

Santiago, ocho de septiembre de dos mil veinte.

Vistos:

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de sus fundamentos sexto a décimo, que se eliminan.

Y se tiene en su lugar y, además, presente:

Primero: Que, en la especie, San Manuel S.A. Inversiones y Desarrollo deduce recurso de protección en contra de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana, por la dictación del acto, que califica de arbitrario e ilegal, consistente en la Resolución Exenta N° 2588 de 30 de octubre de 2019, que rechazó el reclamo jerárquico intentado por su parte en contra del Director de Obras de la Municipalidad de Santiago, quien, según acusa, emitió un Certificado de Informaciones Previas (en lo sucesivo CIP) desconociendo las condiciones de constructibilidad y uso del suelo que tiene la propiedad ubicada en calle Herrera N° 1311, hoy 1327, de la comuna de Santiago, con lo que habría vulnerado, a su turno, la garantía prevista en el N° 24 del artículo 19 de la Carta Fundamental.

Explica que es dueña en comunidad del citado predio, el que deslinda con otro que, a su vez, limita con un inmueble de conservación histórica, ubicado en calle Herrera N° 1307, comuna de Santiago; añade que por escritura pública de 13 de julio de 2018 celebró un contrato de promesa de compraventa respecto del predio de



su dominio con la sociedad "American Investments S.A.", contexto en el que solicitó y obtuvo el Certificado Informaciones Previas N° 164.823, que indica que el bien raíz se encuentra afecto a limitaciones constructivas por deslindar con un inmueble de conservación histórica, específicamente a las restricciones establecidas para la zona D, subzona D5R, aseveración que, en su concepto, resulta errada.

Subraya que la propiedad de su dominio no deslinda con el inmueble de conservación histórica referido y acusa que, si bien el plano catastral de Santiago no reflejaba correctamente los deslindes y dimensiones de las propiedades de calle Herrera N° 1311, hoy N° 1327, y de calle Herrera N° 1321, pues las graficaba como si se tratara de un bien raíz único, dicho error fue corregido por la Dirección de Obras Municipales de Santiago, que modificó tal instrumento y la plancheta respectiva, reconociendo que los inmuebles de calle Herrera N° 1321 y N° 1327 son predios distintos, de modo que el primero no comparte deslinde alguno con un inmueble de conservación histórica. Agrega que, en ese escenario, su parte pidió la modificación del certificado en comento, referido a la propiedad de calle Herrera N° 1327, pese a lo cual la Dirección de Obras, mediante el Ordinario N° 768 de 5 de marzo de 2019, denegó tal petición aduciendo que ello no



era posible sin proceder al cambio del Plan Regulador comunal.

En contra de este acto su parte presentó, con fecha 2 de abril de 2019, un recurso de reposición con jerárquico en subsidio, los que fueron rechazados.

Sostiene que la recurrida incurrió en un acto ilegal y arbitrario al mantener el error administrativo contenido en el CIP, proceder que vulnera el derecho de propiedad de esa sociedad, desde que se le ha impuesto una limitación no contemplada por la ley.

Termina solicitando que se ordene a la Dirección de Obras Municipales de Santiago rectificar el certificado de 20 de diciembre de 2018, eliminando las restricciones que derivan de una supuesta vecindad con un inmueble de conservación histórica, con costas.

Segundo: Que al informar la recurrida expone que lo decidido en la Resolución N° 2588 no es ilegal ni arbitrario, en tanto un análisis del plan regulador comunal vigente al momento de emitir el "CIP" N° 164.823, reprochado en autos, y de la modificación a ese instrumento de planificación territorial publicada el 12 de junio de 2019 en el Diario Oficial, permite concluir que las condiciones indicadas en tal certificado se encuentran plenamente vigentes; al respecto asevera que, dado que el Plano actual, identificado como PRS-02H, que modificó el Plano PRS-02G, que se hallaba vigente al momento en que fue



emitido el citado CIP, mantiene para el lugar de que se trata las condiciones establecidas en la Subzona D5R, debe entenderse que las mismas resultan aplicables al caso en examen. Estima que, en consecuencia, no procede que la Dirección de Obras Municipales rectifique el certificado de que se trata, máxime si las condiciones de la subzona D5R no fueron alteradas en la reciente modificación del plan regulador.

