Santiago, dieciocho de abril de dos mil veintidós.

Vistos:

En estos autos ingreso Corte Rol N° 78.850-2021 caratulados "Inmobiliaria de Desarrollo Industrial Batuco con Municipalidad de Lampa" sobre reclamación de ilegalidad municipal, la Corte de Apelaciones de Santiago, dictó sentencia que rechazó el reclamo de ilegalidad deducido en contra de la Resolución N° 164/2020 de fecha 2 de noviembre de 2020 dictada por el Director de Obras de la Municipalidad de Lampa, que invalidó: a) un Permiso de Edificación acogido a las normas de Condominio Tipo B, otorgado por Resolución 66/2019 de fecha 9 de mayo de 2019, respecto del inmueble ubicado en Avenida España N° 3280/ Lote 2A-1a, del sector Hijuela Santa Carolina, comuna de Lampa, y b) el expediente N°534/2017, dictando la resolución administrativa que en derecho corresponda, adecuándose a lo aprobado por Acuerdo N° 02/2019 del Concejo Municipal en audiencia de fecha 04 de enero de 2019.

La compareciente acciona en contra de la Municipalidad de Lampa, explicando que es dueña de un terreno ubicado en Avenida España N°3280, del Sector Hijuela Santa Carolina, en la comuna de Lampa, en dicha virtud ha obtenido la aprobación de una serie de autorizaciones urbanísticas, ambientales, sanitarias, entre otras, siendo titular del permiso de edificación

TDETYYFGHY

otorgado por la Dirección de Obras Municipales (DOM) de la Municipalidad reclamada, acogido a las normas sobre Condominio Tipo B sin edificaciones, y a pesar que dicho permiso fue otorgado considerando lo instruido por la Secretaría Regional Ministerial del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Seremi Minvu), fue dejado sin efecto por la Resolución reclamada invocando un error intrascendente como fue marcar en la casilla de un formulario la expresión "loteo" en lugar de "urbanización".

Precisa que, en el proceso de obtención del permiso, se le hicieron observaciones, las que respondió, y ante la falta de pronunciamiento de la DOM reclamó ante la Seremi Minvu de la Región Metropolitana, la que por Resolución Exenta N° 898 de fecha 2 de abril de 2019, acogiendo el reclamo, ordenó a la DOM otorgar el respectivo permiso.

La DOM de Lampa procedió a emitir la Resolución Exenta N°66 a través de la cual se aprobó la Solicitud de Copropiedad Inmobiliaria; y posteriormente, con fecha 30 de diciembre de 2019, mediante la Resolución Exenta N° 207/2019, se dio inicio a un procedimiento de invalidación respecto de la aludida Resolución, el cual culminó con la dictación de la Resolución reclamada.

En cuanto a las ilegalidades acusa: (i) Infracción a lo establecido en el artículo 53 de la Ley N° 19.880, por

TDETYYFGHY

decretar la invalidación del expediente completo N° 534/2017, en circunstancias que la invalidación del expediente no fue parte del procedimiento sin perjuicio que tampoco se trata de acto administrativo, (ii) Infracción al artículo 118 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), ya que ha desatendido las instrucciones de la SEREMI MINVU, en el sentido de aprobar la solicitud de copropiedad inmobiliaria luego de hacer un análisis de la legalidad de la solicitud efectuada por su parte y determinó que la misma se ajustaba a derecho, lo que quedó plasmado en el numeral 2 de la parte resolutiva de la Resolución Exenta N° 898 de ese organismo y en la Resolución N°66 antecedentes que daban cuenta que lo aprobado era un condominio y no un loteo. Afirma que lo que se pretende por la reclamada es por la vía de la invalidación, no dar cumplimiento a los instruidos por la Seremi. (iii) Infracción a lo establecido en el inciso sexto del artículo 116 de la LGUC, ya que el proyecto de su parte cumple con las normas urbanísticas para que se apruebe un Condominio Tipo B. Manifiesta que esa fue la solicitud ingresada a la DOM, la que tuvo como objeto acoger al régimen de copropiedad inmobiliaria a un Condominio Tipo B sin edificaciones, con uso de suelo actividad productiva-industrial, que generaría 63 sitios de uso exclusivo.

