

**Carolina Helfmann M.**  
Pontificia  
Universidad  
Católica de Chile  
chelfma1@uc.cl

**La publicidad de los actos urbanísticos municipales: comentario a la sentencia de la Corte Suprema Rol N° 175-2020 (Inmobiliaria San Carlos S.A. con Ilustre Municipalidad de Las Condes)**

**Publicity of municipal urban planning acts: comment on the Supreme Court's Judgment No. 175-2020 (Inmobiliaria San Carlos S.A. with Ilustre Municipalidad de Las Condes)**

**Resumen:** Este comentario tiene por propósito comentar una sentencia de la Corte Suprema referida a la publicidad de los actos urbanísticos municipales. Se trata de una sentencia relevante ya que permite apreciar los dos momentos que hasta la fecha ha tenido la jurisprudencia judicial en relación con esta importante materia, y plantear algunos desafíos a la jurisprudencia venidera. Así, en un primer momento, la Corte Suprema identifica la problemática referida a una categoría de actos administrativos que no serían objeto de notificación respecto de todos los interesados ni de publicación en el Diario Oficial, sosteniendo que, para los efectos de la impugnación, la fecha relevante es la fecha de dictación del acto. En un segundo momento, la Corte Suprema señala que es posible que ciertos permisos de edificación deban publicarse en el Diario Oficial, dadas sus especiales particularidades que se relacionan con el interés general de la comuna. Sin embargo, la Corte Suprema no ha resuelto con claridad cuáles son esas particularidades. Por lo anterior, este comentario finaliza con una propuesta acerca del contenido de un posible tercer momento de la jurisprudencia.

**Palabras clave:** notificación; publicación; interesados; permisos; edificación.

**Abstract:** This commentary refers to a recent Supreme Court ruling on the publicity of municipal urbanistic acts. The latter is a relevant ruling since it allows us to appreciate the two moments that judicial jurisprudence has had to date regarding this important matter and to pose some future jurisprudential challenges. Firstly, the Supreme Court identified the problem referred to a category of administrative acts that would not be notified to all interested parties or published in the Official Gazette, arguing that for the challenge, the relevant date is the date of issuance of the act. Secondly, the Supreme Court deems it possible that certain building permits must be published in the Official Gazette, given their particularities due to particular circumstances related to the commune's general interest. However, the Supreme Court has not determined these particular circumstances; thus, this commentary ends with a proposal regarding the content of a possible case law's third stage.

**Keywords:** notification; publication; interested parties; permits; building.

## 1. Antecedentes de la sentencia de la Corte Suprema

### 1.1. Hechos

Los hechos de este caso se remontan al año 2016 cuando la I. Municipalidad de Las Condes otorgó los siguientes actos administrativos: Permiso de Edificación N°114/16 de 12 de diciembre de 2016 y Resolución Sección 2ª N° 41 de 30 septiembre de 2016 mediante la cual se autorizó una rectificación al permiso N°114/16 relativa a la superficie del terreno. Frente a la dictación de este último acto (que habría permitido justificar técnicamente las obras aprobadas), terceros solicitaron la invalidación de ambos actos.

Durante la tramitación del procedimiento de invalidación, el cual fue rechazado el 24 de octubre de 2018, la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Las Condes (“DOM”) otorgó la recepción definitiva (N°552 de 8 de octubre de 2018), acto que fue publicado en la página web de la Municipalidad con fecha 26 de noviembre de 2018.

A causa del rechazo del procedimiento de invalidación y de la emisión del acto de recepción final, los terceros interpusieron un reclamo de ilegalidad municipal para impugnar la legalidad de los tres actos administrativos mencionados: permiso de edificación, rectificación de este y recepción definitiva.

### 1.2. Historia procesal

El reclamo de ilegalidad fue rechazado por la Corte de Apelaciones de Santiago (Rol N° 60-2019) por considerar que era extemporáneo dado que: i. respecto de los actos emitidos el año 2016 los reclamantes tuvieron conocimiento de los mismos al menos el 24 de agosto de 2018, fecha en la cual solicitaron la invalidación en sede administrativa y, por ende, el plazo se encontraba

vencido; y ii. respecto del certificado de recepción final, atendida la fecha de publicación del mismo en el sitio web de la I. Municipalidad de Las Condes.

