

Santiago, veintidós de abril de dos mil veinticinco.

**Vistos y teniendo presente:**

En estos autos, rol de esta Corte Suprema N° 241.104-2023, caratulados "Bazán Heredia Maximiliano con Cuadrado Prats Carlos", la demandante dedujo recurso de casación en el fondo en contra de la sentencia de fecha veintiuno de septiembre del año dos mil veintitrés, dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago, que rechazó el reclamo de ilegalidad interpuesto por don Maximiliano Bazán Heredia en contra de la Municipalidad de Huechuraba.

Se trajeron los autos en relación.

**Considerando:**

**Primero:** En el arbitrio de nulidad sustancial la reclamante acusa que el fallo impugnado infringió los artículos 124 y 145 de la Ley General de Urbanismo y Construcción ("LGUC"), el artículo 5.2.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones ("OGUC"), normas que la sentencia considera cumplidas, pero que habrían sido flagrantemente vulneradas.



En primer lugar, afirma que la Resolución N°314, que decidió ampliar el plazo del Permiso de Edificación del denominado "Helipuerto de Santiago", ha sido emitida en flagrante contravención al artículo 124 de la LGUC. Este tipo de autorizaciones deben otorgarse en casos calificados, y cumplir con los criterios dispuestos en la Circular N°0041 de la Dirección de Desarrollo Urbano ("DDU") consistentes en:

**(i)** Que no resulten lesionados los derechos de los propietarios vecinos.

**(ii)** Que no se afecte en forma grave el bien común.

**(iii)** Que corresponda a construcciones que cuenten con las características necesarias para ser consideradas como provisorias, excluyendo las que fuesen definitivas.

**(iv)** Que sea posible subsanar la inobservancia de las normas afectadas en el transcurso del plazo por el cual se otorga la autorización provisorias.

Argumenta que tales requisitos fueron contravenidos, sin llevar a cabo una verificación exhaustiva destinada a determinar su cumplimiento.



En segundo lugar, sostiene que se habría vulnerado el artículo 145 de la LGUC, disposición que exige contar con recepción definitiva de las obras para poder utilizarlas, requisito que la sociedad titular del Helipuerto ha incumplido persistentemente.

En tercer lugar, se habría vulnerado el artículo 5.2.2 de la OGUC, pues el titular no solamente llevó a cabo las obras provisionalmente autorizadas por la Dirección de Obras Municipales, sino que también emprendió la ejecución de obras no autorizadas, respecto de las cuales no es posible determinar si poseen un carácter definitivo o provisorio, al no haber sido sometidas al procedimiento establecido por ley para su autorización.

Por otra parte, la reclamante acusa la infracción de los artículos 19 N° 1, 8 y 24 de la Constitución Política de la República.

En primer lugar, refiere que la operación ilegal del Helipuerto de Santiago conlleva una afectación directa a la garantía fundamental del numeral 1 del artículo 19 de la Constitución Política de la República.



Por un lado, la operación supone una amenaza directa a la integridad física de los vecinos, al exponerlos a riesgos de accidentes tanto durante los despegues de los helicópteros como al almacenamiento de combustibles. Simultáneamente, la operación del Helipuerto impacta directamente en la integridad psicológica de los vecinos, debido a los niveles de ruido y vibraciones generados por los sobrevuelos y aterrizajes de las aeronaves, tanto de día como de noche.

En segundo lugar, argumenta la infracción del numeral 8 del artículo 19 de la Constitución Política de la República. Afirma que la Municipalidad omite por completo hacer mención de que en la comuna está en vigor la Ordenanza N°15 "Sobre Ruidos y Sonidos Molestos para la Comuna de Huechuraba", normativa que fue infringida. Esgrime que la operación del helipuerto ha generado una alteración significativa en los sistemas de vida y prácticas de comunidades humanas, sobre todo en aquellas conformadas por las poblaciones "El Barrero", "El Bosque 1" y "El Bosque 2".



En tercer lugar, esgrime la infracción del numeral 24 del artículo 19 de la Carta Magna. La operación irregular del Helipuerto de Santiago constituye una afectación directa al derecho de propiedad de los vecinos, al exponer sus bienes a la entrada de ruidos molestos no consentidos que exceden el umbral de tolerancia aceptable, esto incide en el carácter absoluto de su derecho de dominio, tal y como lo consagra el artículo 582 del Código Civil.

**Segundo:** Al referirse a la influencia que tales vicios habrían tenido en lo dispositivo del fallo, afirma que, de no haberse incurrido en los errores denunciados, la sentencia hubiese reconocido las infracciones legales y constitucionales en las que incurrió la resolución en cuestión, declarándola contraria a derecho.

