



Carolina Arrau Guzmán  
Coordinación de Estudios Legales

Marzo 2007



# Certeza Jurídica de los Permisos de Edificación

## **Introducción:**

Se analiza el marco jurídico aplicable a los derechos adquiridos por las particulares y derivados de un permiso de edificación en el evento que estos se extingan como consecuencia de su invalidación o revocación por parte de la Autoridad Administrativa.

- 1. Normativa Aplicable**
- 2. Naturaleza Jurídica de los Permisos de Edificación**



# Certeza Jurídica de los Permisos de Edificación

## **3. Extinción de los Permisos de Edificación**

- a) Extinción por conducta del interesado.
- b) Extinción por decisión de órganos públicos distintos de la autoridad municipal.
- c) Extinción por decisión de la autoridad municipal en su calidad de autora del acto.
  - i. Invalidación de un Permiso de Edificación
  - ii. Revocación de un Permiso de Edificación

## **4. Limitaciones a la extinción de un permiso de edificación**

- i. Principio de Confianza Legítima
- ii. Noción de Derechos Adquiridos. Imposibilidad de Vulnerarlos
- iii. Actuación de la Administración en Contradicción a sus Actos Propios. Violación al Principio de Buena Fe



## Certeza Jurídica de los Permisos de Edificación

- 5. Efectos de la Extinción de un permiso de Edificación debido a su invalidación o revocación.**
- a) Ilegitimidad causada por el Beneficiario del Acto Administrativo.
  - b) Ilegitimidad del Acto producida por la Administración
  - c) Prestaciones económicas
  - d) Obligaciones contraídas por el beneficiario del Permiso de Edificación
  - e) Actos desfavorables al beneficiario del Permiso de Edificación
  - f) Influencia de terceros distintos de los Beneficiarios del Permiso de Edificación del Acto Administrativo Invalidable



## Certeza Jurídica de los Permisos de Edificación

- 6. Reclamaciones Administrativas y Jurisdiccionales en materia de Permisos de Edificación.**
- a) Recursos de la Ley 19.880.
  - b) Recursos de Reclamación por Ilegalidad Municipal.
  - c) Recurso establecido en la LGUC.
  - d) Recurso de Reclamación por ilegalidad municipal frente al recurso administrativo del artículo 12 de la LGUC.
  - e) Recurso de Protección



## Certeza Jurídica de los Permisos de Edificación

7. **Competencia de la Contraloría General de la República con respecto a los permisos de Edificación.**
  - a) Control de la legalidad de los actos de la administración.
  - b) Naturaleza jurídica de los dictámenes de la CGR.
  - c) Impugnación de los dictámenes de la CGR.



# Certeza Jurídica de los Permisos de Edificación

## 8. Conclusiones

El permiso de edificación corresponde a un acto administrativo permisivo y constitutivo, por cuanto se trata de una decisión formal emitida por el DOM, en el ejercicio de sus potestades, que contiene una declaración de voluntad, que habilita a un particular para desarrollar una actividad que requiere visto bueno de la Autoridad. El permiso de edificación, dado su carácter de acto administrativo, goza de una presunción de legalidad, de imperio y de exigibilidad.

El permiso de edificación puede ser dejado sin efecto por la conducta o decisión del beneficiario del mismo o por decisión de la Autoridad que lo ha pronunciado. En este último caso, el permiso de edificación puede dejarse sin efecto, por contravenir el ordenamiento jurídico, en cuyo caso nos encontramos frente a la invalidación del permiso de edificación, o por razones de mérito o conveniencia, en cuyo caso nos encontramos frente a la revocación de un permiso de edificación. El permiso de edificación puede asimismo quedar sin efecto por disponerlo así una Autoridad distinta de la que lo ha dictado como sucede con la resolución de un órgano jurisdiccional.



# Certeza Jurídica de los Permisos de Edificación

## 8. Conclusiones

La invalidación de un permiso de edificación puede declararse de oficio por la Autoridad que lo otorgó (D.O.M.) o a solicitud de parte mediante la interposición de los recursos administrativos que establecen la LGUC y la Ley 19.980.