Los reclamantes interpusieron recurso de casación en el fondo, esgrimiendo que el reclamo de ilegalidad fue presentado dentro de plazo, pero sin hacer mención a las ilegalidades reprochadas a los actos administrativos, razón por la cual —y atendido al carácter estricto del recurso de casación en el fondo— este fue rechazado. Sin embargo, y para lo que interesa a este comentario, la Corte Suprema se pronunció acerca de la publicidad de los actos urbanísticos municipales.

### 1.3. Cuestiones sometidas al conocimiento de la Corte Suprema a través del recurso de casación

La Corte Suprema se debía pronunciar acerca de la extemporaneidad del reclamo de ilegalidad municipal. Para ello, correspondía analizar la interpretación realizada por la Corte de Apelaciones en cuanto a la fecha a partir de la cual se empezó a computar el plazo para que los reclamantes interpusieran el reclamo. Ello depende de la decisión que se adopte en cuanto a la regla de publicidad a la que se encuentran sujetos estos actos. Así, la discusión de fondo versaba sobre la necesidad de publicar en el Diario Oficial los actos urbanísticos municipales y, por ende, determinar la aplicación del artículo 48 de la Ley N°19.880 sobre Bases de los Procedimientos que Rigen los Actos de la Administración del Estado, en tanto norma supletoria a la normativa urbanística.

## 2. Aspectos relevantes de la sentencia de la Corte Suprema

### 2.1. Relevancia de la sentencia

La sentencia en comento es relevante ya que se trata de un pronunciamiento reciente de la Corte Suprema en relación con la publicidad de los actos urbanísticos municipales, manteniendo anteriores criterios y, por esto, dando cuenta de las líneas jurisprudenciales que se han desarrollado en los últimos diez años en esta materia.

### 2.2. Consideraciones en cuanto a la extemporaneidad del reclamo de ilegalidad municipal y la publicidad de los actos urbanísticos municipales

La sentencia en comento reitera el criterio sostenido por la Corte de Apelaciones, sin embargo, agrega ciertas complejidades asociadas a la publicidad de los actos municipales urbanísticos. Son estas complejidades las que serán analizadas en este comentario por su trascendencia.

La Corte Suprema —citando dos fallos anteriores<sup>1</sup>— sostiene que el reclamo de ilegalidad municipal plantea el problema de saber qué ocurre con los actos administrativos que no se notifican a los interesados y que tampoco son de aquellos que se publican. De acuerdo con la jurisprudencia citada:

En este evento, en relación con actos no publicados ni notificados, la solución es que el plazo de treinta días debe contarse desde la dictación del acto, lo que no puede ser de otra manera, ya que, y salvo que se rechace la posibilidad de accionar, la única otra solución sería que el plazo se cuente desde que se tuvo conocimiento del acto, lo que resulta contradictorio con la naturaleza misma del reclamo de ilegalidad y la certeza jurídica necesaria. Respalda esta aseveración la necesidad jurídica de que la

presunción de legalidad que consagra el artículo 3° de la Ley N° 19.880 se fije con claridad, de modo que las actuaciones administrativas, municipales en este caso, no queden sujetas a la posibilidad de una revisión indefinida (considerando décimo).

A continuación, la sentencia agrega:

Que, si bien esta Corte ha señalado que determinados permisos de edificación deben publicarse en el Diario Oficial, aquello se ha fundado en sus particularidades, toda vez que tienen ciertas características específicas vinculadas a su magnitud y ubicación, se relacionan con el interés general de la comuna. Sin embargo, los antecedentes de hecho del presente caso no dejan establecida ninguna particularidad que haga procedente la aplicación excepcional de la normativa municipal o subsidiaria de la Administración, para establecer la obligatoriedad de la publicación en el Diario Oficial, hito desde el cual se pretende se compute el plazo para recurrir de ilegalidad (considerando undécimo).