**Tercero:** Para la adecuada comprensión del asunto, cabe consignar que comparece en el reclamo de ilegalidad municipal de conformidad con lo dispuesto en el artículo 151 letra d) de la Ley N° 18.695, en contra de la Resolución N° 314, de 20 de septiembre de 2022, dictada por la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad



de Huechuraba, que amplió por 18 meses el plazo de la Resolución de Edificación N°01/2018 y del Permiso de Edificación N° 5, del mismo año.

Solicita que se deje sin efecto o se anule la referida Resolución N° 314, se dicte la correspondiente "sentencia de reemplazo" (sic) que rechace la solicitud de ampliación, y se declare además el derecho a los perjuicios que el acto impugnado le ha ocasionado a él y los demás miembros de las poblaciones aledañas.

Sostiene que, con fecha 26 de agosto de 2015 se constituyó la Sociedad Helipuerto Santiago SpA, que hizo ingreso de la solicitud de un Permiso de Edificación el 20 de octubre de 2017, bajo el N° 487, para la propiedad ubicada en Av. El Salto N° 5.300.

Indica que, junto con dicha solicitud, se presentó el requerimiento para acoger al artículo 124 de la LGUC una edificación correspondiente a oficinas, pista de aterrizaje y un hangar por un período de tres años. Añade que con fecha 26 de enero de 2018 se dictó la Resolución de Edificación N°01/2018, que autorizó las construcciones provisionales señaladas por el plazo de tres años a contar



de la fecha de la aprobación, pasando dicha resolución a formar parte del Permiso de Edificación N°05 de fecha 26 enero de 2018, que otorgaba permiso para edificar un Galpón destinado a Infraestructura de Transportes.

Refiere que dichas construcciones, de acuerdo con lo señalado en el mismo Permiso de Edificación N°05/2018, se sumaron a edificaciones previamente autorizadas por medio del Permiso de Edificación N°05 de 1 de abril de 2014 que autorizó un centro deportivo y del Permiso de Obra Menor N°92 de 2 de diciembre de 2016, que autorizó una ampliación menor. Agrega que con fecha 16 de octubre de 2019, la Dirección General de Aeronáutica Civil ("DGAC") dictó la Resolución Exenta N° 1035, por la cual autoriza el funcionamiento del helipuerto privado al considerar que este se encuentra emplazado en un "Entorno No Hostil", debido a la baja densidad de construcciones a su alrededor y (principalmente) a la existencia de sitios eriazos contiguos que permiten la planificación de un aterrizaje forzoso durante la fase final de aproximación o inicial de despegue.



Manifiesta que, sin haberse ingresado por el titular del helipuerto una Solicitud de Recepción Definitiva por el Permiso de Edificación Provisorio N°5/2018 y su Resolución N°01/2018, se llevó a cabo una primera fiscalización de las obras por la autoridad edilicia, que motivó cursar una infracción a la sociedad titular por "utilizar los recintos sin recepción final aprobada en el área del helipuerto Santiago". Con el mérito de la información obtenida durante la fiscalización, se cursó el Parte N°2.357, que indica que existe una construcción de galpones y oficinas sin recepción final en uso.

Explica que, con fecha 22 de diciembre de 2021, en una segunda inspección en terreno, se detectaron nuevamente conductas infraccionales consistentes en "ocupar el inmueble sin contar con la recepción final, operar con un Permiso de Edificación caducado y presentar construcciones y elementos que no se detalla en la planimetría del Permiso de Edificación N° 05/2018". Esa inspección motivó el Parte N°2.378.



Refiere que el 27 de julio de 2022, Inmobiliaria e Inversiones Hacienda Riesco SpA solicitó a la Dirección de Obras Municipales la renovación del plazo de vigencia del Permiso de Edificación Provisorio N° 05/2018 y la Resolución de Edificación N°01/2018, correspondientes al proyecto Helipuerto de Santiago, ubicado en una zona ZH7 del Plan Regulador Comunal de Huechuraba, por un plazo de 5 años. A ese respecto evacuó informe la Seremi Minvu Región Metropolitana, señalando que los permisos en cuestión se encontraban vigentes y el proyecto cumplía con los criterios para ser considerado un caso calificado en los términos del artículo 124 de la LGUC.

Expone que la Seremi señaló que, ante una eventual solicitud de ampliación del plazo del Permiso de Edificación Provisorio N° 5 de 2018, para el caso que califique en los términos del artículo 124 de la ley antes citada, la Dirección de Obras Municipales debe confirmar que la obra cumpla con los criterios establecidos en el Ord. N° 0041 de 25 de enero de 2005 de la DDU, confirmados por el Dictamen N° 33.501/2016 de la



Contraloría General de la República –los que, en el caso de marras, aparecen incumplidos.