La potestad invalidatoria como la potestad revocatoria de los permisos de edificación recae en la DOM y puede ejercerse dentro del plazo de dos años contado desde el otorgamiento del respectivo permiso de edificación.

No obstante lo anterior, a juicio de esta asesoría jurídica, el ejercicio de potestad invalidatoria de los permisos de edificación que corresponde a la DOM no es ilimitado. En efecto, dicha facultad se encuentra restringida por el principio de la confianza legítima, en cuya virtud la DOM debe necesariamente considerar la situación alcanzada por el particular como consecuencia del otorgamiento del permiso de edificación, para adoptar la decisión de invalidar el permiso de edificación. .



# Certeza Jurídica de los Permisos de Edificación

## 8. Conclusiones

La invalidación un permiso de edificación tampoco puede afectar los derechos adquiridos de buena fe por el beneficiario del permiso de edificación, por cuanto tales derechos están protegidos y asegurados por la Constitución, pues para sus beneficiarios constituyen un derecho de propiedad. Así a lo ha entendido la doctrina y la jurisprudencia administrativa y judicial.

En este contexto, la invalidación de un permiso de edificación no puede afectar las prestaciones económicas que se hubieren devengado o pagado al beneficiario del permiso de edificación y tampoco pueden afectar las obligaciones validamente adquiridas por el beneficiario del permiso de edificación.

La invalidación de un permiso de edificación puede ser impugnada a través del procedimiento que establece la Ley 19.880, sin perjuicio de los demás recursos administrativos y judiciales analizados en la sección VI de esta Minuta.



# Certeza Jurídica de los Permisos de Edificación

## 8. Conclusiones

La facultad de revocar los permisos de edificación que asiste a las DOM, igualmente reconoce limitaciones. Es así como no pueden revocarse de actos declarativos o creadores de derechos adquiridos legítimamente; o cuando la ley hubiere determinado expresamente otra forma de extinción de los actos; o cuando, por su naturaleza, la regulación legal del acto impidiere que éstos fueren dejados sin efecto.

La CGR tiene competencia para pronunciarse sobre la legalidad de los permisos de edificación, toda vez que a ella corresponde efectuar el control de la legalidad de los actos de la Administración, de la cual forman parte integrante los municipios y las DOM. La CGR efectúa dicho control, a través de dictámenes relativos a la correcta interpretación que debe darse a las normas que recaigan en materias de su competencia. Tales dictámenes conforman una jurisprudencia que resulta obligatoria para todos los órganos sometidos a su fiscalización.



# Certeza Jurídica de los Permisos de Edificación

## 8. Conclusiones

Se discute en doctrina si la referida facultad incide sólo en la forma de los permisos de edificación o también puede incidir en la materia y fondo de los mismos. **Los tribunales de justicia se han pronunciado recientemente sobre ello, señalando que el control de legalidad de los actos de la Administración que ejerce la CGR es de carácter puramente formal**, sin que se estime pertinente que, ejerciendo dicho control, pueda revisar la jerarquización de los fines de las normas y procedimientos sometidos a su dictamen, pues dicha tarea es propia del legislador y de la misma Administración, en el ejercicio de sus funciones de gobierno, pero a través de las entidades especializadas en cada área del quehacer público.



# Certeza Jurídica de los Permisos de Edificación

## 8. Conclusiones

La jurisprudencia reciente también ha determinado que la facultad de control de la legalidad de la CGR está limitada por las atribuciones que corresponde ejercer a otros órganos de la Administración del Estado. Al respecto **los tribunales han sostenido que la Autoridad encargada de velar por la correcta aplicación de la normativa urbanística es la Municipalidad respectiva, y en particular su DOM, además de la participación que por ley cabe a la SEREMI que corresponda a la comuna y que las decisiones de tales entidades pueden ser impugnadas por canales regulares, establecidos por la ley precisamente para ello.**



# Certeza Jurídica de los Permisos de Edificación

## 8. Conclusiones

Se discute en la doctrina nacional sobre la naturaleza jurídica de los dictámenes de la CGR. Para ésta última y para el Consejo de Defensa del Estado, los dictámenes de la CGR no son actos administrativos, sino que sólo son opiniones que deben ser tomadas en consideración para la dictación de actos administrativos. Sin embargo, recientemente un sector de la doctrina se inclina por considerar que los dictámenes de la CGR, constituyen actos administrativos por medio de los cuales se expresa la función jurisprudencial que tiene la CGR. administrativos, y por ello impugnables ante los Tribunales de Justicia.