TDETYYFGHY

Asevera que no se requería la ejecución de obras de urbanización porque en el Certificado de Informaciones Previas N°5694 de fecha 29 de septiembre de 2016, se señaló que el predio no se encuentra afecto a utilidad pública, por ende, la aprobación de la solicitud efectuada por la inmobiliaria era plenamente concordante con lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley N°19.537 y con lo señalado en la DDU N°192.

Añade que el principal argumento de la DOM para decretar la invalidación de la Resolución Exenta N° 66, es que se "dictó un acto distinto al que se pretendía dictar", y que por "consiguiente la Resolución N° 66 de 2019 ha sido emitida en forma incorrecta, pues se autoriza un loteo cuando debió autorizarse un Condominio Tipo B conforme a la Ley N° 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria, lo que determina que se dictó un acto diferente al que el Director de Obras (S) debió haber dictado, es decir, que el acto se emitió de manera incorrecta pero en ningún caso ilegal, que es el único requisito para que sea procedente la invalidación. Indica que el vicio que invoca la DOM era subsanable mediante una mera rectificación. (iv) Infracción a lo establecido en los artículos 13, en relación con el artículo 62 de la Ley N° 19.880, pues no existe ningún vicio esencial que conlleve que la Resolución N° 164/2020 deba ser invalidada, y de existir un error éste debió haber sido

TDETYYFGHY

rectificado, vulnerando el principio de conservación de los actos administrativos, los que sólo pueden ser afectados en su validez por vicios que afecten requisitos esenciales del mismo y genere perjuicio al interesado. (v) Infracción a lo establecido en el artículo 24 de la Ley N° 18.695, al no haberse dado cumplimiento a las normas legales sobre construcción y urbanización en la comuna. (vi) Vulneración de los artículos 6 y 7 de la Constitución Política de la República, que consagran el principio de legalidad, en relación con el artículo 19 N° 26 de la misma Carta Fundamental, que consagra el principio se seguridad jurídica, porque la actuación de la DOM, al invalidar la Resolución N° 66/2020, ha contravenido el principio de confianza legítima; la Inmobiliaria ha actuado de buena fe, habiendo solicitado la aprobación de un Condominio Tipo B bajo el convencimiento de la legalidad del procedimiento instruido por ello, lo que le otorgaba la confianza de estar obrando en el marco del ordenamiento jurídico vigente, por lo que ello constituye un límite que no permite invalidar la Resolución Exenta N° 66. Solicitó, en definitiva, declarar que la Resolución N° 164/2020 de fecha 2 de noviembre de 2020 de la Dirección de Obras Municipales de Lampa, que decretó la invalidación de (i) la Resolución 66/2019 de fecha 9 de mayo de 2019, y (ii)

TDETYYFGHY

del Expediente N° 534/2017 es ilegal y/o arbitrario, dejándola sin efecto en su integridad.

Al informar, la Municipalidad de Lampa solicita el rechazo de la acción, señalado que, con fecha 27 de diciembre de 2017, Inmobiliaria Desarrollo Industrial Batuco, ingresó ante la DOM una solicitud de permiso de loteo, respecto a su terreno ubicado en Av. España N°3280, comuna de Lampa, adjuntando el Certificado de Informaciones Previas de 2016 y el informe favorable del arquitecto revisor respectivo, que hacía referencia al cumplimiento de los requisitos necesarios para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria Tipo B sin edificaciones para 63 sitios exclusivos.

Afirma que la reclamante ingresó una solicitud de loteo, pero con el objeto, en realidad, de que se concediera autorización para la división en calidad de Condominio Tipo B, cuestiones diametralmente opuestas.

Agrega que la DOM emitió observaciones el 17 de abril de 2018 en Acta N°534/2017 solicitando diversos requerimientos; el 15 de junio de 2017 ingresó respuesta la actora, subsanando, sin embargo, su parte no respondió oportunamente; la Inmobiliaria acudió a la Seremi Minvu a fin de que se resolvieras las observaciones a la solicitud.

Luego, señala que la Seremi acogió el reclamo e instruyó a aprobar la solicitud "*mientras los requirentes*

TDETYYFGHY

ingresen el Certificado que especifica que no requiere de obras de urbanización, según lo dispuesto en el artículo 2 del Reglamento de Copropiedad Inmobiliaria y Circular DDU 192, por tratarse de un Condominio Tipo B sin edificaciones o proyectos de construcción asociado."