Precisa que, a partir de esa información, el 20 de septiembre de 2022 la Seremi emitió el Ord. N° 1602, que autorizó la ampliación del plazo por un período de 18 meses. Tal autorización se formalizó por medio de la Resolución N° 314/2022, de la Directora de Obras Municipales (S), que amplió por dicho lapso la Resolución de Edificación N° 01 y el Permiso de Edificación N° 05, ambos del 2018.

Alega que la Resolución reclamada infringe los artículos 124 y 145 de la LGUC, los artículos 5.2.5 y 5.2.7 de la OGUC, los artículos 11 y 41 de la Ley N° 19.880 y los artículos 19 N° 1, 8 y 24 de la Constitución Política de la República.

Menciona que la Circular Específica N° 13 de la DDU, que regula la prórroga del plazo para construcciones provisionales, señala en su acápite N°3, letra e) "Que el Director de Obras Municipales debe imperativamente determinar las condiciones para cada caso, para la ejecución de estas particulares obras dentro del concepto



que las definen como obras provisionales"; y en la letra f) dispone "Que solo en casos calificados podrá ampliarse este plazo, con la autorización expresa de la Seremi del Minvu".

Indica que los criterios para otorgar la autorización referida en el citado artículo 124 consisten en:

**a.-** Que no resulten lesionados los derechos de los propietarios vecinos.

**b.-** Que no se afecte en forma grave el bien común.

**c.-** Que corresponda a construcciones que cuenten con las características necesarias para ser consideradas como provisorias, excluyendo las que fuesen definitivas.

**d.-** Que sea posible subsanar la inobservancia de las normas afectadas en el transcurso del plazo por el cual se otorga la autorización provisoria.

Alega que la resolución reclamada e indebidamente fundamentada genera riesgos evidentes a los vecinos y que la obra no cuenta con la respectiva recepción definitiva -exigida tanto por la LGUC como por la OGUC-, afectando las garantías constitucionales de los numerales 1°, 8° y



24° del artículo 19 de la Constitución Política de la República.

**Cuarto:** Al contestar el reclamo de ilegalidad, la Municipalidad de Huechuraba solicitó su rechazo, señalando que el acto administrativo reclamado carece total y absolutamente de arbitrariedad o ilegalidad. La Resolución N° 314/2022, de la Directora de Obras Municipal, está fundada en los criterios establecidos en la Circular N° 0041 de la DDU y el Dictamen N° 33.501 de la Contraloría General de la República, en atención a la autorización de la Seremi a través del Ord. N°1602 de 20 de septiembre de 2022.

Sostiene que los fundamentos de la ilegalidad perseguida por el reclamante corresponden más bien a una acción constitucional de protección, no siendo concordantes o suficientes para atacar la legalidad de un acto administrativo en los términos del artículo 151 de la Ley N° 18.695.

En cuanto a los criterios que exige la DDU del MINVU en relación con el artículo 124 citado, indica que, dentro de los antecedentes con los que cuenta el



Helipuerto de Santiago, se tuvo presente el Informe Técnico de fecha 15 de julio de 2015 emitido por el Departamento de Aeródromos y Servicios Aeronáuticos de la DGAC, que reconoce la existencia de la población "El Barrero" y "Cerro Las Canteras", y describe el terreno de emplazamiento como un "entorno no hostil".

En lo tocante a la ausencia de recepción definitiva de las obras de edificación, menciona que el propietario se encuentra tramitando la modificación de proyecto del Permiso de edificación N°05/2018, mediante el expediente N°44/2021, junto con el Expediente N°523/2021 correspondiente a la solicitud de modificación de deslindes, aprobada mediante la Resolución Exenta N°226/2023 de fecha 13 de abril de 2023, motivo por el cual la Dirección de Obras Municipales no ha emitido notificaciones posteriores a las ya realizadas, toda vez que las construcciones se encuentran en proceso de regularización.

Aclara que la ausencia de Recepción Final no es motivo de cuestionamiento frente al otorgamiento de aumento de plazos de autorizaciones del artículo 124 de



la LGUC, materia de la Resolución de Edificación N°314/2022.