# La Publicidad de los Permisos de Edificación

## Antecedentes

Esta minuta trata de determinar en qué situación de certeza jurídica se encuentran los permisos de edificación frente a la aplicación del nuevo régimen que en materia de publicidad de éstos estableció la Ley N° 19.878.

Para los efectos indicados analizaremos, en particular, los siguientes temas:

- 1.- La Ley N° 19.878, que establece un nuevo régimen en materia de publicidad de los permisos de edificación y otras autorizaciones; caracteres y procedimientos legales;
- 2.- Los efectos de acogerse al régimen voluntario de publicidad de los permisos de edificación y de otras solicitudes: importancia práctica;
- 3.- La certeza jurídica de los permisos de edificación frente a las normas de publicidad de ellos;
- 4.- La Ley N° 19.880 sobre Procedimientos Administrativos frente a la invalidación y revocación de los Permisos de edificación. La actuación de la Contraloría; y
- 5.- Directrices de cómo perfeccionar la actual normativa sobre publicidad para dar una mayor seguridad jurídica a los inversionistas y desarrolladores inmobiliarios.



# La Publicidad de los Permisos de Edificación

## Regimen de Publicidad de la Ley N° 19.878

- 1.- Origen de la nueva normativa.
- 2.- Ambito de aplicación.
- 3.- Procedimiento de publicidad.
  - 3.1 Obligaciones del propietario que se acoge
  - 3.2 Exigencias reglamentarias del procedimiento de publicidad.
  - 3.3 Emisión de certificado por Municipalidad respectiva.
- 4.- Obligación de la Dirección de Obras Municipales de exhibir nómina de anteproyectos.



# La Publicidad de los Permisos de Edificación

## Efectos de acogerse al regimen voluntario de publicidad

El desarrollo y construcción de proyectos inmobiliarios trae aparejada cuantiosas inversiones que requieren para llevarse a cabo certeza o seguridad jurídica, que sólo se puede lograr, entre otras cosas, en la medida que exista una fecha cierta a partir de la cual los permisos municipales aprobados no puedan ser impugnados por terceros, objetivo que se logra por parte de los desarrolladores inmobiliarios que voluntariamente se acojan al procedimiento consignado en la Ley materia de este informe.

En efecto, mediante esta normativa, se permite a los empresarios inmobiliarios y empresas constructoras dar a conocer a la comunidad de los actos administrativos vinculados con la construcción, que han sido aprobados o autorizados por la Municipalidad, fijando una fecha cierta a contar de la cual comienzan a correr los plazos establecidos en la legislación para impugnar dichos actos, con lo cual se otorga certeza jurídica tanto a los agentes inmobiliarios como a la comunidad.



# La Publicidad de los Permisos de Edificación

## Certeza Jurídica de los Permisos de Edificación frente a las Normas de Publicidad de ellos

Del examen de la historia de la Ley N° 19.878 en el Congreso, y especialmente de su discusión en el Senado, queda en claro que al sujetarse los desarrolladores inmobiliarios al procedimiento voluntario de publicidad existirá una presunción de conocimiento respecto a la aprobación de los anteproyectos y del otorgamiento de permisos de edificación que efectúan las Direcciones de Obras Municipales, lo cual dará certeza jurídica a los inversionistas y la oportunidad a la comunidad de conocer la existencia de dichos proyectos. Al efecto, el entonces Ministro de la Vivienda señor Jaime Ravinet expresó *“[E]ste proyecto de ley no sana irregularidades, sino que aborda dos cosas muy importantes: establece el deber de informar a la comunidad y constituye una certeza jurídica para ejercer los recursos que procedan”*.