Arguye que, efectivamente, la DOM inició proceso de invalidación de la Resolución N°66/2019, por lo siguiente: a)El Director de Obras Subrogante anterior, aprobó el proyecto de Loteo, incurriendo en un error, pero con la certeza de que estaba aprobando un Condominio Tipo B, conforme a la Ley N°19.537; dicha circunstancia incluso dio lugar al inicio de un sumario administrativo para la investigación interna correspondiente, en el que se constataron los hechos descritos y se impuso una sanción de conformidad a lo dispuesto en el artículo 122 letra c) de la Ley N°18.883.

Esgrime que la solicitud ingresada por la reclamante de autos correspondía a una simple aprobación de loteo, sin embargo, su parte la tramitó y aprobó como si fuese una solicitud de copropiedad, lo que es un error esencial de procedimiento, pues aplicó una normativa que no se condice con la situación fáctica, es decir, aprobó algo distinto de lo que se solicitó.

Sostiene que la Seremi Minvu ordenó expresamente en el Resuelvo N°2 de su Res. Ex. N°898/2019 la aprobación

TDETYYFGHY

de un Condominio Tipo B, y no de un loteo, como fue el caso.

Añade que, además, no se tuvieron a la vista todos los antecedentes para la dictación de la resolución, en la medida que no se tuvo en consideración lo dispuesto en la RCA N°356/2017 de la solicitante. Asimismo, arguye que el Certificado de Urbanización Suficiente N° 3135 es incorrecto en su información, dado que la propiedad no cuenta con urbanización suficiente.

Por todo lo anterior, expone, que procedió a invalidar la Resolución y el expediente, en uso de la facultad del artículo 53 de la Ley N°19.880 que es un imperativo en caso de ilegalidad en virtud del principio de legalidad que obliga a los órganos del Estado. En relación a la invalidación del expediente, la justifica señalando que la invalidación debe ser de todos aquellos actos que sean contrarios a derecho, en ese sentido, en el presente caso no solo resultaba necesario dejar sin efecto la Res. Ex. N°66/2019, sino también debía hacerse lo mismo respecto al propio expediente, en la medida en que el vicio que dio origen al error contenido en la resolución en cuestión, se refería precisamente al hecho de haberse tramitado una solicitud de Loteo, en lugar de una aprobación de copropiedad Tipo B.

Expresa que tampoco ha infringido el artículo 118 de la LGUC toda vez que la Seremi se pronunció sobre una

TDETYYFGHY

solicitud de copropiedad inmobiliaria cuando en realidad lo que solicitó fue la aprobación de un Loteo, existiendo formularios distintos para ambas solicitudes. En la especie, dice que la reclamante hizo ingreso ante la DOM de una solicitud de aprobación de Loteo el día 27 de diciembre de 2017, acompañando a ella un informe emitido por el revisor independiente, el que se refería en realidad al cumplimiento de la normativa para dar lugar a una solicitud de permiso de condominio industrial tipo B; Loteo y Condominio Tipo B son figuras distintas, respecto de las cuales proceden permisos distintos y, con ello, el cumplimiento de requisitos distintos para su solicitud.

Precisa que el Loteo está definido en el artículo 65 de la LGUC en concordancia con los artículos 70, 129, 134 y 135 de la misma, en cambio la copropiedad inmobiliaria se encuentra definida en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) en el artículo 2.6.1.7 y se refiere a aquellos terrenos que contemplan superficies de dominio privado y otras de dominio común destinadas a vialidad, áreas verdes y equipamiento.

Señala que la diferencia entre ambos radica entonces en que, en el caso del Loteo, las obras de urbanización, como calles y alumbrado público son de dominio público o municipal, es decir, bajo su responsabilidad. Mientras que en el caso de la copropiedad inmobiliaria en

TDETYYFGHY

condominios Tipo B, si bien estas mismas obras se ejecutan al igual que en un loteo, ellas no pasan a ser bienes nacionales de uso público, sino que son de dominio común, pertenecientes a la copropiedad existente.

Por lo mismo, afirma que tampoco hay infracción al artículo 116 de la LGCU, pues la DOM evaluó los requisitos de un Condominio Tipo B y no los de un loteo, por lo que la aprobación de un loteo en dichos términos es contraria a derecho.

