

Permisos de edificación y recurso de protección: una tendencia a la “judicialización”

En julio de 2016, vecinos de un conocido barrio de Santiago presentaron un recurso de protección solicitando a la Corte de Apelaciones dejar sin efecto el Permiso de Edificación y la paralización inmediata de las obras de un proyecto inmobiliario, fundados en la existencia de una supuesta omisión ilegal y/o arbitraria por parte del Director de Obras (DOM), que afectaría directamente varios de los derechos fundamentales que ampara la Constitución.

La Corte falló en contra de este recurso y condenó expresamente en costas a los recurrentes, primero que todo, por ser temporáneo, ya que consta que los demandantes tomaron conocimiento del acto u omisión supuestamente arbitrario e ilegal mucho antes de lo que alegaban, pues la DOM había cumplido con todas las medidas de publicidad que la ley requiere.

En cuanto al fondo del asunto, la Corte establece que no existiría la omisión señalada, ya que la DOM cumplió con su deber de informar a la inmobiliaria lo dispuesto por la SEREMI MINVU, que ordena subsanar la contravención a la ley existente en el Permiso de Edificación, pero en ningún caso dejarlo sin efecto, ya que éste es un acto administrativo ya consolidado que produjo sus efectos y generó derechos adquiridos para la empresa recurrida.

El permiso no puede considerarse ilegal, puesto que fue otorgado por la autoridad correspondiente en el ejercicio de sus facultades y ninguna autoridad lo ha declarado como tal, por lo que tampoco correspondía

a la Corte hacerlo. Además, la SEREMI fue requerida en su calidad de superior técnico de la DOM e hizo reparos sólo respecto del equipamiento autorizado, al entender que éste no corresponde, pues se habría dictado fijando como normativa vigente la de la fecha del Permiso de Edificación y no la de la presentación del anteproyecto, que es lo correcto. Por tanto, menos aún se hace posible ordenar la paralización de las obras y el auxilio de la fuerza pública para esto, toda vez que la inmobiliaria las ejecuta amparada en un permiso plenamente válido.

Por otra parte, la Corte estima que es imposible comprobar la afectación de derechos fundamentales, ya que en cuanto al derecho a la vida e integridad física y psíquica, los argumentos resultan inadmisibles e inconcebibles, pues, si bien la ejecución de las obras puede resultar algo invasiva y/o provocar alguna clase de molestias no distintas a las que comúnmente soporta todo vecindario, no puede provocar daños de esta magnitud. En cuanto al derecho a no ser objeto de discriminación arbitraria, se descarta de plano. Respecto del derecho a la propiedad, la Corte estima que “no es imaginable ni comprobable que se haya afectado el legítimo goce de los inmuebles y que, incluso, considera que la urbanización de ciertos sectores o barrios trae, por experiencia, el aumento del valor de las propiedades aledañas a ella y que, además, de existir afectación de inmuebles de valor patrimonial o hallazgos arqueológicos, eso es competencia de otras autoridades”.

“La ejecución de un proyecto inmobiliario es de tal magnitud que no puede sino ser pública y notoria, no pudiendo efectuarse de forma clandestina ni ser ocultada al vecindario, por lo que aquellos que se sientan afectados deben realizar rápidamente las gestiones tendientes a impugnarlos, pero considerando que el recurso de protección no es la vía idónea para ello”.

Andrea Mellado
Abogado Gerencia
de Estudios CChC.