# La Publicidad de los Permisos de Edificación

## Certeza Jurídica de los Permisos de Edificación frente a las Normas de Publicidad de ellos

Por su parte, el Senador Sabag, expresó que “[R]eitero que sólo se pretende dar certeza jurídica a las personas que proceden de buena fe, y no tan sólo a las inmobiliarias, si no también a los sectores que generalmente financian estas grandes obras; y en ningún caso sanear procedimientos ilegítimos para los cuales existen permanentemente los Tribunales de Justicia”.<sup>[1]</sup>

De esta manera, queda en claro que con las normas sobre procedimiento de publicidad incorporadas por la Ley N° 19.878, se otorga un mayor grado de certeza jurídica a los permisos de edificación, ya que no existirá duda a partir de la fecha en que éstos podrían ser eventualmente impugnados por parte de terceros.  
<sup>[1]</sup> Sesión 35 de 25 de Marzo de 2003, Diario de Sesiones del Senado. En el mismo sentido puede consultarse el Informe de la Comisión de Vivienda de la Cámara de Diputados, Boletín N° 3011-14.

(1) Sesión 35 de 25 de Marzo de 2003, Diario de Sesiones del Senado. En el mismo sentido puede consultarse el Informe de la Comisión de Vivienda de la Cámara de Diputados, Boletín N° 3011-14



# La Publicidad de los Permisos de Edificación

**La ley N° 19.880 sobre procedimientos administrativos frene a la invalidación y revocación de los permisos de edificación. Actuación de la Contraloría.**

**Directrices de cómo perfeccionar la actual normativa sobre publicidad para dar mayor seguridad jurídica.**



# La Publicidad de los Permisos de Edificación

## Conclusiones

- 1.- La Ley N° 19.878 ha creado un procedimiento voluntario de publicidad, que permite a los desarrolladores inmobiliarios dar a conocer a la comunidad los actos administrativos vinculados con la construcción que han sido aprobados o autorizados por la Municipalidad, especialmente anteproyectos, autorizaciones para subdividir, permisos de edificación, de urbanización o de cambio de destino de un edificio existente;
- 2.- Que con las normas sobre procedimiento de publicidad se otorga un mayor grado de certeza jurídica a los permisos de edificación en beneficio de los inversionistas y de los desarrolladores inmobiliarios, ya que no existe duda a partir de la fecha en que éstos podrían ser eventualmente impugnados por parte de terceros;



# La Publicidad de los Permisos de Edificación

## Conclusiones

- 3.- Sin embargo la Ley 19.878 no fue eficaz frente a la facultad de la propia autoridad administrativa de invalidar sus resoluciones hasta dos años después de promulgarlas, constituyéndose por ende en una nueva instancia de reclamo para quienes querían impugnar un proyecto y cuyo plazo para recurrir a los tribunales se encontraba precluido.
- 4.- La facultad antedicha es regulada por la Ley N° 19.880 sobre Procedimientos Administrativos, que consagra especialmente la facultad de revisión de los actos administrativos por parte de la autoridad que los emitió, gozando del derecho de invalidarlo, previa audiencia del interesado, dentro del plazo de dos años a partir de la notificación o publicación del acto, normativa que resulta aplicable a los permisos de edificación, con la salvedad que no cabe la invalidación ni tampoco la revocación si hay buena fe del destinatario, esto es, del propietario o desarrollador inmobiliario;



# La Publicidad de los Permisos de Edificación

## Conclusiones

- 5.- El procedimiento de publicidad incorporado por la Ley N° 19.878 significa un avance en materia de certeza y seguridad jurídica de los permisos de edificación que, sin embargo, no inhibe, de modo alguno, el ejercicio abusivo por parte de terceros de las acciones judiciales mediante las cuales se obtiene por parte de grupos organizados de vecinos la paralización de los proyectos inmobiliarios en forma injustificada o infundada, en evidente perjuicio de los desarrolladores inmobiliarios;
- 6.- La normativa de la Ley N° 19.878 debiera perfeccionarse, en el sentido siguiente:
  - a) Incorporar el principio de la preclusión en el ejercicio de las acciones de impugnación de los permisos, fijando un plazo especial no superior a seis meses para ejercitar dicha facultad invalidatoria; y
  - b) Debiera reconocerse legalmente la obligación de indemnizar perjuicios frente a reclamos manifiestamente infundados en favor de los desarrolladores inmobiliarios afectados.