Sobre una mera rectificación, explica que ello no era suficiente, pues esta facultad contemplada en el artículo 13 de la Ley N°19.880, tiene como límite que el vicio que se convalide no afecte la validez del acto, y justamente en este caso, el vicio es del tal entidad que modifica la naturaleza de la autorización administrativa otorgada de acuerdo a lo ya dicho.

Asegura que los vicios generaban perjuicio sólo reparable con la declaración de nulidad, sin que exista atentado al principio de conservación pues la ley no tolera actos irregulares o en que el vicio afecte requisitos esenciales del mismo y cause perjuicio, pues aprobado erróneamente, la reclamante no podrá desarrollar su proyecto en los términos que planea, y también causa perjuicio a la municipalidad por existir un acto ilegal que debe ser subsanado.

TDETYYFGHY

Finalmente, alega que tampoco se infringe el principio de confianza legítima pues para ello debe existir un actuar de buena fe de la reclamante, quien ingresó una solicitud alejándose de ese presupuesto, más aún recurrió a la Seremi para lograr la aprobación, la que también incurrió en vicios ya que no consideró la falta de antecedentes requeridos para otorgar el permiso que ella misma obligó a conceder.

Los sentenciadores de la Corte de Apelaciones de Santiago rechazaron el reclamo de ilegalidad para lo cual tuvieron presente lo dispuesto en los artículos 65, 70, 134 y 135 de la LGUC, y los artículos de la OGUC 2.6.17 y 5.9.6, pudiendo extraerse de las normas citadas, que el contenido formal de la resolución que se impugna, fue emitido al alero de las facultades de control de la autoridad edilicia reclamada, pues resultan evidentes las diferencias en cuanto a los alcances que impone la regulación sectorial entre la autorización administrativa de un loteo y la de un condominio Tipo B, ya que, si bien, en ambos casos corresponde al urbanizador ejecutar obras de vialidad, plantaciones, obras de ornato, 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, tales construcciones, respecto de los condominios, no pasan a ser bienes nacionales de uso

TDETYYFGHY

público o municipales, sino que son de propiedad de su respectivo dueño, a diferencia de lo que ocurre para las aprobaciones de un loteo.

Continúa el fallo señalando que *"al haberse autorizado una petición distinta a la que correspondía conforme lo que había sido resuelto en su oportunidad por la Seremi de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana en la Resolución N°898 de 2 de abril de 2019 al tenor de la propia solicitud de autorización planteada por la aquí reclamante, cuyo efecto es la aplicación de estatutos reglamentarios diferentes y con consecuencias distintas, se advierte que la Resolución 66/2019 de 9 de mayo de 2019, efectivamente se dictó con infracción a las leyes urbanísticas y de construcción."*

En seguida razonan los sentenciadores que *"A ello se suma, que la decisión anulatoria consigna que no consta en la carpeta del permiso, que el terreno en cuestión se hubiere urbanizado o garantizado su urbanización, lo que entraña en mayor profundidad la transgresión mencionada y que afecta, por demás al mentado procedimiento de autorización de loteo desde su génesis. Por ello, no resulta aceptable el planteamiento del reclamante en cuanto a que el error anotado podía ser corregido por medio de una rectificación, pues el vicio, como se señaló, tuvo su origen desde la solicitud misma de autorización, en la que se pedía algo diverso a lo*

TDETYYFGHY

finalmente concedido y, consecuentemente, tiene el carácter de esencial y afecta al Expediente N° 534/2017 en su integridad."

"Por la misma razón, considerando el mérito y los alcances de las piezas del procedimiento, no hay forma que se produzca la contravención denunciada respecto del artículo 118 de la LGUC."

En cuanto a una eventual infracción al artículo 53 de la Ley N°19.880, el fallo indica lo siguiente: *"si bien el tenor literal de la norma transcrita está expresado en términos facultativos, en criterio de esta Corte su aplicación es de carácter obligatorio para la autoridad, atendido el imperativo de legalidad estatuido en los arts. 6 y 7 de la Carta Fundamental, que recogen el principio de juridicidad respecto de la actuación de los órganos del Estado, por el cual, debe quedar marginada de toda discrecionalidad la declaración de ineficacia respecto de aquellos actos cuyos vicios se constaten por su emisor.*

Sumado a ello, la propia consagración de la potestad invalidatoria, al incorporar la frase "previa audiencia del interesado", recoge los principios administrativos de contradictoriedad e imparcialidad, que son una manifestación del derecho al debido proceso, recogido en el art.19 N°3 de la Constitución Política de la República, lo que en la especie, se cumplió, según consta

TDETYYFGHY

de la tramitación del procedimiento de invalidación en cuestión."