Agrega que, ante el cuestionamiento relativo a la incertidumbre respecto a la alternativa de iniciar una modificación al Plan Regulador Comunal, la Dirección de Obras Municipales remitió a la Seremi Minvu de la Región Metropolitana la presentación del interesado, mediante la cual solicitó la renovación del plazo de vigencia del Permiso de Edificación N°05 y su Resolución de Edificación N°01 por un plazo de cinco años. En respuesta a dicha solicitud, el ente competente señaló: "en relación con la ampliación de plazo, del tenor literal del artículo 124 referido, se advierte que el plazo original es hasta por un máximo de tres años, sin pronunciarse el legislador respecto de la extensión de una eventual ampliación. Asimismo, en cuanto al plazo debe estarse a lo dispuesto en la Ley N° 19.880, por tanto, autoriza la ampliación del plazo referido por un periodo de 18 meses, a contar del vencimiento del plazo primitivo". Así, estima, a la luz de lo establecido en el artículo 28 nonies de la LGUC, que el interesado se



encuentra dentro del plazo otorgado por la Seremi Minvu para realizar dicha iniciativa, no siendo materia de competencia de la Dirección de Obras Municipales.

Respecto al cuestionamiento a la contravención a los usos permitidos por el artículo 124, destaca lo señalado por la Contraloría en su dictamen N°24224/2014, que establece que la autorización de edificaciones cuyo destino sea la realización de actividades que no coinciden con el uso de suelo del sector no es objetable, en la medida que el permiso de edificación siga vigente, lo que sucede en autos.

Finalmente descarta toda vulneración a las garantías constitucionales denunciadas en la reclamación.

**Quinto:** La sentencia impugnada rechazó el reclamo de ilegalidad.

Ante todo, da cuenta de las atribuciones que la Ley N° 18.695 otorga a las municipalidades en materia urbanística. Las municipalidades están llamadas a aplicar las disposiciones sobre construcción y urbanización (art. 3°, letra e), para lo cual disponen de diferentes unidades (art. 15), fundamentalmente de la Dirección de



Obras Municipales (que debe “[v]elar por el cumplimiento de las disposiciones de la LGUC, del plan regulador comunal y de las ordenanzas correspondientes”). La municipalidad posee diversas atribuciones en este sentido, fundamentalmente de autorización (para dar aprobación a los proyectos de obras de edificación y otorgar los permisos correspondientes) y posterior recepción, así como de fiscalización (siempre verificando, incluso de manera previa, que se satisfacen los términos de la mencionada ley).

Por su parte el artículo 9 de la LGUC establece las funciones de los Directores de Obras, correspondiéndoles en síntesis: velar por el cumplimiento de la LGUC, el Plan Regulador Comunal, las Ordenanzas correspondientes y las demás disposiciones legales y reglamentarias que regulen las construcciones y las obras de urbanización que se ejecuten en el territorio comunal.

La sentencia precisa que el reclamo de ilegalidad persigue dejar sin efecto la Resolución de Edificación N° 314/2022, mediante la cual se decidió ampliar la vigencia de la Resolución de Edificación N°1 de fecha 26 de enero



del año 2018 que forma parte del Permiso de Edificación N° 5, con fundamento en el interés general de la comuna de Huechuraba y el propio reclamante como vecino.

Transcribe las disposiciones de la LGUC que se dicen vulneradas y agrega que de los antecedentes acompañados se puede establecer que no existe tal infracción.

Refiere que el artículo 124 faculta excepcionalmente a la Dirección de Obras Municipales para autorizar la ampliación del plazo de ejecución de las obras provisorias conforme a ciertos criterios (del Ord. N° 0041 de la DDUD y el Dictamen N° 33.501/2016 de la Contraloría General de la República), cuyo cumplimiento fue constatado por la autoridad regional.

Además, la autorización no implica lesión a "los derechos de los propietarios vecinos". En un Informe Técnico, la DGAC reconoció la existencia de las poblaciones aledañas a la zona de emplazamiento del helipuerto, pero describió el terreno de emplazamiento como un "entorno no hostil", en el que existen lugares apropiados para efectuar aterrizajes forzosos en la etapa



final de la aproximación o en la parte inicial del despegue. Concluyó que el lugar reúne las condiciones mínimas para la habilitación de un helipuerto.

Luego, con relación a que la prórroga "no debe afectar en forma grave el bien común", no existen antecedentes de que el helipuerto haya incurrido en una situación, hecho u otro de carácter grave que hubieren afectado a la comuna. Por el contrario, de ocurrir alguna contingencia que lo amerite, los vecinos u otros podrán acceder o acudir a la reclamada para la ayuda o cooperación que se requiera.

En lo tocante al requisito requerido en relación a que la autorización "corresponda a construcciones que tengan las características para ser consideradas como provisorias, excluyendo las que fuesen definitivas", las construcciones correspondientes al hangar, pista de aterrizaje y estanques cuentan con el uso de suelo permitido en el Plan Regulador Comunal de Huechuraba. Asimismo, se constató que el sistema constructivo del hangar consta de un galpón de marcos metálicos, el cual es desmontable, y de recintos modulares sobrepuestos con



fundaciones de descarga de esfuerzos puntuales al terreno.