# El Derecho a Edificar Vs Grupo Organizado de Vecinos

## Antecedentes

Esta minuta trata de analizar, a la luz de la normativa jurídica chilena, cómo es posible conciliar el ejercicio legítimo del ius edificandi de las empresas constructoras e inmobiliarias, por una parte, y por la otra, la participación ciudadana de los vecinos afectados por el desarrollo de los nuevos proyectos inmobiliarios; especialmente qué herramientas tienen las empresas inmobiliarias para hacer efectivas las responsabilidades civiles frente a reclamos infundados de grupos organizados de vecinos, que paralizan o retardan injustificadamente el desarrollo de los proyectos inmobiliarios.

Para los efectos indicados estudiaremos, en particular, los siguientes temas:



# El Derecho a Edificar Vs Grupo Organizado de Vecinos

1. La planificación territorial y la participación ciudadana.
2. Desarrollo de los proyectos inmobiliarios y la oposición de grupos organizados de vecinos.
3. El ejercicio abusivo de los derechos
4. El ejercicio abusivo de las acciones judiciales
5. La responsabilidad civil como efecto del abuso del derecho



# El Derecho a Edificar Vs Grupo Organizado de Vecinos

## La Planificación Territorial y La Participación Ciudadana

1. Situación actual
2. Procedimiento de aprobación de los Planes Reguladores Comunes
3. Deficiencias en la participación ciudadana
4. Necesidad de perfeccionar la participación ciudadana



# El Derecho a Edificar Vs Grupo Organizado de Vecinos

## Desarrollo de proyectos inmobiliarios y oposición de grupos organizados de vecinos

1. Situación actual
  - a) Reclamo de ilegalidad
  - b) Reclamos ante las secretarías regionales del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo
  - c) Denuncias al Juzgado de Policía Local
  - d) Competencia de los Juzgados Civiles
  - e) Competencia de Corte de Apelaciones
  - f) Contraloría General de la República



# El Derecho a Edificar Vs Grupo Organizado de Vecinos

## Desarrollo de proyectos inmobiliarios y oposición de grupos organizados de vecinos

2. Existencia de congelamiento en otorgamiento de permisos de edificación.
3. Protección de los derechos de los vecinos.
4. Existencia de reclamos infundados de vecniso que paralizan o retardan la ejecución de proyectos inmobiliarios.



# El Derecho a Edificar Vs Grupo Organizado de Vecinos

## Ejercicio abusivo de los derechos

1. ¿Cuándo hay abuso del derecho?
2. Consagración del ejercicio abusivo del dercho en la legislación chilena
3. Reconocimiento jurisprudencial
  - 3.1 Recurso de protección en contra del Club Arabe de Tiro al Vuelo
  - 3.2 Recurso de protección del Banco Central de Chile en contra del Banco de Chile.
  - 3.3 Ejercicio de concesión de mineral. Acción de precario.



# El Derecho a Edificar Vs Grupo Organizado de Vecinos

## Ejercicio abusivo de Acciones Judiciales

1. Concepto
2. Consagración legal
3. Reconocimiento jurisprudencial
  - 3.1 Demanda de indemnización de perjuicios seguida por inmobiliaria Nacional Limitada contra Centrobanco.
  - 3.2 Sentencia arbitral caso Inversiones Socorama con Carter Holt Harvey International Limited
  - 3.3 Resolución de la Comisión Resolutiva Antimonopólica
  - 3.4 Sentencia Corte Suprema causa Méndez Fáunderz con Forestas y Agrícola Monte Aguila S.A.



# El Derecho a Edificar Vs Grupo Organizado de Vecinos

**Responsabilidad Civil como Efecto del Abuso del Derecho**



# El Derecho a Edificar Vs Grupo Organizado de Vecinos

## Conclusiones

- 1.- Una adecuada participación ciudadana en la formulación y/o modificación de los Planes Reguladores Comunes resulta esencial para conciliar en debida forma el interés público de la comunidad, por una parte, con el interés privado, por la otra, en el desarrollo urbano de las ciudades;
- 2.- Un adecuado funcionamiento de la participación ciudadana en la formulación y/o modificación de los Planes Reguladores Comunes dejaría en evidencia los casos en que los reclamos hechos por los vecinos sean infundados e injustificados, frente al desarrollo de proyectos inmobiliarios debidamente autorizados y amparados bajo las normas aprobadas por el respectivo Plan Regulador Comunal;