Finalmente, los sentenciadores descartan una eventual vulneración del principio de la confianza legítima, por cuanto éste parte del supuesto de la legitimidad de los actos de la Administración, lo que no se verifica en la especie, y precisamente es la razón por la cual se ha dotado a la autoridad de la facultad de invalidar aquellas decisiones que sean contrarias a derecho y, más allá de la buena fe que se alega en el libelo de impugnación, se insiste en que en realidad lo que se aprobó es una solicitud de condominio Tipo B, lo que no se evidencia de los antecedentes aparejados al proceso. En consecuencia, desechan la reclamación compartiendo lo informado por la Fiscalía Judicial.

En contra de tal decisión la parte reclamante dedujo recurso de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

CONSIDERANDO:

Primero: Que el recurrente denuncia mediante su arbitrio, cinco capítulos de infracciones. En el primero de ellos, acusa la infracción a los artículo 53, en relación con los artículos 13 y 62, todos de la Ley N° 19.880. Ello, ya que la DOM incurrió en una abierta ilegalidad que no es reconocida por los sentenciadores, esto es, el pretender invalidar el expediente N°534/2017,

TDETYYFGHY

junto con la Resolución N°66/2019 que aprobó la solicitud de Copropiedad Inmobiliaria, en circunstancias que la invalidación solo procede respecto de actos administrativos formales y no de la mera constancia material del procedimiento.

Además, el vicio que se alega a propósito de la Resolución N°66/2019 no constituye uno de naturaleza esencial, desde que el contenido de dicho acto, en cumplimiento de la instrucción dispuesta por la SEREMI MINVU, correctamente apunta a la aprobación de una solicitud de Copropiedad Inmobiliaria Tipo B que no generaba la obligación de realizar obras de urbanización, y no a la de un loteo.

Añade que, en el presente caso, existe únicamente el señalamiento de una casilla en un formulario como única alternativa para ser marcada, pues no existen Formularios para hacer la solicitud de Copropiedad Tipo B, sino un solo Formulario único Nacional, no resultando posible proceder de otro modo. Por ende, arguye que la modificación de la casilla "Loteo" es una cuestión perfectamente subsanable por la vía de la aclaración o rectificación que todo órgano administrativo puede hacer de oficio o a petición de parte.

En un segundo apartado de su arbitrio denuncia la infracción a los artículos 65, 70, 134 y 135 de la LGUC, en necesaria relación con los artículos 2.2.4 y 2.6.17 de

TDETYYFGHY

la OGUC. Lo anterior, porque los sentenciadores si bien señalan que la autorización administrativa de un loteo y la de un condominio Tipo B tienen evidentes diferencias, aplican erróneamente la normativa de la LGUC y OGUC precitada, al señalar que se ha infringido la obligación de ejecutar o garantizar obras de urbanización, que en este caso no es procedente, ya que el predio no está afecto a utilidad pública y el proyecto no contempla edificaciones, en tanto se trata de un condominio tipo B y no un loteo. En consecuencia, sostiene que los sentenciadores yerran al justificar el rechazo en una supuesta infracción a las normas de los Loteos pues no se trata de uno y dichas normas no resultaban aplicables, pues se está frente a una solicitud de Copropiedad Inmobiliaria Tipo B.

En tercer lugar, esgrime la vulneración al artículo 116 de la LGUC, en cuanto la solicitud de Copropiedad Inmobiliaria Tipo B cumple con todas las normas urbanísticas aplicables a este tipo de solicitudes, lo que fue ratificado por la SEREMI MINVU mediante la Resolución N° 898 y por la propia DOM al no rechazar el ingreso de la solicitud o pedir mayores antecedentes, así como mediante la dictación de la Resolución N°66/2019. Por ende, afirma que los sentenciadores, al ratificar la legalidad de la Resolución N°164/2020, infringen la

TDETYYFGHY

normativa precitada, ya que el acto que invalida era perfectamente válido.

