

TITULO: Más vale prevenir que litigar: la caducidad de permisos de edificación en el contexto del covid-19				
Nº	FECHA	MEDIO	SECCIÓN	PÁGINA
104649	2021-01-06	Elmercuriolegal.cl	Noticias y Reportajes	SP

Imagen 1/1

Más vale prevenir que litigar: la caducidad de permisos de edificación en el contexto del covid-19

"...Quizás sería mejor plantear una nueva redacción del artículo 1.4.17 de la OGUC en la cual, protegiendo la necesidad de establecer una vigencia determinada y clara para los permisos de edificación, se permita también a la autoridad competente suspender el plazo de caducidad en circunstancias excepcionales y debidamente fundadas, a fin de otorgar certeza jurídica también para los propietarios..."

Jueves, 31 de diciembre de 2020 a las 9:48





A⁺ A⁻  Imprimir  Enviar

José Gabriel Undurraga y Santiago Bustos

Si bien el clásico dicho dice más vale prevenir que lamentar, la inusual situación que estamos viviendo como país bien podría llevarnos a reformularla, en el sentido de que más vale prevenir que litigar.

Ello toma especial importancia en uno de los asuntos más recurrentes y temidos a los que se ve expuesto la industria inmobiliaria: la declaración de caducidad de un permiso de edificación. Así, dispone el artículo 1.4.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que en todo permiso de edificación la autorización por excelencia en un proyecto inmobiliario caducará a los tres años si no se inician las excavaciones y trazados contemplados en los planos del proyecto

o si las obras permanecen detenidas por igual lapso de tiempo.

Esta materia ha tomado especial relevancia en los últimos años, en la medida que los municipios y las autoridades regionales han aumentado considerablemente la tasa de actualización de planos reguladores comunales e intercomunales, así como por la gran cantidad de planes que se encuentran en proceso de formulación, para lo cual solo basta revisar el listado de los mismos en proceso de Evaluación Ambiental Estratégica, lo que ha llevado a las autoridades a una revisión más exhaustiva de los permisos que han otorgado.

Así, casos tales como el pronunciamiento de la Corte Suprema sobre la Etapa III del Conjunto Armónico Bellavista, el caso Dunas de Concón o la larga disputa que llevan la Municipalidad de Vitacura con Cencosud por el caso Alto Las Condes II engrosan el listado de grandes proyectos inmobiliarios que han debido enfrentarse a esta regulación urbanística.

La caducidad es una sanción legal mediante la cual se extingue un acto o el ejercicio de un derecho por el solo transcurso del tiempo. Por ello, la Contraloría ha sido consistente en señalar que la caducidad opera de manera automática, una vez que la autoridad haya ponderado las situaciones de hecho que permiten concluir que se ha incurrido en las hipótesis del mencionado artículo 1.4.17 de la OGUC (Dictamen Nº 73.004 de 2015, entre otros).

Por lo anterior, se ha entendido que el plazo para declarar la caducidad de un permiso de edificación no admite suspensión alguna, excepto en aquellos casos en que la Dirección de Obras Municipales paraliza obras de manera fundada. Ello supone un problema cuando, por ejemplo, se están tramitando otros permisos adicionales para poder iniciar obras, como sería el caso de una Resolución de Calificación Ambiental, la cual muchas veces supera con creces los tres años de tramitación.

A raíz de los problemas para la determinación de la existencia de los actos materiales que son necesarios para que una obra se entienda iniciada, y de la falta de certeza jurídica que ha generado esta institución, quizás sería mejor plantear una nueva redacción del artículo 1.4.17 de la OGUC en la cual, protegiendo la necesidad de establecer una vigencia determinada y clara para los permisos de edificación, se permita también a la autoridad competente suspender el plazo de caducidad en circunstancias excepcionales y debidamente fundadas, a fin de otorgar certeza jurídica también para los propietarios.

Es más, la Contraloría General de la República (Dictamen Nº 84.791 de 2015) y la Corte Suprema (Sentencia Rol Nº 16.238 de 2019) han atendido a circunstancias extraordinarias para determinar que no ha operado la caducidad de los permisos de edificación. Otro ejemplo es la Circular DDU Nº 429 de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda, por medio de la cual, y a raíz de la situación sanitaria que se generó con la pandemia del covid-19, se suspendió el plazo de tres años contemplado en el referido artículo 1.4.17 de la OGUC, lo que supone un alivio para aquellos proyectos que aún no habían iniciado obras o las mantenían paralizadas y estaban próximos a cumplir con el mismo. Por ello, quizás puede que sea el momento de olvidarnos del concepto de caducidad en las autorizaciones urbanísticas para pasar a la institución de la prescripción de las mismas.

Lo anterior permitiría tener una regulación más clara y que incorpore circunstancias excepcionales que ya no parecen tan lejanas, evitando así que deba recurrirse innecesariamente ante la Contraloría o ante tribunales. En efecto, más vale prevenir que litigar.

** José Gabriel Undurraga Martínez es socio del área de Derecho Administrativo y Mercados Regulados de Guerrero Olivos, mientras que Santiago Bustos Plass es asociado del mismo equipo.*