

Santiago, tres de enero de dos mil veinte.

**Vistos:**

Que comparece don Héctor Lazo de la Jara, abogado, en representación de Brayahn Daive Martínez Farfán, quien deduce recurso de protección en contra de la Municipalidad de Conchalí, por estimar que ha incurrido en el acto ilegal y arbitrario consistente en la dictación del Decreto N° 884 de fecha 7 de agosto de 2019, mediante el cual se declaró la inhabilidad del inmueble ubicado en calle Carlos Salas Herrera N° 4721, comuna de Conchalí, vulnerando el derecho constitucional consagrado en el artículo 19 N° 24 de la Carta Fundamental, solicitando que se adopten las medidas tendientes a restablecer el imperio del derecho.

Expone que su representado es arrendatario desde el 1 de junio de 2019 del inmueble sobre el cual recayó la declaración de inhabilidad, vínculo contractual que se escrituró y suscribió ante notario público el 17 de septiembre de este año, estipulándose expresamente que el recurrente se encuentra facultado para subarrendar. Agrega que el inmueble está destinado al uso habitacional, contando con una residencia principal en la parte delantera y unas viviendas secundarias de dos pisos ubicadas en la parte posterior, siendo estas últimas también usadas con fines habitacionales, albergando a 4 familias mediante la celebración de los correspondientes contratos de subarrendamiento.

Explica que su representado al tomar conocimiento que las viviendas secundarias no contaban con la recepción definitiva, procedió de inmediato a su regularización ante la Municipalidad de Conchalí. Pone de manifiesto la ilegalidad y arbitrariedad del acto recurrido pues la declaración de inhabilidad de la totalidad del inmueble es improcedente, máxime si el fundamento esgrimido es el ejercicio de la actividad comercial de hospedaje, lo que no es efectivo.

Al contestar, la Municipalidad de Conchalí evacuó informe solicitando el rechazo con costas. Expresa que el Decreto Exento N° 884 declaró la inhabilidad del inmueble señalado, fundado en que en virtud de visita inspectiva de la Dirección de Obras Municipales se constató la existencia de edificaciones que no cuentan con los permisos pertinentes y en el cual se ejerce la actividad comercial de hospedaje sin disponer de las patentes municipales respectivas, procediéndose a cursar las infracciones y dictándose la Resolución N° 22 de 8 de



TFEYKMXSVS

marzo de 2018 que ordenó la paralización de faenas.

Manifiesta que sobre la base de lo anterior y dentro de las potestades contenidas en los artículos 116 y 145 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, artículo 5.1.1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, artículos 56 y 63 de la Ley N° 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades y artículo 23 del Decreto Ley 3.063 de Rentas Municipales, se resolvió declarar la inhabilidad del inmueble.

Hace presente que en Memorándum N° 529 de 9 de octubre de 2019, la Dirección de Obras Municipales informó los motivos que se tuvieron a la vista para declarar la inhabilidad del inmueble de que se trata, reseñando todas las fiscalizaciones e incumplimientos del propietario, concluyendo que éste, *“desde la fecha de paralización de obras, no ha respetado lo dispuesto por la autoridad, no ha efectuado medidas de mitigación por las obras, ni tramitación alguna referida a regularizar las obras de edificación sin permiso existentes en el predio, y no sólo eso, sino que además ha seguido construyendo edificaciones adicionales, las que no cumplen con la normativa actual de urbanismo y construcción, en tópicos tan importantes como los estándares mínimos de seguridad y de habitabilidad, entre otros; la medida de inhabilitación, entonces no sólo corresponde según normativa, sino que además es absolutamente necesaria, tras evaluar las condiciones actuales de edificación”*.

Concluye entonces que aparece de manifiesto que la Municipalidad de Conchalí no restringió de forma alguna ninguno de los derechos y garantías del recurrente, protegidos en la Constitución, toda vez que mediante un procedimiento reglado, que concluyó en el Decreto Exento N° 884, de fecha 07 de agosto de 2019, se declaró -como sanción administrativa expresamente contenida en el artículo 145 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones- la inhabilidad del inmueble referido.

Por resolución de 10 de diciembre pasado se ordenó traer los autos en relación.