En consecuencia, el uso del suelo en la zona en cuestión se encuentra permitido. La ausencia de recepción final, como lo señala la reclamada, es ajena al otorgamiento de aumentos de plazos de autorizaciones acogidas al artículo 124 de la ley. Además, el propietario del helipuerto se encuentra tramitando la modificación de proyecto de Permiso de Edificación.

En cuanto al criterio consistente en que sea posible "subsana la inobservancia de las normas afectadas en el transcurso del plazo por el cual se otorga la autorización provisoria", y en el marco de la dificultad denunciada por la reclamante (en orden a que supondría necesariamente la modificación del Plan Regulador Comunal y su Ordenanza), afirma que existe un plazo de 18 meses, conforme al artículo 28 nonies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones para que los particulares puedan presentar iniciativas que busquen la elaboración y aprobación de los instrumentos de planificación territorial.



Añade que el reclamante hace alusión al artículo 145 de la LGUC y alude a los riesgos, miedos o ruidos que provocarían los helicópteros que sobrevuelan la zona, pero tal disposición no dice relación con la materia que interesa, cual ha sido la ampliación del plazo de edificación de obras provisionarias en el helipuerto que se emplaza en la comuna de Huechuraba.

A continuación, y en torno a la infracción a los artículos 5.2.5. y 5.2.7. de la OGUC, se advierte que estas disposiciones se relacionan con la tramitación y procedimiento a seguir en las recepciones de obras, no la prórroga del plazo a la que se refiere la Resolución N° 314/2022.

Finalmente, explica que basta la lectura de la Resolución N°314/2022 para advertir que cumple con el deber de motivación contenido en los artículos 11 inciso segundo y 41 inciso cuarto de la Ley N° 19.880.

Añade que la afectación de garantías constitucionales no es materia de un reclamo de ilegalidad, ni menos de competencia de la DOM.



En consecuencia, en virtud de los antecedentes y en cumplimiento de las disposiciones legales, el fallo concluye que se ha constatado que la Directora de Obras Municipales emitió la Resolución N° 314/2022 fundada en aspectos técnicos y conforme a las facultades que le otorga la Ley N° 18.695, Ley N° 19.880 y LGUC, previo informe favorable del MINVU, que tiene tuición sobre la Dirección de Obras Municipales.

**Sexto:** Para la adecuada resolución del presente recurso conviene precisar la situación fáctica a que se refiere la controversia.

Consta en autos que la Municipalidad de Huechuraba otorgó el Permiso de Edificación N° 5, con fecha 25 de enero de 2018, para la operación de una infraestructura de transporte-helipuerto en el predio ubicado en Av. El Salto N° 5.300.

Consta, además, que dicho permiso autorizó la construcción de un galpón con una superficie de 853 metros cuadrados, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 124 de la LGUC, solicitado por la sociedad Helipuerto Santiago SpA, otorgándose a dichos efectos la



Resolución de Edificación Provisoria 01/2018 por el término de tres años.

Mediante la Resolución N° 314, de fecha 20 de septiembre de 2022, la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad reclamada amplió por el término de 18 meses la Resolución 01/2018 y el Permiso Provisorio N° 5 del mismo año.

No es discutido en autos que el Helipuerto de Santiago se emplaza en una porción de terreno comprendida en la zona ZH7 del Plan Regulador Comunal de Huechuraba.

**Séptimo:** La Resolución de Edificación N°1/2018 corresponde a un permiso provisorio, regulado en el artículo 124 de la LGUC. Su otorgamiento y eventual prórroga es una facultad propia del Director de Obras Municipales.

**Octavo:** El artículo 124 de la LGUC dispone que *“El Director de Obras Municipales podrá autorizar la ejecución de construcciones provisorias por una sola vez, hasta por un máximo de tres años, en las condiciones que determine en cada caso. Sólo en casos calificados podrá ampliarse este plazo, con la autorización expresa de la*



*Secretaría Regional respectiva del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo".*

*Agrega su inciso segundo que "Si vencido el plazo correspondiente, el beneficiado no retirare las referidas construcciones, el Alcalde podrá ordenar el desalojo y la demolición de las construcciones, con cargo al propietario, con el auxilio de la fuerza pública si fuere necesario, sin perjuicio de imponer las multas que correspondan".*

Con respecto a esta disposición, la Contraloría General de la República, en Dictamen N° 33501 de 2016, ha precisado que el artículo 124 de la LGUC contempla una facultad privativa de la Dirección de Obras Municipales, que le exige determinar de manera fundada la procedencia de acceder a prórrogas.