En un cuarto capítulo del recurso de nulidad sustancial, se denuncia la transgresión a los artículos 118 y 4 de la LGUC, pues el hecho que los sentenciadores confirmen la supuesta legalidad de la Resolución N° 66/2019, desatendiendo lo instruido por la SEREMI MINVU en la Resolución N° 898 implica que, de manera indirecta, lo que la DOM busca es no dar cumplimiento a lo instruido por la referida SEREMI MINVU, sin argumento jurídico válido para ello. A ello suma la recurrente, que el tenor expreso del artículo 118 señala que es este último organismo y no la DOM, la que debe determinar la procedencia o no de otorgar la solicitud en comento, lo que determinó como procedente y ajustado a derecho a partir de la Resolución N° 898, de modo que ambos actos administrativos gozan de una presunción de legalidad, imperio y exigibilidad que no ha sido desvirtuada por la DOM o los sentenciadores.

En un capítulo final denuncia la infracción al artículo 24 de la Ley N°18.695, ya que los sentenciadores al validar la legalidad del acto invalidatorio dictado en contravención a las normas señaladas, incurre en una contravención formal del precepto, pues la actuación de la DOM incumple la función que expresamente le ha impuesto la Ley N° 18.695, esto es, su deber general de

TDETYYFGHY

aplicar las normas legales sobre construcción y urbanización en la comuna, lo que comprende a la LGUC, la OGUC y el Plan Regulador Comunal. Añade, además, que los errores de derecho en que han incurrido los jueces contravienen el principio de legalidad de los artículos 6 y 7 de la Constitución Política de la República y el principio de seguridad jurídica del artículo 19 N°26 de la misma Carta Fundamental, siendo forzoso que a fin de hacer cumplir la garantía de igualdad ante la ley, se acoja el recurso.

Segundo: Que, al referirse a la influencia que tales vicios tendrían en lo dispositivo del fallo, explica que, de no haberse incurrido en ellos, se habría acogido el reclamo, y no como ha ocurrido, cometiéndose además una aplicación errada de las normas invocadas lo que ha significado un perjuicio para su parte.

Tercero: Que, para resolver el asunto sometido al conocimiento de esta Corte, resulta útil dejar constancia de los antecedentes que emana de la presente causa:

a.- Que la actora aduce ser dueña de un terreno ubicado en Avenida España N°3280 del sector Hijuela Santa Carolina de la comuna de Lampa.

b.- Que, con fecha 27 de diciembre de 2017 la reclamante ingresó a la DOM de la Municipalidad reclamada una solicitud de "Loteo" en el expediente N°534/2017 respecto del terreno señalado en el numeral precedente.

TDETYYFGHY

No obstante lo anterior, la actora ha sostenido invariablemente que su solicitud fue de Condominio Tipo B sujeto a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

c.- Que, dicha solicitud de Loteo, fue acompañada del informe favorable del arquitecto revisor respectivo, que hacía referencia al cumplimiento de los requisitos necesarios para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria de Condominio Tipo B, sin edificaciones, para 63 sitios exclusivos.

d.- Que, la DOM emitió sus observaciones el 17 de abril de 2018 solicitando diversos requerimientos, los cuales fueron respondidos por la actora el 15 de junio de ese año. La Municipalidad reconoce que la DOM no respondió a tiempo, lo que motivó que Inmobiliaria Desarrollo Industrial Batuco recurriera a la SEREME Minvu a fin que resolviera sobre las observaciones realizadas por la DOM de la Municipalidad de Lampa.

e.- La Seremi Minvu acogió el reclamo por Resolución Exenta N°898 de 2 de abril de 2019 e instruyó a la DOM a aprobar la solicitud mientras los requirentes ingresen el Certificado que especifica que no requieren de obras de urbanización, según lo dispuesto en el artículo 2 del Reglamento de Copropiedad Inmobiliaria y Circular DDU N°192 por tratarse de un Condominio Tipo B sin edificaciones o proyectos de construcción asociado.

TDETYYFGHY

f.- Que, la DOM de la Municipalidad reclamada dictó la Resolución N°66/2019 en cumplimiento de lo decretado por la Seremi aludida, aprobando la solicitud como si se tratara de una de Copropiedad Inmobiliaria.

g.- Que, el 30 de diciembre de 2019, mediante Resolución Exenta N°207/2019 la reclamada da inicio a un procedimiento de invalidación respecto de la Resolución Exenta N°66/2019 que culminó con la dictación de la Resolución N°164/2020 reclamada en autos, que invalidó la Resolución N°66/2019 y el expediente respectivo N°534/2017.