Así, esta sentencia recoge pronunciamientos anteriores y que corresponden a lo que se identifica más adelante como los dos momentos jurisprudenciales. Desde ya es posible adelantar que un primer momento se caracteriza por una postura de simplificación en cuanto a señalar que por regla general los actos municipales urbanísticos no se encuentran sujetos a ningún tipo de publicidad y, por ende, los plazos para presentar reclamaciones en relación con los mismos se cuentan desde su dictación. En cuanto al segundo momento, este recoge el mismo criterio anterior y lo plantea como la regla general. Así, da cuenta que ello puede variar motivado por ciertas particularidades que emanan de la edificación y su relevancia en la comuna.

<sup>1</sup> Correspondientes a los Roles 4384-2008 y N° 377-2012.

### 3. Consideraciones generales respecto de la publicidad de los actos urbanísticos municipales y comentarios a la sentencia de la Corte Suprema

3.1. Consideraciones generales en cuanto a la publicidad de los actos urbanísticos municipales

No existe en la normativa urbanística un mandato imperativo en cuanto a la publicidad de los actos urbanísticos, sino solo una norma que establece una posibilidad para los destinatarios de tales actos (artículo 116 bis C de la Ley General de Urbanismo y Construcciones<sup>2</sup>). Por lo mismo, la Corte Suprema ha recurrido a las normas supletorias contenidas en la N°19.880 sobre Bases de los Procedimientos que Rigen los Actos de la Administración del Estado.

Esta última realiza una distinción en cuanto a los actos de efectos individuales —los que son objeto de notificación en conformidad con los artículos 45 a 47— y otro grupo de actos que deben ser publicados en el Diario Oficial, de acuerdo al artículo 48. Dentro de este segundo grupo, se encuentran aquellos actos que “miren al interés general” así como aquellos “que interesen a un número indeterminado de personas”. La pregunta que debe realizarse es si los actos urbanísticos municipales corresponden al primer o al segundo grupo.

Responder esta pregunta es relevante ya que la notificación o publicación —según sea el caso—

constituye un elemento de eficacia del acto administrativo y además determina el momento a partir del cual se empiezan a contabilizar los plazos para la interposición de los diversos medios de impugnación previstos por el ordenamiento jurídico.

A continuación, se dará cuenta de las líneas jurisprudenciales que la Corte Suprema ha desarrollado en los últimos años y los desafíos que siguen pendiente y que probablemente deben ser abordados por jurisprudencia venidera.

3.2. Las líneas jurisprudenciales de la Corte Suprema

a. El primer momento: la detección del problema y la simplificación de la respuesta

Tal como identifica el fallo en comentario —incluso citando la jurisprudencia relevante: Roles N° 4384-2008 y 377-2012— el primer momento jurisprudencial viene dado por la identificación de la problemática referida a una categoría de actos administrativos que no serían objeto de notificación respecto de todos los posibles interesados ni de publicación (considerando duodécimo, décimo tercero y décimo sexto respectivamente).

<sup>2</sup> “Aprobado por el Director Obras Municipales un anteproyecto u otorgada una autorización para subdividir, o un permiso de edificación, de urbanización o de 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. La Ordenanza General establecerá la forma, plazo y condiciones mediante las cuales se podrá informar al público, al concejo y a las juntas de vecinos de la unidad vecinal correspondiente de la aprobación a que alude el inciso anterior. Entre dichas medidas, se considerará la instalación de un letrero visible en el lugar de la obra, la comunicación por escrito a los vecinos afectados y la comunicación a través de algún medio masivo, como radio o periódico, de acuerdo a las características de los proyectos. En todo caso, se deberá contemplar, como último trámite, la obligación de publicar un aviso en el Diario Oficial, el cual dará a conocer a la comunidad las características esenciales de la actuación de que se trate, la que se presumirá de derecho conocida desde la publicación del mencionado aviso. Transcurridos treinta días desde la publicación a que se refiere el inciso anterior, la Municipalidad, a petición de parte, emitirá un certificado en que deje constancia que, hasta la fecha de su emisión, no han ingresado reclamos ni se le han notificado judicialmente recursos que recaigan sobre la gestión publicitada”.

