

Certeza Jurídica de los Permisos de edificación

Ante el constante aumento de la presentación de acciones de vecinos y organizaciones sociales que tienen por objeto buscar, tanto administrativa como judicialmente, la invalidación de permisos de edificación legítimamente otorgados, parece interesante destacar un fallo en que la Corte Suprema ratifica uno emitido por la Corte de Apelaciones de Valparaíso que, a su vez, rechaza un Recurso de Protección presentado por un vecino de un conocido condominio de la zona.

En su presentación, el recurrente señalaba haber sido víctima de discriminación arbitraria por parte de la Dirección de Obras, ya que la edificación autorizada en el predio colindante no ha cumplido las exigencias que el ordenamiento jurídico establece, produciéndole evidente menoscabo a su propiedad.

Al respecto, la Corte Suprema señala que resulta necesario precisar que de la lectura del recurso no es posible vislumbrar cuál es el derecho cuya titularidad invoca el actor que estaría siendo afectado por el actuar del órgano recurrido (Dirección de Obras), toda vez que la única vinculación que tendría el recurrente con el permiso de edificación concedido es la de ser vecino del terreno respecto del que se solicitó tal autorización, limitándose en su libelo a referir la existencia de una supuesta infracción al derecho de la igualdad ante la ley, en cuanto se habría efectuado una diferencia arbitra-

ria por parte de la administración al otorgar el permiso antes referido, afectándose con ello a los vecinos, sin señalar en qué forma se vulneran sus garantías constitucionales.

De lo expuesto, en opinión de la Corte, aparece de manifiesto que el recurrente carece de legitimación activa para obrar, es decir, no es posible dilucidar cuál es la garantía constitucional afectada, razón suficiente para concluir que la acción ha de ser rechazada.

Llama la atención la simpleza del análisis, que lleva a la Corte a resolver en un breve pero consistente fallo que el permiso de edificación no vulnera derechos de terceros, sino en la medida que estos se hubieren obtenido ilegítimamente, sin respetar las normas aplicables tanto legales como urbanísticas.

Resulta del todo deseable que esta doctrina se mantenga en el tiempo por parte de la Corte, ya que, aun cuando las obras debieron paralizarse por el período durante el cual se discutía el Recurso presentado, finalmente prima la certeza jurídica de los permisos.

Sería también deseable que, en casos como el analizado, los afectados ejercieran acciones civiles contra los recurrentes de mala fe una vez que los recursos se hayan rechazado, situación que, se estima, desincentivaría la presentación de estas acciones ante el riesgo de tener que compensar las pérdidas que las paralizaciones de obras representan para los inversionistas.

Un fallo de la Corte Suprema rechaza un Recurso de Protección presentado por un vecino de un conocido condominio de la zona, donde se determina que su construcción no vulnera derechos de terceros.

Gonzalo Bustos, abogado jefe
Gerencia de Estudios CChC.