En esas condiciones, arguye que existe un predio que colinda con otro de conservación histórica y que, a pesar de la subdivisión llevada a cabo, el predio remanente se encuentra igualmente dentro de la subzona D5R, contexto en el que, según destaca, la única norma urbanística que regula la mentada subzona D5R corresponde a la altura de máxima edificación.

Tercero: Que, asimismo, informa la Municipalidad de Santiago, quien aduce que el CIP materia de autos fue emitido conforme a las normas urbanísticas vigentes a la época de su solicitud, de modo que no es efectivo, como sostiene la actora, que la división del predio y la rectificación de la plancheta catastral eximan al bien raíz de calle Herrera N° 1327 de cumplir con la altura máxima previstas para la Subzona D5R, puesto que para ello es necesario que se modifique el Plan Regulador, situación que no se ha verificado en el sentido pretendido por la interesada.



Cuarto: Que para resolver el asunto sometido al conocimiento de esta Corte resulta necesario recordar que el inciso 8° del artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones prescribe que: *"La Dirección de Obras Municipales, a petición del interesado, emitirá un certificado de informaciones previas que contenga las condiciones aplicables al predio de que se trate, de acuerdo con las normas urbanísticas derivadas del instrumento de planificación territorial respectivo. El certificado mantendrá su validez mientras no se modifiquen las normas urbanísticas, legales o reglamentarias pertinentes. Los certificados de informaciones previas que se otorguen respecto de los lotes resultantes de subdivisiones afectas y loteos con urbanización garantizada mantendrán su vigencia mientras no se modifiquen el plano de subdivisión, loteo o urbanización, o las normas urbanísticas legales o reglamentarias"*.

A su vez, el artículo 1.4.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones preceptúa, en lo que interesa, que: *"La Dirección de Obras Municipales, a petición de cualquier interesado, emitirá, en un plazo máximo de 7 días, un Certificado de Informaciones Previas, que contenga las condiciones aplicables al predio de que se trate, de acuerdo con las normas urbanísticas derivadas del Instrumento de Planificación Territorial respectivo. En caso que la citada Dirección no contare con información*



catastral sobre el predio, el plazo máximo para emitir el certificado será de 15 días.

[...]

Cada Certificado de Informaciones Previas identificará la zona o subzona en que se emplace el predio y las normas que lo afecten, de acuerdo a lo señalado en el Instrumento de Planificación Territorial respectivo y proporcionará, entre otros y según corresponda, los antecedentes complementarios que se indican a continuación:

[...]

5. Normas Urbanísticas aplicables al predio, tales como:

[...]

e) Alturas de edificación expresadas en metros o número de pisos".

Quinto: Que de los antecedentes agregados a la causa aparece que el Certificado de Informaciones Previas materia de autos expresa que el inmueble a que se refiere, sito en calle Herrera N° 1327, de la comuna de Santiago, se ubica en la Zona D y, en particular, en la Subzona D5R y, en cuanto a las normas urbanísticas que le resultan aplicables, manifiesta, en lo vinculado con la "Zona o subzona en que se emplaza el terreno", que al respecto se debe consultar la "Normativa adjunta y Ordenanza Local", sin especificar de manera alguna, y en lo que interesa en autos, cuál es la "Altura de edificación máxima".



Por otro lado, no existe controversia entre las partes en relación a que en las proximidades del predio materia de autos, específicamente en la intersección de calles Chañarcillo y Herrera, se ubica un "Inmueble de conservación histórica".

Sexto: Que, por otro lado, la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Santiago dispone en su artículo 30 que: *"En las zonas señaladas en el Artículo 29 se aplicarán las normas de usos de suelo, ocupación, subdivisión de predios, loteos, división de predio afecto a utilidad pública y de edificación que se señalan a continuación. Para los Sectores Especiales regirán las normas especificadas en cada caso y para los aspectos no indicados regirá lo establecido en las Zonas A, B, D y E, según corresponda. Para las Zonas de Conservación Histórica regirán las normas especificadas en cada una de ellas, aplicándose además lo establecido en el artículo 27 de la presente ordenanza. Para los aspectos no indicados en las zonas específicas o en dicho artículo, regirá lo establecido en la zona genérica en que se emplaza"*.