Cuarto: Que, entrando al análisis de los yerros denunciados, ha quedado asentado que la solicitud ingresada por la reclamante correspondía a la Aprobación de un Loteo, lo que surge del documento acompañado por la reclamada, denominado "Solicitud de aprobación de loteo N°534/2017, de 27 de diciembre de 2017". En este contexto, la actora ha señalado que la solicitud presentada se sujetó al cumplimiento de los requisitos de una petición de Condominio Tipo B sujeta a la Ley N°19.537 pues ésa era realmente la petición manifestada. Lo anterior lo fundó en que el formulario sería uno "único y nacional", afirmación que no sólo no fue probada en el curso del reclamo sino que, por el contrario, fue desacreditada por

TDETYYFGHY

la reclamada quien acompañó el formulario denominado "Solicitud de Copropiedad Inmobiliaria Ley 19.537".

Por otro lado, conviene recordar que los jueces de la instancia analizaron la normativa legal que rige tanto la petición de Loteo ubicada en los artículos 65, 70, 129, 134 y 135 de la LGUC así como aquella que reglan los Condominios sujetos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria contenidos en los artículos 2.6.17 y 5.9.6 de la OGUC, los que fueron transcritos en el fallo impugnado y analizados latamente, concluyendo –acertadamente en concepto de esta Corte Suprema- que ambas solicitudes están reguladas por normativa diferente y están sujetas a requisitos específicos para cada una de ellas, que no son equiparables por exigir condiciones singulares y en que los efectos de las respectivas autorizaciones son diametralmente desiguales, destacando que en los primeros, las construcciones de obras de urbanización pasan al dominio nacional siendo considerados bienes naciones de uso público o municipales en tanto que en los segundos, ello no ocurre pues tales obras se mantienen en propiedad del respectivo dueño.

En estas condiciones, no es posible concluir que el error en el formulario ingresado a la DOM por la reclamante, sea sólo formal, pues se trata de dos tipos de proyectos diferentes y legalmente sujetos a normativa y requisitos propios, en cada caso.

TDETYYFGHY

En consecuencia, lo anterior justifica plenamente el ejercicio de la potestad de invalidación ejercida por la Municipalidad de Lampa y que su Resolución haya alcanzado al expediente completo presentado por la reclamante, toda vez que el vicio se ha materializado en la primera actuación del mismo, esto es, al haber ingresado erróneamente, Inmobiliaria Desarrollo Industrial Batuco, un Formulario de Loteo en lugar de haber presentado una solicitud de Copropiedad Inmobiliaria Ley N°19.537 para un Condominio Tipo B, que era lo pedido realmente, tal como ella misma lo ha reconocido, yerro que determina el cumplimiento de requisitos diferentes, normativa y efectos también disímiles, lo que no puede ser catalogado como un mero vicio de forma.

A lo anterior no obsta la afirmación de la actora en el sentido de tratarse de un Condominio sin edificaciones y no afecto a utilidad pública sin necesidad de ejecución de obras de urbanización, tanto porque ello no cambia la situación de haber errado al designar la solicitud en el Formulario de ingreso, como porque tampoco determina que tal situación que alega no pueda variar en el transcurso del tiempo, siendo por lo demás concordante tales circunstancias con las de una petición al tenor de la Ley N°19.537, cuestión con la que también se observa de acuerdo al reclamante.

TDETYYFGHY

Por lo razonado, el primer acápite del arbitrio debe ser desestimado.

Quinto: Que, en cuanto a los apartados segundo y tercero del arbitrio de nulidad sustancial, que sostienen que la sentencia impugnada habría incurrido en un yerro a los artículos 116 y 118 de la LGUC, especialmente, por no haberse dado cumplimiento a lo instruido por la Seremi Minvu en su Resolución Exenta N°898 de 2 de abril de 2019, sólo cabe desestimar tales denuncias, para lo cual es útil dejar constancia que la Resolución Exenta N°898 de la Seremi Minvu razonó sobre la base de tratarse de una solicitud de Ley de Copropiedad Inmobiliaria y, por lo mismo, dispuso instruir a la DOM a aprobar la solicitud pero en la medida que los requirentes cumplieran las condiciones señaladas en relación a la figura del Condominio Tipo B, cuestión errónea tal como se razonó en el motivo precedente.