**Considerando:**

**Primero:** Que resulta necesario traer a colación la normativa que regula la materia suscitada a través de esta acción cautelar, contenida en los artículos 116 y 145 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que disponen:



Artículo 116: *“La construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales, a petición del propietario, con las excepciones que señale la Ordenanza General”.*

Artículo 145: *“Ninguna obra podrá ser habitada o destinada a uso alguno antes de su recepción definitiva parcial o total.*

*Los inmuebles construidos o que se construyan, según los permisos municipales, para viviendas no podrán ser destinadas a otros fines, a menos que la municipalidad respectiva autorice el cambio de destino y el propietario obtenga la aprobación de los planos y pague el valor de los permisos correspondientes, cuando procediere.*

*No se considerará alteración del destino de un inmueble la instalación en él de pequeños comercios o industrias artesanales, o el ejercicio de una actividad profesional, si su principal destinación subsiste como habitacional.*

*Sin perjuicio de las multas que se contemplan en el artículo 20°, la infracción a lo dispuesto en el inciso primero de este artículo podrá sancionarse, además, con la inhabilidad de la obra, hasta que se obtenga su recepción, y el desalojo de los ocupantes, con el auxilio de la fuerza pública, que decretará el Alcalde, a petición del Director de Obras Municipales”.*

**Segundo:** Que no es objeto de controversia que en el inmueble objeto de inhabilidad se han llevado a cabo diversas construcciones sin permiso de edificación. En efecto, el propio actor reconoce que asumió de buena fe que la totalidad del inmueble estaba debidamente regularizado, por lo que al tomar conocimiento que las que denomina “viviendas secundarias” no contaban con recepción definitiva, inició los trámites ante el municipio para su puesta en regla.

En consecuencia, al no contar con los permisos de obra y recepción final pertinentes, exigidos precisamente por las disposiciones antes reproducidas, el inmueble no podía ser habitado ni destinado a uso alguno, sin perjuicio que no ha quedado suficientemente justificado, según postula el reclamante, que las infracciones a la normativa sólo afectan superficies o dependencias acotadas del inmueble en cuestión, de manera que la inhabilidad total se ajusta a las



condiciones actuales en que se haya la propiedad.

**Tercero:** Que, por otro lado, según consta de los antecedentes que fundan el decreto de inhabilidad, la edificación presenta “*condiciones deficientes de seguridad, habitabilidad y estabilidad*”, todo lo cual justifica la necesidad de la medida adoptada.

**Cuarto:** Que, así las cosas, carece de mayor incidencia la efectividad o no de que se desarrolle en dicho inmueble la actividad comercial de hospedaje, alterando con ello su uso y destino exclusivamente habitacional, puesto que las anomalías antes reseñadas resultan suficientes para sustentar la decisión administrativa que se reprocha. Tal situación habrá de dilucidarse tras la regularización de las construcciones y determinar así si las nuevas obras obedecen al inicio de un acto comercial o al subarrendamiento que se reclama por el actor.

**Quinto:** Que en razón de lo dicho, no es posible vislumbrar de modo alguno una actuación ilegítima o arbitraria de la recurrida, sino que por el contrario, de estricta sujeción a la reglamentación de construcción y, por ende, no configurándose los supuestos que hacen procedente la acción de protección, debe necesariamente concluirse que el recurso deducido ha de ser declarado sin lugar.

De conformidad asimismo con lo que disponen el artículo 20 de la Constitución Política de la República y el Auto Acordado de la Corte Suprema sobre la materia, **se rechaza** el recurso de protección deducido por Brayahn Martínez Farfán en contra de la Municipalidad de Conchalí.

Regístrese, comuníquese y archívese en su oportunidad.

Redacción del Ministro Guillermo de la Barra D.

Protección N° 100.178-2019.

No firma la ministra señora Plaza, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo del fallo, por estar haciendo uso su feriado legal.

Pronunciada por la **Sexta Sala** de esta Corte de Apelaciones, presidida por la Ministra señora Paola Plaza González e integrada por la Ministra señora Maritza Villadangos Frankovich y por el Ministro señor Guillermo de la Barra Dünner.





TFV/KMXSVS

Pronunciado por la Sexta Sala de la C.A. de Santiago integrada por los Ministros (as) Maritza Elena Villadangos F., Guillermo E. De La Barra D. Santiago, tres de enero de dos mil veinte.

En Santiago, a tres de enero de dos mil veinte, 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> o en la tramitación de la causa.  
A contar del 08 de septiembre de 2019, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>