Y, en lo que atañe a la Subzona - D5R, estatuye que:
"a) *Altura:*

La altura de edificación estará condicionada por la altura del Inmueble de Conservación Histórica (ICH) con el cual comparte deslinde, manteniendo la altura del ICH en una franja de 6m de profundidad, a partir del deslinde en



común con dicho inmueble, en el resto del predio se podrá construir como máximo 6m adicionales a la altura del ICH, esto siempre y cuando no se supere la altura máxima de edificación establecida para el Sector Especial D5.

Para el caso que un predio colinde con más de un Inmueble de Conservación Histórica, la exigencia de altura estará determinada por el inmueble de menor altura.

Esta normativa de altura no regirá para predios que se emplacen en la misma manzana de un Monumento Histórico o que lo enfrente total o parcialmente, en cuyo caso se aplicará la norma de altura establecida en el artículo 27 letra c), de la presente ordenanza".

Séptimo: Que, finalmente, cabe consignar que la recurrida fundó la decisión impugnada, contenida en la Resolución Exenta N° 2588 de 30 de octubre de 2019, en la circunstancia de que el Plano Zonificación Especial PRS-02H, que modificó en esta parte el Plan Regulador Comunal de Santiago, reconoció y graficó la línea de subdivisión del predio de la actora, no obstante lo cual añade que *"dicho Plano PRS-02H, mantiene graficado en ambos sitios resultantes las condiciones de la Subzona D5R"*, motivo por el que se *"debe entender que ello sigue siendo la voluntad de planificación del Municipio, por tanto, efectivamente deben aplicarse dichas condiciones, las cuales estarán vigentes mientras dicho servicio no proceda a la respectiva modificación del Instrumento de Planificación"* y, en



consecuencia, "no procede que dicha DOM rectifique el aludido Certificado de Informaciones Previas, ya que éste fue otorgado conforme a la normativa atingente".

Tenido a la vista el referido Plano PRS-02H, consta que el inmueble de dominio de la recurrente aparece graficado, íntegramente, como parte de la Subzona D5R, de modo que, tal como lo asevera la recurrida, debe entenderse que a su respecto se deben aplicar las disposiciones que rigen esta subzona particular y, en especial, aquella contenida en el artículo 30 de la Ordenanza Municipal, conforme a la cual "La altura de edificación estará condicionada por la altura del Inmueble de Conservación Histórica (ICH) con el cual comparte deslinde, manteniendo la altura del ICH en una franja de 6m de profundidad, a partir del deslinde en común con dicho inmueble, en el resto del predio se podrá construir como máximo 6m adicionales a la altura del ICH, esto siempre y cuando no se supere la altura máxima de edificación establecida para el Sector Especial D5".

Octavo: Que en las anotadas condiciones, y como resulta evidente, el bien raíz al que se refiere el CIP materia de autos, vale decir, aquel ubicado en calle Herrera N° 1327, se encuentra ubicado en la Subzona D5R y, por consiguiente, sujeto a la normativa especial que rige en relación a dicho sector.



A lo dicho cabe añadir que, como lo prescribe el artículo 1.4.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el CIP debe indicar, entre otros antecedentes, *"las normas que lo afecten, de acuerdo a lo señalado en el Instrumento de Planificación Territorial respectivo y proporcionará, entre otros y según corresponda, los antecedentes complementarios"* que indica, entre los que se cuenta, dada su evidente relación con los hechos materia de autos, aquel contemplado en la letra e) del N° 5, esto es, las *"Alturas de edificación expresadas en metros o número de pisos"*.

