



*Incerteza Jurídica*

# “LAS AUTORIDADES DEBEN CEÑIRSE A LA LEY”

ANTE EL CONGELAMIENTO DE LOS PLANES REGULADORES, LA DEMORA EN OTORGAR LOS PERMISOS DE EDIFICACIÓN Y LA PARALIZACIÓN DE OBRAS QUE AFECTAN AL SECTOR INMOBILIARIO, LA ABOGADA OLGA FELIÚ ES ENFÁTICA EN SEÑALAR QUE LAS AUTORIDADES DEBEN RESPETAR LA LEY Y QUE LOS INVERSIONISTAS TIENEN QUE JUGAR UN ROL ACTIVO PARA DAR A CONOCER LOS PROYECTOS A LA CIUDADANÍA.

Por Jorge Velasco Cruz\_Fotos Vivi Peláez

**El aumento de la judicialización de las obras de inversión pública y privada ha sido una de las mayores preocupaciones de la Cámara Chilena de la Construcción en el último tiempo. De acuerdo con la CChC, un tercio de los contratos termina en tribunales por diferencias con los mandantes y falta de mecanismos de resolución de diferencias. Una de las áreas que se ha visto visiblemente más perjudicada por este problema es la inmobiliaria, debido a la incerteza jurídica que ha surgido a raíz del congelamiento de planes reguladores, las dificultades para obtener permisos de edificación y, en definitiva, las permanentes demoras para lograr construir un nuevo proyecto.**

La ex senadora y abogada Olga Feliú, es una de las destacadas profesionales que han trabajado con el sector construcción para abordar esta problemática. Al respecto, no duda en afirmar que el permiso de edificación “es un acto administrativo y una decisión de una autoridad que produce efectos jurídicos. Los permisos de construcción parten del supuesto de que el director de obras municipales, que es el que debe otorgarlos, tiene que ceñirse a las reglas que están establecidas por la Ley y por la Ordenanza General de Urbanismo y

Construcciones, además del Plan Regulador Comunal, el cual se aprueba de acuerdo con las normas que la propia ley indica”.

**¿Qué peso jurídico le atribuye al permiso de edificación?**

Tiene consecuencias jurídicas muy importantes, porque el permiso de edificación o construcción incorpora derechos en el patrimonio de las personas. Esto significa que todos tienen asegurado por la Constitución el derecho de propiedad sobre sus bienes materiales o inmateriales, y el permiso de construcción es un derecho inmaterial que se incorpora en el patrimonio de las personas.

**¿Por qué cree que son cada vez más comunes los casos de proyectos de construcción que son paralizados, pese a contar con su permiso de edificación?**

Creo que en esto hay un voluntarismo de las autoridades. Los permisos de construcción tienen que ser otorgados por los directores de obras municipales, que lo deben hacer de manera regulada por normas y no en forma discrecional. Ellos no pueden rechazar un permiso que se solicita respecto de una construcción en un predio determinado, si en ese lugar el Plan Regulador Comunal autoriza esa construcción. A su vez, si el plan re-

gulador no la permite, él está obligado a denegarlo. Si algo indebido ocurre, los afectados pueden recurrir a la Secretaría Regional Ministerial (Seremi) del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Sin embargo, la ley también autoriza para que en determinados momentos, cuando se están analizando modificaciones al Plan Regulador Comunal y la Seremi así lo corrobora, la autoridad administrativa pueda suspender las aprobaciones de permisos de edificación. Estos plazos pueden llegar hasta un año de extensión, dependiendo de si la modificación al Plan Regulador depende del municipio, la Seremi de Vivienda o la Presidencia de la República. En resumen, el congelamiento de los permisos de construcción es algo excepcional que puede extenderse hasta un año, según el artículo 117 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).

Pero resulta que hoy día los alcaldes han llegado con nuevos ímpetus, olvidándose de que los planes reguladores comunales o intercomunales tienen una tramitación legal. No es posible que digan que no les gusta que se construya una obra en un lugar o en otro. Es una decisión ilegal, arbitraria y contraria al sistema jurídico de la construcción.





**¿Qué sucede con la paralización de aquellas obras que ya tienen su permiso de edificación?**

Eso es completamente ilegal. No existe la posibilidad de que el alcalde o el director de la DOM pueda paralizar esas obras. Lo que hacen en este momento es tratar de descubrir vicios del pasado como, por ejemplo, decir que una obra en realidad no se debería haber construido porque estuvo paralizada, ya que los permisos de edificación obligan a iniciarlas en un cierto periodo y a no detenerlas, y caducan en caso de que así sea.

**Entonces, ¿por qué se da esta situación?**

Porque las autoridades no tienen clara conciencia de sus obligaciones.