Asimismo, una serie de Circulares de la DDU que tratan sobre la aplicación del artículo 124 (Ordinario N°255, de 2007, DDU Específica N°13, de 2007; Ordinario N°476, de 2007, DDU Específica 37, de 2007 y Ordinario N°334, de 2010 y DDU Específica 16, de 2010) enmarcan este tipo de autorizaciones como aquellas de carácter



excepcional, cuyo otorgamiento constituye una facultad privativa y excluyente del Director de Obras Municipales, a quien le corresponde establecer las condiciones para cada caso en particular.

**Noveno:** Por su parte, la Circular Ord. N° 0461, DDU N° 506, de 10 de septiembre de 2024 complementa las circulares referidas en el motivo que antecede, con el objeto de recapitular y sistematizar en un único instructivo los aspectos más relevantes de la autorización regulada en el artículo 124 de la LGUC.

En ese orden de ideas, reitera el carácter excepcional y la facultad discrecional, privativa y excluyente de la Dirección de Obras Municipales en esta materia y señala que su aplicación debe ser realizada en forma restringida.

Indica que la expresión "Construcciones provisionarias" que utiliza el artículo 124 refiere a una autorización especial que solo aplica a aquellas obras que puedan autorizarse temporal o transitoriamente, sobre la base de la ponderación efectuada por la DOM.



Agrega que la autorización puede otorgarse por una sola vez, como indica el inciso primero del artículo 124. Así, la facultad se agota tras su utilización por una única vez, sin que se puedan autorizar otras construcciones provisionales en el mismo inmueble; de no retirarse las edificaciones tras el vencimiento del plazo de la autorización provisional, el Alcalde o Alcaldesa se encuentra facultado para ordenar el desalojo y demolición de las mismas. Por supuesto, todo esto opera sin perjuicio de aquella prerrogativa que permite prorrogar dicho plazo en los términos que se indica en la misma Circular.

En materia de plazos, el artículo 124 de la ley establece que la autorización única para la ejecución de construcciones provisionales puede ser otorgada por un máximo de tres años desde su emisión. Al referirse la ley a un plazo "máximo" y no a un plazo "único", su extensión podría también ser inferior a tres años.

La circular se pronuncia en detalle con respecto a las "condiciones" bajo las cuales procede otorgar la respectiva autorización. Como se recordará, el artículo



124 se remite a aquellas condiciones que determine la DOM para cada caso. Según la DDU, dado que la autorización provisoria aprueba un proyecto concreto, las condiciones solo pueden corresponder "al estado en que el proyecto sea presentado y aprobado por el DOM", vale decir, a las características de las edificaciones provisorias. Inversamente, no puede entenderse que las "condiciones" correspondan -conforme a la noción jurídica más común de una condición como "hecho futuro e incierto"- a acontecimientos o requisitos a cumplir en el futuro, de los cuales dependerían la eficacia del mismo y, consecuentemente, la recepción definitiva de las obras.

En apoyo de este planteamiento, la DOM indica que el otorgamiento condicionado de estos permisos podría producir consecuencias inconvenientes o indeseables, como por ejemplo:

- Permiso de edificación condicionado a que se subsane el incumplimiento de una norma urbanística -que precisamente es la que el proyecto no puede cumplir- como requisito o condición para cursar la recepción definitiva de las obras.



- Permiso condicionado a la realización de estudios no contemplados en la normativa de urbanismo y construcciones (por ejemplo, estudios o excavaciones con propósitos arqueológicos, ambientales o de otra índole).

- Permiso condicionado a la aprobación de otro organismo público respecto de algún aspecto del proyecto de orden no urbanístico (por ejemplo, a obtener una resolución de calificación ambiental favorable o una consulta de pertinencia de ingreso al SEIA).

Sin perjuicio de lo anterior, sostiene que las decisiones que tome la DOM en virtud de la facultad conferida en el artículo 124 de la LGUC no pueden ni deben afectar el derecho de terceros, la seguridad de los ocupantes de dichas construcciones, ni el bien común (como, por ejemplo, localizarse en el espacio público sin que se hubiese concedido de manera previa un permiso para su ocupación).

Especial importancia se otorga al cumplimiento del artículo 2.1.17. de la OGUC, sobre áreas de riesgo y zonas no edificables.



La DDU se pronuncia también sobre la recepción definitiva de las construcciones provisionales. Sostiene que, si bien no es una materia expresamente indicada en el artículo 124 de la LGUC, de una interpretación armónica de la normativa, y particularmente en conformidad a lo dispuesto en el artículo 145 de la misma ley (en cuya virtud ninguna obra podrá ser habitada o destinada a uso alguno antes de su recepción definitiva parcial o total), las construcciones provisionales autorizadas conforme a la norma deben contar con la recepción definitiva por parte de la DOM. Una vez recibidas, procederá también otorgar patentes que permitan el desarrollo de actividades comerciales en esos inmuebles, en los casos que corresponda, y siempre que se reúnan los requisitos y exigencias dispuestos en la ley N° 19.925 y en las demás que resulten aplicables.