# El Derecho a Edificar Vs Grupo Organizado de Vecinos

## Conclusiones

- 3.- Es necesario perfeccionar los mecanismos de participación ciudadana, en la formulación y/o modificación de los Planes Reguladores Comunales, los cuales deben tener lugar en las distintas etapas, esto es, en la definición del Plan Maestro, en el análisis de alternativas y en la formulación del proyecto definitivo. Sin embargo, estimamos que no es conveniente, bajo ningún respecto, que la participación ciudadana pueda el carácter de vinculante;
- 4.- En la actualidad existen innumerables procedimientos administrativos y judiciales, regulados en forma inorgánica, que permiten que los vecinos, muchas veces en forma infundada e injustificada, formulen oposición a la ejecución de proyectos inmobiliarios que se encuentran ejecutando amparados por permiso y conforme al Plan Regulador Comunal;



# El Derecho a Edificar Vs Grupo Organizado de Vecinos

## Conclusiones

- 5.- La facultad legal de las Municipalidades de congelar el otorgamiento de permisos de edificación por estudios de modificación al Plan Regulador Comunal es ejercida, frecuentemente, en forma discrecional y arbitraria, especialmente por presiones de los vecinos organizados;
- 6.- En la actualidad los derechos de los vecinos se encuentran protegidos no sólo por los mecanismos de participación ciudadana en la formulación y/o modificación de los Planes Reguladores Comunales y los procedimientos administrativos judiciales para reclamar frente a la ejecución de los proyectos inmobiliarios, sino también por diversas normas de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones que persiguen salvaguardar sus derechos frente a los nuevos proyectos inmobiliarios;



# El Derecho a Edificar Vs Grupo Organizado de Vecinos

## Conclusiones

- 7.- El principio del ejercicio abusivo del derecho se encuentra recogido en nuestro ordenamiento jurídico chileno, al igual que por la jurisprudencia tanto judicial como arbitral;
- 8.- El ejercicio abusivo de acciones judiciales constituye una manifestación del principio del ejercicio abusivo de los derechos, y se encuentra recogido tanto en nuestro ordenamiento jurídico procesal civil como también por parte de la jurisprudencia judicial y arbitral;



# El Derecho a Edificar Vs Grupo Organizado de Vecinos

## Conclusiones

- 9.- Frente al ejercicio abusivo de acciones administrativas y/o judiciales que paralicen, retarden o entraben injustificadamente el desarrollo de proyectos inmobiliarios, cabe hacer efectiva la responsabilidad civil extracontractual de los vecinos o grupos de vecinos organizados; y
- 10.- El ejercicio de la acción de responsabilidad civil extracontractual debe impetrarse conforme a las normas del juicio ordinario, y supone que se pueda acreditar una actuación antijurídica, dolosa, o al menos culpable en el ejercicio abusivo de acciones administrativas y/o judiciales, que cause daño a los actores.



# Patente Municipal y Derechos de Publicidad a Sociedades Inmobiliarias

## Introducción:

Esta minuta analiza la procedencia de los siguientes cobros efectuados a las empresas inmobiliarias (las “**Inmobiliarias**”) por parte de las municipalidades:

- (i) Patentes comerciales, en relación con la actividad que éstas desarrollarían en sus “Salas de Venta”; y
- (ii) Derechos de publicidad (los “**Derechos de Publicidad**”), por la propaganda efectuada por las Inmobiliarias para dar a conocer cada proyecto inmobiliario (los “**Proyectos**”).

De acuerdo con los antecedentes que hemos analizado, nuestras conclusiones son las siguientes:

Las Inmobiliarias se encontrarían afectas al pago de patentes comerciales por las actividades que realizan en sus salas de venta, pues corresponden a un proceso que es parte de una actividad lucrativa, sin perjuicio del derecho de aplicar al respecto las normas destinadas a evitar la doble tributación por este concepto, que se señalan en este informe.

Las Inmobiliarias no se encontrarían afectas a pagos por Derechos de Publicidad, por no serles aplicable el supuesto normativo que hace procedente este tributo.