En ambos casos citados, la Corte Suprema detecta una problemática y la resuelve de la siguiente manera: el plazo de ejercicio del reclamo de ilegalidad municipal se cuenta desde la dictación del acto. Sostiene que esa es la única posibilidad, ya que contabilizar el plazo desde que se tuvo conocimiento del acto resulta contradictorio con la naturaleza del reclamo de ilegalidad y la certeza jurídica necesaria.

b. El segundo momento: la incorporación de un elemento de interpretación

Un segundo momento jurisprudencial viene dado con dos fallos posteriores —en este caso no citados por la sentencia en comento: Roles N° 47.610-2016 y 4.163-2019— que demuestran un avance en la reflexión de la Corte Suprema al introducir un elemento de interpretación.

En la primera sentencia (que a su vez cita a la sentencia de la Corte Suprema Rol 3.918-2012)— referida al caso Punta Piqueros (hotel ubicado en la zona costera de la Quinta Región)— se confirma un pronunciamiento de la Corte de Apelaciones de Valparaíso y se reproduce lo siguiente:

... en este caso específico resultaba exigible a la autoridad edilicia la notificación de este permiso de edificación a través del mecanismo que el ordenamiento jurídico reserva para los actos administrativos más relevantes y trascendentes para la comunidad, cuales es, su publicación en el Diario Oficial (considerando noveno).

En la segunda sentencia, dictada en el mes de enero de este año, la Corte Suprema sostuvo lo siguiente:

En tal sentido y refiriéndose a los permisos de edificación esta Corte Suprema ha precisado, además, basada no ya en la legislación urbanística, sino la municipal y subsidiaria de aplicación general, que es posible que ciertos permisos de edificación deban publicarse en el Diario Oficial, dadas sus particularidades que por circunstancias específicas se relacionan con el interés general de la comuna.” (considerando quinto). En este

caso en particular, y tratándose de un edificio ubicado en la comuna de Las Condes, la Corte sostuvo que “Los antecedentes de hecho del presente caso, no dejan establecida ninguna particularidad que permita colegir ciertas especificidades que hagan procedente la aplicación de la normativa municipal o subsidiaria de la Administración, como consecuencia de lo cual tampoco ha sido transgredida por los jueces de la instancia (considerando quinto).

Así, la Corte Suprema parece avanzar hacia un criterio consistente en que la publicidad de los permisos de edificación emana de un análisis que debe ser realizado para cada caso en particular, pues dependerá de las características de cada uno de ellos. Ciertamente ello no aporta certeza jurídica. Lo que requiere es la configuración de criterios que permitan determinar cuáles son esas particularidades que hacen necesaria la publicación de un permiso de edificación y sus actos relacionados, lo que, por supuesto, no implica restar importancia al análisis que igualmente deberá ser realizado para cada caso en específico.

c. ¿Un posible tercer momento? La configuración de las particularidades que tornan necesaria la publicación de actos urbanísticos municipales

Hasta el momento, la Corte Suprema ha detectado el problema y ha propuesto dos soluciones, sin perjuicio de que una de ellas requiere mayor desarrollo. Los efectos prácticos son evidentes. Por lo mismo, resulta urgente que la Corte Suprema ahonde en cuáles son esas “particularidades” que hacen exigible la publicación de un permiso de edificación o bien que esta problemática sea solucionada a nivel legislativo. Sin perjuicio de que esto último podría ser de mucha utilidad, ello no resta relevancia al objeto de este comentario, ya que además de los actos urbanísticos, existen muchos otros actos respecto de los cuales pueden existir eventuales interesados que al no ser los destinatarios de los mismos no sean objeto de notificación, lo que plantea, por ende, situaciones similares a las de los actos urbanísticos municipales.

Qué se debe entender por particularidades ciertamente no es fácil de determinar. En su acepción regular, particularidad consiste en una “singularidad, especialidad, individualidad” (Real Academia Española, 2021, definición 1) o bien “cada una de las circunstancias o partes menudas de algo” (Real Academia Española, 2021, definición 3). Como se señaló anteriormente, se trata de un análisis que requiere ser realizado caso a caso y que, por lo tanto, impone a la Administración un deber de analizar y determinar si los hechos y el contexto en el cual un acto administrativo es emitido permite configurar alguna de las circunstancias del artículo 48 de la norma supletoria en materia de procedimiento administrativo.

