

Rancagua veintitrés de mayo de dos mil veinticuatro

VISTOS:

Con fecha 19 de enero del año 2024, comparece -----, factor de comercio, en representación de **Sociedad de Inversiones e Inmobiliaria Vientos del Sur Spa**, empresa del giro de su denominación, ambos domiciliados en calle Compañía de Jesús N° 1390, oficina #1002 de la Comuna de Santiago, Región Metropolitana, e interpone recurso de protección en contra del señor **Director de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Navidad, don Patricio Reyes Cortez**, geógrafo, con domicilio en Juan Montes sin número, Navidad, Comuna de Navidad, por considerar que éste ha incurrido en un acto ilegal y arbitrario consistente en la negativa respecto de emitir los Certificados de Informes Previos actualizados, de los sitios 10, 11 y 18 del Condominio San Gabriel de Matanzas, lo que lesiona el derecho de propiedad de la actora, al impedir o amenazar seriamente la facultad de disposición sobre los referidos lotes, protegido en el artículo 19 numeral 24 de la Constitución Política de la República, solicitando que se ordene a la recurrida a emitir, dentro del plazo de 7 días hábiles los referidos certificados, contados desde que el presente fallo del recurso quede firme y ejecutoriado o en su defecto, certificar la vigencia de los Certificados de informaciones Previas de los sitios 10,11 y 18 del Condominio San Gabriel de Matanzas emitidos el año 2017, con costas.

Funda su recurso señalando que la recurrente es dueña de los sitios números 10 (inscrito a fojas 3572 bajo el número 3045), 11 (inscrito a fojas 3178 bajo el número 2743) y 18



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: FLRSXNTJTQS

(inscrito a fojas 3178 bajo el número 2743), resultantes de la subdivisión del Lote A ubicado en Centinela de Matanzas, Comuna de Navidad, Provincia Cardenal Caro, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins, e inscritos todos en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Litueche del año 2021.

Expone que, con fecha 24 de abril de 2017, la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Navidad, emitió el certificado de informaciones previas número 529, respecto del sitio 10; el certificado de informaciones previas 530, respecto del sitio 11; y el certificado de informaciones previas 519, respecto del sitio 18.

Indica que el 8 de enero de 2024, solicitó, mediante correo electrónico, la emisión de Certificados de Informaciones Previas actualizados, respecto de los sitios mencionados, correo que fue recepcionado por la Municipalidad el 9 de enero de 2024. No obstante lo anterior, indica que, en la actualidad, la Dirección de Obras Municipales le comunicó de manera informal y verbalmente, que no emitiría los certificados de Informaciones Previas solicitados, dado que, a su juicio, el condominio en el que se ubican los inmuebles carece de recepción definitiva.

Sostiene que esta negativa de emitir los certificados solicitados, esta vez, fechados en el año 2024, es ilegal y arbitraria, toda vez que no se condice con lo señalado en el artículo 116 inciso 8 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, pues las normas que se encontraban vigentes al momento de emitirse los certificados del año 2017 no han sido



modificadas, por tanto, dichos certificados resultan válidos y se mantienen vigentes. Agrega que esta actuación lesiona el derecho de propiedad del recurrente, toda vez que le impide disponer de los sitios mencionados, ya que, en todo proceso de compra y venta, los certificados actualizados son documentos requeridos por un potencial comprador, y, además, la negativa de la autoridad impide solicitar un permiso de construcción.

Acompañó a su presentación los documentos que constan en autos: 1.- Certificado de informaciones previas número 519 de la Dirección de Obras Municipales de la I.Municipalidad de Navidad año 2017; 2.- Certificado de informaciones previas número 529 de la Dirección de Obras Municipales de la I.Municipalidad de Navidad año 2017; 3.- Certificado de informaciones previas número 530 de la Dirección de Obras Municipales de la I.Municipalidad de Navidad año 2017; 4.- Certificado de dominio vigente lote 10 del Condominio San Gabriel de Matanzas; 5.- Certificado de dominio vigente lote 11 del Condominio San Gabriel de Matanzas; 6.- Certificado de dominio vigente lote 18 del Condominio San Gabriel de Matanzas; 7.- Copia de escritura de constitución de sociedad de Inversiones e Inmobiliaria Vientos del Sur SpA.