**¿Qué se puede hacer ante una decisión arbitraria de una autoridad comunal?**

Cuando las decisiones son ilegales, son reclamables. Nadie puede hacer justicia por mano propia. Si la municipalidad no aprueba un permiso de edificación en estas condiciones se puede recurrir al Mi-

## "LOS DIRECTORES DE OBRAS

municipales no pueden rechazar un permiso que se solicita respecto de una construcción en un predio determinado, si en ese lugar el Plan Regulador Comunal autoriza esa construcción”.

nisterio de Vivienda, y si este favorece a la municipalidad puede ir a los Tribunales de Justicia. En un Estado de Derecho, los tribunales tienen la última palabra y sus fallos deben ser acatados. Las autoridades no tienen facultades para impartir justicia.

**¿Hay una mayor judicialización de la construcción de proyectos inmobiliarios?**

No deberíamos mirar mal si se han judicializado más proyectos, en cuanto eso va imponiendo una verdad jurídica.

**¿Toda esta situación se puede catalogar de incerteza jurídica?**

Todo esto parte de supuestos equivo-

cados, como que las autoridades podrían hacer o resolver cualquier cosa y eso no es así. Las autoridades tienen sus facultades establecidas por la ley y deben ceñirse a ella. Por lo tanto, hay una generación de daños en este tema por malas actuaciones de las autoridades. Eso es lo que ocurre.

### ACERCARSE A LA COMUNIDAD —

La paralización de obras y la demora en el otorgamiento de permisos de edificación, generan diversos daños a la actividad económica que realizan las empresas constructoras, incluso cuando los tribuna-

## “LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS DEBEN

transmitir a la comunidad que no son las causantes del fenómeno de la construcción en altura. La gran causa del problema es que las ciudades no se pueden extender de manera indefinida”.

les fallan a favor de ellas. “Estas situaciones se van terminando cuando las personas o empresas ejercen sus derechos, por ejemplo, haciendo que las autoridades respondan pecuniariamente”, afirma Olga Feliú.

En este sentido, y con el fin de evitar que estos asuntos se produzcan o bien que sean menos frecuentes, la abogada comenta que “hay que hacer que la comunidad entienda que esto es un daño para todos y no solo para los inversionistas. Cuando no hay inversión y no hay trabajo, el inversionista va a pensar en dedicarse a otra actividad económica o hacerla en otro país. La gente tiene que ir adquiriendo conciencia de que estos caprichos no son gratis. Y el medio más eficaz, en mi concepto, para hacer ver esto es acudir a los medios de comunicación. Tienen la obligación de dar a conocer estas situaciones”.

**¿De qué manera recomendaría usted que se haga una conciliación de intereses entre los inversionistas privados, el municipio y los vecinos para tratar de que esta problemática disminuya?**

La Ley 19.878 implementó el artículo 116 bis C de la Ley de Urbanismo y Construcciones, que faculta a los inversionistas para que ante grandes construcciones puedan acceder a la comunidad, de tal manera de que esta conozca el proyecto.

El texto dice que aprobado un anteproyecto u otorgada una autorización para subdividir, o un permiso de edificación, urbanización o cambio de destino de un edificio existente, “el propietario podrá informar al público sobre dicha gestión administrativa, para lo cual deberá comunicar por escrito a la Dirección de Obras Municipales que se acoge al procedimiento de publicidad que regula este artículo”. Las formas, plazos y condiciones son establecidos por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Es un procedimiento opcional en el que se escucha a la comunidad. Se hace una especie de conciliación previa que si bien puede generar menor construcción, puede tener como consecuencia mayor aceptación de la comunidad para estas obras.

**¿Recomendaría, entonces, que las empresa constructoras e inmobiliarias usen la facultad que les da el artículo 116 bis C?**

Doy mi recomendación más entusiasta. Creo que la conciliación y el llegar a acuerdo con los vecinos de una construcción es muy importante.

**¿Qué recomendaciones finales entregaría a los inmobiliarios para que enfrenten de mejor forma este escenario?**

Que sean capaces de transmitir a la colectividad que el territorio es estrecho y en él

cada vez quieren vivir más personas y al hacerlo no pueden soñar que todas van a tener una casa con jardín; eso es irreal. Si quieren vivir en este valle o en el de cualquier otra ciudad, tienen que resignarse a que no hay más que la construcción en altura.

Se dice que las inmobiliarias son las causales de ella, pero no es así. No construirían ni un departamento si nadie se los comprara. Pero todo lo que se construye se adquiere, porque las personas tienen que vivir en algún lugar. Mi derecho a vivir en esta Región Metropolitana es igual al de otra persona o al joven de 20 años que el día de mañana quiere formar una familia. Las empresas inmobiliarias deben transmitir a la comunidad que no son las causantes de este fenómeno. La gran causa del problema es que las ciudades no se pueden extender de manera indefinida.

Lo segundo es aplicar el artículo 116 bis C de la LGUC, que lleva a que se acerquen a la comunidad para hacerlas comprender lo necesario de la construcción de la obra y la conveniencia de llegar a un acuerdo, porque por lo general las obras son un beneficio.

Y está también la denuncia de los actos ilegales. Los alcaldes que pretenden hacer algo que no les corresponde, deben ser denunciados.