En consecuencia, conforme a lo dispuesto en el artículo 119 de la LGUC, las obras deberán ejecutarse con estricta sujeción a los planos, especificaciones técnicas y demás antecedentes aprobados por la Dirección de Obras



Municipales para obtener posteriormente su recepción definitiva.

Precisa que solo en casos calificados podrá ampliarse el plazo que se otorgó, con la autorización expresa de la SEREMI MINVU respectiva, y por una única vez. Luego, en relación con qué debe entenderse por "casos calificados", entiende que corresponderá a una decisión de mérito, quedando radicada su fijación y justificación en la DOM, organismo que deberá demostrar ante la SEREMI MINVU -sobre la base de los antecedentes que presente el solicitante- la necesidad de su extensión. A su vez, la SEREMI puede no estar de acuerdo con el criterio de la DOM y rechazar la solicitud.

Agrega que la prerrogativa para ampliar el plazo de la autorización solo puede aplicarse por una única vez, considerando además que la norma no ha previsto la posibilidad de ampliar el plazo ya prorrogado.

Finalmente, y aun cuando la ley no señala expresamente el máximo plazo por el cual se puede solicitar la referida prórroga, la aplicación de esta excepción no puede entenderse como indefinida, lo que



contravendría el carácter excepcional de la disposición. Por lo tanto, toda ampliación del plazo original debe referirse a un "plazo cierto" -debidamente justificado- el cual, al igual que el plazo de autorización original, debe quedar consignado expresamente en la respectiva prórroga.

**Décimo:** La autorización dispuesta en el artículo 124 de la LGUC constituye una facultad discrecional de la DOM, que ha de ejercerse necesariamente en forma restringida y dentro de los límites dispuestos en la norma citada.

La discrecionalidad representa un margen de libertad conferido por la ley a la autoridad decisora para definir volitivamente los criterios que fundan su decisión. En cualquier caso, tal operación debe realizarse dentro de los límites jurídicamente previstos. El examen de legalidad de los actos administrativos discrecionales consiste en verificar que la actuación de la Administración se sujeta a los márgenes normativos establecidos por el legislador o por la propia



administración (en uso, por ejemplo, de su potestad reglamentaria o planificadora).

En el ejercicio de la discrecionalidad de la autoridad urbanística, particular atención debe prestarse a la Circular Ord. N° 0461 de la DDU, que establece criterios de especial cuidado para las Direcciones de Obras Municipales al momento de otorgar la autorización provisoria y su eventual prórroga. Conforme al artículo 4 de la LGUC, este tipo de instrumento permite a la DDU impartir "instrucciones para la aplicación de las disposiciones de esta Ley y su Ordenanza General".

**Undécimo:** En condiciones normales, una obra de infraestructura como el denominado Helipuerto de Santiago -en todo caso, las obras correspondientes a pista de aterrizaje y hangar- no podrían erigirse de modo permanente en la zona en que se emplaza, porque el uso de suelo respectivo no lo admite.

Ante todo, debe tenerse presente que el artículo 2.1.17 de la OGUC -que aborda uno de los aspectos a los que, según la Circular DDU reseñada en el considerando noveno, ha de asignarse "especial importancia"- considera



que "Las 'zonas no edificables' corresponderán a aquellas franjas o radios de protección de obras de infraestructura peligrosa, tales como aeropuertos, helipuertos, torres de alta tensión, embalses, acueductos, oleoductos, gasoductos, u otras similares, establecidas por el ordenamiento jurídico vigente" (inc. 6). Habida cuenta que estas zonas pueden "constituir un peligro potencial para los asentamientos humanos", la OGUC considera que los planes reguladores podrían definirlas como áreas restringidas al desarrollo urbano.

En seguida, el Plan Regulador Comunal de Huechuraba prescribe en su artículo 68: "Restricción de aeródromos. Los Aeropuertos, aeródromos y radioayudas se registrarán por lo establecido en el artículo 8.4.1.3 de la Ordenanza del P.R.M.S." La norma a la que se remite este instrumento, el artículo 8.4.1.3 del Plan Regulador Metropolitano de Santiago dispone: "Los usos de suelo permitidos en los predios en que se emplazan los puertos aéreos, serán los propios de la actividad, como, asimismo, los que la complementan según se autorice por la autoridad aeronáutica y sean de carácter inofensivo" (inc. 5).