Con fecha 5 de febrero del año 2024, compareció el recurrido, procedió evacuando el respectivo informe, solicitando el rechazo del recurso con expresa condena en costas.



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: FLRSXNTJTQS

Primeramente, indica que la acción de protección no es la vía idónea para resolver la presente controversia, toda vez que ésta no constituye una instancia declarativa de derechos como pretende la parte recurrente, sino que de protección de aquellos que, siendo preexistentes e indubitados, se encuentren afectados por alguna acción u omisión ilegal o arbitraria, debiendo la recurrente haber ejercido el reclamo de ilegalidad contenido en el artículo 151 de la Ley N° 18.695; o bien, el correspondiente reclamo ante la Seremi del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Indica que “El reclamo de ilegalidad municipal es aquel cuyo objeto es lograr que se modifiquen, enmienden o anulen las resoluciones u omisiones ilegales de la municipalidad, ya provengan del propio alcalde o de sus funcionarios, cuando afecten al interés general de la comuna o de los particulares agraviados”. Agrega que la procedencia de este reclamo se justifica en que, en atención al carácter de lato conocimiento de esta materia, es necesario que se discuta y se acredite fehacientemente por parte del propietario del loteo si se han ejecutado las obras de urbanización respecto de los lotes 10, 11, y 18 que habiliten a la Dirección de Obras a emitir el correspondiente certificado de informaciones previas. Sostiene, además, que los aludidos lotes no cuentan con las correspondientes obras de urbanización, ni se encuentran actualmente garantizadas las obras, presupuestos necesarios según la ley, para acceder a la emisión del Certificado de Informaciones Previas en los términos requeridos por el recurrente.



Por su parte, respecto del reclamo ante la Seremi del Ministerio de Vivienda y Urbanismo del artículo 12 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, sostiene que también resulta ser la vía idónea, atendido el carácter eminentemente técnico de la materia. Al respecto, cita jurisprudencia en la materia para apoyar sus dichos (causa Contenciosa Administrativa 20-2023 caratulada “Inmobiliaria Vista Sur con Ilustre Municipalidad de Navidad” seguida ante la Iltma. Corte de Apelaciones de Rancagua).

Por su parte, en cuanto al fondo, detalla que no existe ningún acto ilegal o arbitrario de parte de la autoridad recurrida, toda vez que se ha ceñido estrictamente a la normativa urbanística, y a la interpretación técnica efectuada por la Contraloría General de la República y la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, agregando además que las normas urbanísticas son limitaciones, y no privaciones al derecho de propiedad, que se fundamentan en la utilidad pública de la propiedad.

En efecto, los sitios en comento se generaron por un loteo de un predio ubicado en la localidad de Centinela, comuna de Navidad, subdivisión que fue aprobada mediante la resolución N° 20 del 29 de enero de 2018 por parte de la Dirección de Obras Municipales. Al respecto, indica que el propietario no ha cumplido con las obligaciones contenidas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, esto es, efectuar la urbanización correspondiente, lo que se traduce en ejecutar a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de



ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio del terreno. De esta forma, el loteo cuenta únicamente con certificado de recepción definitiva respecto de 3 de los 18 lotes (2,12 y 15, certificado N°1072), estando pendiente las obras de urbanización respecto de los restantes lotes, por lo que no pueden contar con recepción definitiva, en tanto no se dé cumplimiento a la obligación legal de urbanización, tal como consta en el certificado de obras de urbanización garantizadas N° 997 de fecha 29 de mayo de 2019, situación fue puesta en conocimiento del recurrente a través de reunión de lobby N° MU180AW1449860 efectuada el día 16 de noviembre de 2023, en la cual participaron don -----; don Patricio Reyes Cortes, Director de Obras Municipales (s); y don César Campillay, encargado de catastro de la Dirección de Obras Municipales. Agrega que, a este respecto, se ha pronunciado la Contraloría General de la República (Dictamen N° 30891/2012), señalando que el otorgamiento del certificado de informaciones previas supone que con anterioridad se hubiere efectuado la recepción definitiva de las obras de urbanización del loteo. En este mismo sentido, menciona que de acuerdo a la D.D.U. N° 259 de la División de Desarrollo Urbano si bien, respecto de los lotes N° 10, 11 y 18 existió en su oportunidad un certificado de obras de urbanización garantizadas, por las cuales se certificó que las obras de urbanización pendientes fueron garantizadas a través de los vales a la vista N° 0225165, 0223174 y 0456365 del Banco



