimonio y que lo habilitan por consiguiente a llevar a cabo el proyecto de edificación.

Lamentablemente, la Corte Suprema, al conocer de la apelación de este recurso de protección, lo rechaza. Pero no por razones de fondo, sino que sólo de forma. Debido, como se hace presente en el fallo, que la Inmobiliaria con anterioridad a la inter-

posición del recurso de protección dedujo reclamo de ilegalidad -contemplado en la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades-, primero ante la Municipalidad referida y luego, ante la Corte de Apelaciones de Santiago, con el mismo fundamento de reclamo.

El máximo tribunal estimó que lo anterior hace improcedente el recurso de protección, ya que los hechos fueron planteados en otro proceso jurisdiccional donde puede obtener la debida tutela.

No obstante lo anterior, resulta importante destacar que cuando se revisó el fondo del asunto por parte de la Corte de Apelaciones, ésta acogió la doctrina que estimamos correcta, en el sentido de que el permiso de edificación le otorga a su titular derechos que se incorporan en su patrimonio y que están resguardados por la garantía constitucional del derecho de propiedad, no siendo procedente la revocación, cuando los derechos han sido adquiridos legítimamente. **EC**

Patricio Figueroa Velasco y Juan Eduardo Figueroa Valdés, "Urbanismo y construcción", Editorial Lexis Nexis, Santiago, Primera Edición, año 2006, pág. 116.



RENÉ LARDINOIS
Abogado
Coordinación de Estudios Legales
Cámara Chilena de la Construcción