Sexto: Que, luego, en lo que atañe al siguiente capítulo del recurso en análisis, debe estarse a lo reflexionado en el motivo cuarto de esta sentencia, donde se estableció que el vicio que motivó el procedimiento de invalidación y la resolución terminal del mismo –ahora reclamada- es un vicio esencial que ameritaba el ejercicio de la potestad aludida, por cuanto las formalidades y exigencias normativas para cada tipo de aprobación –ya sea un Loteo o un Condominio Tipo B-

TDETYYFGHY

difieren ostensiblemente, existiendo justificación para que el efecto de la invalidación alcance a los trámites previos igualmente erróneos.

Séptimo: Que, de la misma manera, deberá desestimarse la denuncia que afirma que los sentenciadores habrían infringido el artículo 24 de la Ley N°18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades, pues por el contrario, ya se ha establecido, en los razonamientos precedentes, que se ajustaron a la normativa urbanística aplicable, al igual que lo hizo la reclamada, en la medida que las aprobaciones urbanísticas de cargo de la DOM, deben someterse a la normativa vigente y pertinente para cada tipo de solicitud.

Octavo: Que, en cuanto a una supuesta infracción al principio de legalidad al validar la conducta de la DOM que mediante la dictación de la Resolución reclamada vulneraría el principio de confianza legítima, debe arribarse a igual conclusión de rechazo, toda vez que la reclamada está dotada legalmente de la potestad invalidatoria, tratándose de actos contrarios a derecho como ocurre con la Resolución Exenta N°66/2019 que autorizó erróneamente una solicitud de Loteo, que fue apoyada en el cumplimiento de requisitos legales relativos a un Condominio Tipo B de la Ley N°19.537 y no

TDETYYFGHY

de aquellos que la legislación establece para los primeros.

Noveno: Que, finalmente, se debe hacer hincapié en que el error en que incurrió la reclamante, al utilizar el Formulario de Loteo, no es un error que implique sólo la utilización de un formulario errado o el señalamiento de una casilla equívoca. En efecto, la elección del formulario para individualizar su solicitud, determina el procedimiento y requisitos a cumplir y, más importante aún, las consecuencias jurídicas que se seguirán de la autorización que, eventualmente, emanará de la DOM. En la especie, la invalidación incluso puede estimarse favorable para los intereses de la reclamante desde que la DOM podría haber autorizado un Loteo con la consiguiente pérdida de las obras de urbanización en beneficio del uso público.

Décimo: Que, por lo expuesto y razonado en los acápites que preceden, el recurso de casación en el fondo no puede prosperar y debe ser desestimado.

Y de conformidad además con lo dispuesto en los artículos 764, 767 y 805 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza el recurso de casación en el fondo** deducido por la parte reclamante con fecha veintinueve de septiembre del año dos mil veintiuno en contra de la sentencia de nueve de septiembre del mismo año, pronunciada por la Corte de Apelaciones de Santiago.

TDETYYFGHY

Redacción a cargo del Ministro señor Carroza.

Rol N° 78.850-2021.

Pronunciado por la Tercera Sala de esta Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Sr. Sergio Muñoz G., Sra. Ángela Vivanco M., Sr. Mario Carroza E. y por los Abogados Integrantes Sr. Diego Munita L. y Sr. Pedro Águila Y.

SERGIO MANUEL MUÑOZ GAJARDO
MINISTRO
Fecha: 18/04/2022 13:53:44

ANGELA FRANCISCA VIVANCO MARTINEZ
MINISTRA
Fecha: 18/04/2022 13:53:45

MARIO ROLANDO CARROZA ESPINOSA
MINISTRO
Fecha: 18/04/2022 13:53:46

DIEGO ANTONIO MUNITA LUCO
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 18/04/2022 13:27:11

PEDRO HERNAN AGUILA YAÑEZ
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 18/04/2022 13:53:46

TDETYYFGHY

Pronunciado por la Tercera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Sergio Manuel Muñoz G., Angela Vivanco M., Mario Carroza E. y los Abogados (as) Integrantes Diego Antonio Munita L., Pedro Aguila Y. Santiago, dieciocho de abril de dos mil veintidós.

En Santiago, a dieciocho de abril de dos mil veintidós, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl o en la tramitación de la causa. En aquellos documentos en que se visualiza la hora, esta corresponde al horario establecido para Chile Continental.

TDETYYFGHY