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: FLRSXNTJTQS

Santander, que avalaban que las obras se ejecutarían en el plazo de 2 años a contar del 29 de mayo de 2019, lo cierto es que dicho plazo venció el día 29 de mayo de 2021, encontrándose a la fecha claramente vencidas las garantías, y no ejecutadas las obras por parte del urbanizador. Por tanto, debe concluirse que a la fecha no existe garantía de urbanización de las obras, no existiendo posibilidad jurídica de emitir individualmente un Certificado de Informaciones Previas respecto de dichos lotes.

Acompañó a su recurso los documentos que constan en autos: 1) DDU N° 259 de la División de Desarrollo Urbano; 2) Acta de audiencia de lobby, folio portal MU180AW1449860; 3) Certificado de recepción definitiva de obras de urbanización N° 1072/2018; 4) Certificado de obras de urbanización garantizadas N° 997/2019; 5) Resolución de aprobación de loteo N° 20/2018.

En su oportunidad se ordenó traer los autos en relación.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

1° Que, el recurso de protección ha sido instituido por el constituyente como una acción de urgencia destinada a evitar las posibles consecuencias dañosas derivadas de acciones u omisiones arbitrarias o ilegales, que produzcan privación, perturbación o amenaza de alguna o algunas garantías constitucionales expresamente señaladas en la Constitución Política de la República, a fin de impetrar del órgano jurisdiccional la adopción de inmediato de las medidas o providencias que juzgue necesarias para restablecer el



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: FLRSXNTJTQS

imperio del derecho y otorgar la debida protección a quien pueda resultar afectado.

2°: Que el acto ilegal y arbitrario que el recurrente reprocha consistente en la negativa del Director de Obras Municipales respecto de emitir los Certificados de Informes Previos actualizados, correspondientes a los sitios 10, 11 y 18 del Condominio San Gabriel de Matanzas, lo que lesionaría su derecho de propiedad al impedir o amenazar seriamente la facultad de disponer de los referidos lotes, derecho protegido en el artículo 19 numeral 24 de la Constitución Política de la República.

3° Que, la recurrida al evacuar el respectivo informe solicitó el rechazo del recurso, con costas, alegando, primeramente, la improcedencia de la presente acción constitucional por no ser la vía idónea para resolver la presente controversia, atendido su carácter técnico, correspondiendo el conocimiento a los órganos administrativos competentes, mediante el reclamo de ilegalidad contenido en el artículo 151 de la Ley N° 18.695; o bien, el correspondiente reclamo ante la Seremi del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Por su parte, respecto del fondo, expone que la autoridad ha actuado con estricto apego a las normas urbanísticas que regulan la materia, y a la interpretación técnica efectuada por la Contraloría General de la República y la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, agregando además que las normas urbanísticas son



limitaciones, y no privaciones al derecho de propiedad, que se fundamentan en la utilidad pública de la misma.

4° Que, en relación con la excepción del recurrido, debe tenerse presente que la vía idónea para reclamar acerca de la conducta del Director de Obras Municipales es la administrativa. En efecto, como reiteradamente se ha indicado, la presente acción tiene una naturaleza cautelar, destinada a amparar el legítimo ejercicio de las garantías y derechos preexistentes consagrados en la Carta Fundamental, mediante la adopción de medidas de resguardo frente a la existencia actual de un acto u omisión arbitrario o ilegal que impida, amague o perturbe ese ejercicio, siendo este requisito indispensable, pues permite a la Corte adoptar alguna medida que anule o contenga los efectos indeseables de esa acción u omisión.

En efecto, como ya lo ha sostenido esta Corte en el considerando tercero de la causa contencioso administrativa

ROL 20-2023, “los actos del Director de Obras son reclamables por una doble vía: a) Administrativa ante el Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectivo a través del ejercicio de la acción de los artículos 12 y 118 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; y b) Jurisdiccional, que se inicia con una etapa administrativa previa ante el Alcalde y culmina con la presentación del



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: FLRSXNTJTQS

reclamo en sede judicial conforme lo establece el artículo 151 de la Ley N° 18.695. En este sentido, se ha precisado que los actos u omisiones ilegales del Director de Obras son susceptibles de ser reclamados a través de la acción consagrada en el artículo 151 citado, ya que, si bien aquel depende en los aspectos técnicos del Seremi de Vivienda y Urbanismo, ello no obsta a que en su calidad de funcionario municipal esté bajo la dependencia del alcalde y, por ende, sujeto a su control (Roles C.S. N° 1669-2015, N° 9969-2015 y recientemente en el N° 6832-2017 de 28 de agosto de 2018).