En el caso de los actos urbanísticos municipales, tal determinación puede estar vinculada a la relevancia que

tiene el proyecto en la comuna, ello por ejemplo en relación con posibles efectos medioambientales o patrimoniales. En este sentido, existe un caso pendiente ante la Corte Suprema donde aquello podría ser abordado. Se trata del caso de Parque Pumpin<sup>3</sup>.

Sin duda configurar esas particularidades es complejo. Sin embargo, ello resulta urgente para efectos de permitir cumplir con el principio de control de las actuaciones administrativas en materia urbanística, lo que solo es posible si los interesados toman conocimiento de este. Por lo mismo, es de esperar que la Corte Suprema avance en su línea jurisprudencial.

## 4. Conclusiones

La normativa urbanística no contiene una norma imperativa relativa a la publicidad de los actos urbanísticos municipales. Por eso, se debe recurrir a la norma supletoria y a la interpretación judicial. A partir de la sentencia en comento, es posible distinguir dos momentos jurisprudenciales. En un primer momento, la Corte Suprema identifica la problemática referida a una categoría de actos administrativos que no serían objeto de notificación a los interesados ni de publicación, sosteniendo que para los efectos de la impugnación la fecha relevante es la fecha de dictación del acto. En un segundo momento, la Corte Suprema, aplicando normativa supletoria a la urbanística, señala que es posible que ciertos permisos de edificación deban publicarse en el Diario Oficial, dadas sus especiales particularidades las que se relacionan con el interés general de la comuna.

Sin embargo, a la fecha no se ha pronunciado acerca de cuáles son aquellas particularidades. Por esta razón, se trata de un tema que aún requiere mayor desarrollo por parte de la jurisprudencia. Justamente esta pretensión debiese dar lugar a un tercer momento en la jurisprudencia.

A través de este tercer momento jurisprudencial, la Corte Suprema debiese ahondar en la determinación de tales particularidades para efectos de dotar de mayor certeza a los privados, pero especialmente a la actuación administrativa. Como fue señalado, en el caso de los actos urbanísticos municipales, tal determinación dependerá de elementos tales como: relevancia que tiene el proyecto para la comuna, efectos ambientales o patrimoniales, entre otros.

---

<sup>3</sup> Actualmente pendiente ante la Corte Suprema: Roles N° 59.585-2020 y 75.434-2020. Ambas causas estuvieron suspendidas hasta marzo de 2021. Si bien retomaron su actividad, a la fecha de entrega del presente comentario ni registran novedades.

## Referencias

Real Academia Española. (2010). *Diccionario de la Lengua Española* (23a ed.). Recuperado de: <https://dle.rae.es/> [fecha de consulta: 6 de abril de 2021].

## Normativa

Ley N° 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades.

Ley N° 19.880 sobre Bases de los Procedimientos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado.

Ley General de Urbanismo y Construcciones contenida en el DFL N° 458 de 1975.

## Jurisprudencia

Corte Suprema. Juan Carlos Ossandón Valdés contra Alcalde Municipalidad de Concón. Sentencia de fecha 02 de mayo de 2013. Rol 3.918-2012.

Corte Suprema. Hotelera Somontur S.A. contra alcalde subrogante Municipalidad de Chillán. Sentencia de fecha 19 de mayo de 2010. Rol N° 4.384-2008.

Corte Suprema. Lautaro Ríos Álvarez contra I. Municipalidad de Viña del Mar. Sentencia de fecha 18 de noviembre de 2013. Rol N° 377-2012.

Corte Suprema. Inmobiliaria Punta Piqueros contra Contraloría Regional de Valparaíso. Sentencia de fecha 04 de octubre de 2016. Rol N° 47.610-2016.

Corte Suprema. Dalgarrando Brito Alberto con Lavín Infante Joaquín. Sentencia de fecha 13 de enero de 2020. Rol N° 4.163-2019.

Corte Suprema. Inmobiliaria del Puerto SpA con Ilustre Municipalidad de Valparaíso. Rol N° 29.585-2020.

Corte Suprema. Inmobiliaria del Puerto SpA con Ilustre Municipalidad de Valparaíso. Rol N° 75.434-2020.