Noveno: Que, conforme a lo razonado, forzoso es concluir que el CIP materia de autos omite mencionar la totalidad de los antecedentes que la Ley General de Urbanismo y Construcciones ordena incluir en él, pues, en lugar de expresar *"las condiciones aplicables al predio de que se trate, de acuerdo con las normas urbanísticas derivadas del instrumento de planificación territorial respectivo"*, ha dejado de indicar las *"Alturas de edificación"* aplicables al mismo, mismas que se contienen en el párrafo intitulado "Subzona D5R" del artículo 30 de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Santiago, conforme al cual la *"altura de edificación estará condicionada por la altura del Inmueble de Conservación Histórica (ICH) con el cual comparte deslinde"*, a lo que añade que deberá mantener la altura de este último en una



franja de seis metros de profundidad, contada desde el deslinde común con dicho inmueble, mientras que "en el resto del predio se podrá construir como máximo 6m adicionales a la altura del ICH", en la medida que no se supere la "altura máxima de edificación establecida para el Sector Especial D5".

Décimo: Que, por consiguiente, se ha de tener por demostrado que la recurrida llevó a cabo un acto ilegal y arbitrario al desechar la reclamación deducida en relación al CIP N° 164.823, toda vez que en la expedición de este último instrumento se incurrió, efectivamente, en una omisión al no incluir de manera explícita en su contenido la información vinculada con la altura máxima de edificación a que se encuentra sometido el predio; así, al obrar de ese modo la autoridad municipal y regional no sólo soslayó lo estatuido en el inciso 8° del artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en la norma que ejecuta dicho precepto legal, contenida en el artículo 1.4.4 de su Ordenanza, sino que, además, actuó de manera antojadiza, desde que no se advierte razón alguna que justifique semejante falta.

Dicho comportamiento, vulnera, a su vez, la garantía de igualdad ante la ley, pues al omitir la indicada información la Dirección de Obras Municipales y, por tanto, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo al rechazar el reclamo deducido en contra de la primera,



han discriminado a la actora, entregándole información parcial e incompleta en relación al predio de su dominio, a diferencia de lo que sucede con la generalidad de los administrados que solicitan esta clase de documento, a quienes, por la inversa, se provee de la totalidad de los datos y antecedentes vinculados con la materia de que se trata en autos, esto es, con la altura máxima de las edificaciones que se pueden erigir en el inmueble pertinente.

Décimo primero: Que, de esta forma, se hace procedente acoger el recurso y disponer una cautela coherente con lo aquí razonado, como se decidirá.

Por estas consideraciones y de conformidad con lo que dispone el artículo 20 de la Constitución Política de la República y el Auto Acordado de esta Corte sobre la materia, se **revoca** la sentencia apelada de cinco de marzo de dos mil veinte, pronunciada por la Corte de Apelaciones de Santiago, y, en su lugar, se declara que se **acoge** el recurso de protección deducido y, en consecuencia, se deja sin efecto la Resolución Exenta N° 2588, de 30 de octubre de 2019, adoptada por la recurrida, disponiendo que, en consecuencia, la Dirección de Obras Municipales de la comuna de Santiago deberá rectificar el Certificado de Informaciones Previas N° 164.823, de 20 de diciembre de 2018, incluyendo en su texto la restricción de altura contenida en el párrafo intitulado "Subzona D5R" del



artículo 30 de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Santiago, esto es, que la "altura de edificación estará condicionada por la altura del Inmueble de Conservación Histórica (ICH) con el cual comparte deslinde, manteniendo la altura del ICH en una franja de 6m de profundidad, a partir del deslinde en común con dicho inmueble, en el resto del predio se podrá construir como máximo 6m adicionales a la altura del ICH, esto siempre y cuando no se supere la altura máxima de edificación establecida para el Sector Especial D5.

Para el caso que un predio colinde con más de un Inmueble de Conservación Histórica, la exigencia de altura estará determinada por el inmueble de menor altura".

Redacción a cargo de la Ministra señora Vivanco.

Regístrese y devuélvase.

Rol N° 33.081-2020.

Pronunciado por la Tercera Sala de esta Corte Suprema integrada por los Ministros (a) Sr. Sergio Muñoz G., Sra. María Eugenia Sandoval G., y Sra. Ángela Vivanco M., y los Abogados Integrantes Sr. Jorge Lagos G., y Sr. Diego Munita L. No firman, no obstante haber concurrido al acuerdo de la causa, la Ministra señora Vivanco por estar con permiso y el Abogado Integrante señor Munita por estar ausente. Santiago, 08 de septiembre de 2020.





FELMREXXP

En Santiago, a ocho de septiembre de dos mil veinte, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