5° Que, en consecuencia, nos encontramos frente a pretensiones que desbordan los márgenes de la acción de protección, por el eminente carácter técnico del cual se encuentran revestidas, resultando una labor ajena a este procedimiento cautelar, el cual constituye una medida de tutela urgente para dar remedio pronto y eficaz a los atropellos que sufra el ciudadano en sus derechos constitucionales producto de una acción u omisión que a todas luces sea ilegal o arbitraria, cuestión que justifica una intervención jurisdiccional rápida que ampare suficientemente el derecho amagado, lo que no ocurre en la especie, teniendo presente que, la posibilidad de invalidar un acto



administrativo por los vicios que desliza la recurrente debe ser conocida por la propia administración, o, también, a los tribunales ordinarios de justicia mediante las respectivas acciones declarativas que las partes estimen procedentes.

6° Que, sin perjuicio de lo anterior, y sobre el fondo, deberá tenerse presente que la actuación reclamada por esta vía no es ilegal, toda vez que emana del uso que el órgano Municipal de sus facultades expresas, en particular, de aquellas contenidas en la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades y Ley General de Urbanismo y Construcciones, dentro de su competencia y con la debida justificación, siguiendo las directrices de la Contraloría General de la República en la materia, tal y como lo ha sostenido la recurrida.

7° Que, además de lo anterior, para decidir sobre la acción cautelar intentada, debe tenerse presente que conforme consta en los antecedentes de la causa, lo que no fue contradicho, si bien inicialmente fueron concedidos los Certificados de Informaciones Previas, a la fecha de su otorgamiento, año 2017, se contaba con la documentación accesoria necesaria para ello, como lo eran los vales vista que garantizaban las obras de urbanización, por el plazo de dos años, circunstancia diversa a la acontecida en la especie, toda vez que la nueva solicitud es del presente año 2024, encontrándose aquellas garantías vencidas, y sin que conste que se hayan renovado.

De esta forma, y como consecuencia, no advirtiéndose que en la especie se configuren los fundamentos que justifican



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: FLRSXNTJTQS

la procedencia de la acción de protección, y habiendo la recurrida obrado dentro de sus atribuciones legales, se desprende que no ha existido acto ilegal que afecte los derechos constitucionales de la recurrente, en el sentido expresado en su pretensión, por lo que la presente acción no puede prosperar.

Por estas consideraciones, lo dispuesto en el artículo 20 de la Constitución Política de la República y en el Auto Acordado de la Excelentísima Corte Suprema, sobre Tramitación del Recurso de Protección de Garantías Constitucionales, se declara que, **se rechaza**, sin costas, el recurso deducido por don -----, en representación de Sociedad de Inversiones e Inmobiliaria Vientos del Sur Spa, en contra del Director de Obras de la Ilustre Municipalidad de Navidad.

Regístrese, comuníquese y archívese en su oportunidad.

Rol I. Corte 267-2024 Protección.

 <p>Jorge Luis Fernández Stevenson Ministro Corte de Apelaciones Veintitrés de mayo de dos mil veinticuatro 14:39 UTC-4</p> 	 <p>Bárbara Verónica Quintana Letelier Ministro Corte de Apelaciones Veintitrés de mayo de dos mil veinticuatro 16:13 UTC-4</p> 
 <p>Gastón Alejandro Bobadilla Quinteros Abogado Corte de Apelaciones Veintitrés de mayo de dos mil veinticuatro 14:39 UTC-4</p> 	



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl>

Código: FLRSXNTJTQS

Pronunciado por la Tercera Sala de la C.A. de Rancagua integrada por los Ministros (as) Jorge Fernandez S., Barbara Quintana L. y Abogado Integrante Gaston Bobadilla Q. Rancagua, veintitres de mayo de dos mil veinticuatro.

En Rancagua, a veintitres de mayo de dos mil veinticuatro, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: FLRSXNTJTQS