# Patente Municipal y Derechos de Publicidad a Sociedades Inmobiliarias

## Consideraciones Generales

### A. Supuestos de Hecho.

Para efectos de este informe, hemos asumido la existencia de los siguientes supuestos:

1. Las Inmobiliarias contarían con un local denominado “sala de ventas” (la “**Sala de Ventas**”), ubicado en el lugar donde se emplaza las obras correspondientes a un Proyecto, destinado a realizar labores de acercamiento con potenciales clientes;
2. En la Sala de Ventas no se realizaría ningún tipo de acto jurídico en virtud del cual las Inmobiliarias venden, prometen vender inmuebles a terceros o cierran negocios con terceros respecto de los inmuebles correspondientes al respectivo Proyecto; y
3. Las Inmobiliarias instalarían letreros publicitarios en la Sala de Venta, con el objeto de informar o dar a conocer la construcción del Proyecto a potenciales clientes, procurando captar su interés para futuras ventas.



# Patente Municipal y Derechos de Publicidad a Sociedades Inmobiliarias

## Consideraciones Generales

### B Antecedentes

Para la elaboración de este informe se han analizado, entre otros, los siguientes antecedentes:

1. La Ley N°18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, y sus modificaciones (la “**Ley de Municipalidades**”)[1];
2. El Decreto Ley N°3.063, de 1979, que contiene la Ley de Rentas Municipales, y sus modificaciones (la “**Ley de Rentas Municipales**”)[2];
3. El Decreto Supremo N° 484, del Ministerio del Interior, de 1980, que contiene el Reglamento para la Aplicación de los artículos 23 y siguientes del título IV de la Ley de Rentas Municipales (el “**Reglamento de Patentes Municipales**”); y
4. Jurisprudencia administrativa y resoluciones de los tribunales de justicia que hemos considerado relevantes.

[1] El texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley de Municipalidades fue fijado por el Decreto con Fuerza de Ley N° 1, del Ministerio del Interior, publicado en el Diario Oficial de 26 de julio de 2006.

[2] El texto refundido y sistematizado de la Ley de Rentas Municipales fue fijado por el Decreto Supremo N° 2.385, del Ministerio del Interior, publicado en el Diario Oficial de 20 de noviembre de 1996.



# Patente Municipal y Derechos de Publicidad a Sociedades Inmobiliarias

## Análisis

### A. Patentes Municipales

1. Facultad de las Municipalidades tiene la facultad de Cobrar Patentes
2. Patentes Comerciales
3. Hecho Gravado



# Patente Municipal y Derechos de Publicidad a Sociedades Inmobiliarias

## Análisis

### A. Patentes Municipales

4. Elementos del Hecho Gravado
  - 4.1 Ejercicio de una actividad
    - a. Inicio de Actividades
    - b. Ejercicio de la Actividad Inmobiliaria
    - c. Carácter de la Actividad Inmobiliaria
  - 4.2 Actividad lucrativa
    - a. Criterio
    - b. Exenciones
    - c. Procedencia de la Contribución Municipal



# Patente Municipal y Derechos de Publicidad a Sociedades Inmobiliarias

## Análisis

### A. Patentes Municipales

5. Prohibición de Doble Tributación Existencia de Unidades de Gestión Empresarial – Art.24 Ley de Rentas Municipales; el número de oficinas o sucursales no deben modificar el monto de patente comercial.
  - 5.1 Mecanismos para Evitar la Doble Tributación
    - i. Deduciones al Capital del Contribuyente.
    - ii. Cambio de Domicilio del Contribuyente.
    - iii. Sucursales y Unidades de Negocio



# Patente Municipal y Derechos de Publicidad a Sociedades Inmobiliarias

## Análisis

### A. Patentes Municipales

6. Cálculo del Valor de la Patente Municipal
  - a. Regla aplicable
  - b. Pago al contado en dos cuotas semestrales



# Patente Municipal y Derechos de Publicidad a Sociedades Inmobiliarias

## Análisis

### B. Pago de Derechos de Publicidad

1. Norma Aplicable
2. Interpretación Administrativa
3. Conclusión