Por último, específicamente con respecto a la zona ZH7 en análisis, el Plan Regulador Comunal de Huechuraba refiere los siguientes usos de suelo permitidos, restringidos y prohibidos:

- Permitidos: Residencial; y Equipamiento de: Comercio, culto y Cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud, servicios y social.

- Restringidos: Equipamiento de Comercio, culto y cultura, deporte, educación, esparcimiento y servicios. Estas actividades se permiten sólo frente a vías de ancho igual o superior a 15 metros.

- Prohibidos: Todos los establecimientos destinados exclusivamente a la venta de bebidas alcohólicas; quintas de recreo, discotecas, hosterías, moteles, hospederías y residenciales. Y todos aquellos usos de suelo no mencionados como permitidos y los restringidos que no cumplan con las condiciones establecidas en la Ordenanza.

Consistentemente, en documento emanado de la municipalidad reclamada -Oficio Ord. 1700/190/2022, de 16 de agosto de 2022, de la Dirección de Obras Municipales de Huechuraba, por el que se solicita al Seremi MINVU su



autorización para la renovación contemplada en el artículo 124 de la LGUC, acompañado a los autos en folio 19 del expediente del grado- se reconoce: "Las obras autorizadas en dicho permiso, corresponden oficinas, pista de aterrizaje y un hangar, dentro de ellas, las dos últimas no cuentan con Uso de Suelo contemplado por el Plan Regulador Comunal de Huechuraba (PRCH) para la zona donde se encuentra emplazado el proyecto".

**Duodécimo:** La ampliación o prórroga del plazo para obras provisorias sólo procede "en casos calificados", al tenor del artículo 124 de la LGUC. Si ya la autorización de las obras provisorias tiene carácter "excepcional" y debe otorgarse "en forma restringida" -según la interpretación de que da cuenta el considerando noveno-, la prórroga del plazo en "casos calificados" sólo puede otorgarse en supuestos doblemente excepcionales.

Por lo demás, habida cuenta de las restricciones normativas que enfrenta el emplazamiento de las obras en análisis en un área destinada prioritariamente a uso habitacional, como la zona ZH7 del plan regulador respectivo (restricciones analizadas en el motivo que



antecede), la concesión de una prórroga de plazo debería dar cuenta de un ejercicio pormenorizado de ponderación de las circunstancias que permiten entender que la permanencia suplementaria de las obras provisionarias corresponde a un caso calificado.

**Décimo tercero:** Al informar (folio 19 del expediente de la instancia), la municipalidad reitera el análisis que pusiera en conocimiento de la SEREMI MINVU para recabar su autorización previa a disponer la prórroga del plazo litigiosa, consideraciones que fueron validadas por la referida SEREMI.

Tanto el Oficio Ord. 1700/190/2022, de 16 de agosto de 2022, de la Dirección de Obras Municipales de Huechuraba, como el Oficio Ord. 1602, de 20 de septiembre de 2022, de la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo se pronuncian sobre algunos aspectos del proyecto, destacando su relativa inocuidad. En relación con el criterio de la posibilidad de subsanar la inobservancia de las normas afectadas en el transcurso del plazo por el cual se otorga la autorización provisoria, estos antecedentes exponen: "Se



encuentra en evaluación, la alternativa de dar inicio a una Modificación al Plan Regulador Comunal de Huechuraba, donde se incorpore a través de una zona o subzona, el Uso de Suelo Infraestructura de Transporte y Energética (con destino Telecomunicaciones). Lo anterior, permitiría la regularización de las construcciones aprobadas mediante el Art. 124, al encontrarse dentro de los Usos de Suelo permitidos”.

La Resolución de Edificación 314/2022, que es el acto administrativo impugnado en el reclamo de ilegalidad municipal que da origen a estos autos, se remite a este análisis.

**Décimo cuarto:** A juicio de esta Corte, las razones esgrimidas por la autoridad urbanística para ampliar el plazo de ejecución de las construcciones provisorias no son suficientes para justificar su permanencia en el tiempo por un periodo suplementario. Más allá de los motivos que pudieren haber justificado la autorización inicial de las obras provisorias, la autoridad no entrega razones que avalen su continuidad. La iniciación de un



proceso de reforma al plan regulador continúa, a tres años de la autorización del helipuerto, "en evaluación".

**Décimo quinto:** Al tenor del artículo 124 de la LGUC, la autoridad municipal actuó de forma ilegal al otorgar la prórroga señalada. Atendidas las precauciones que deben observarse en la aplicación de este texto, según advierte la Circular DDU reseñada en el considerando noveno, así como las restricciones normativas referidas en el considerando undécimo, que dificultan el emplazamiento permanente de obras de infraestructura aeroportuaria en una zona prioritariamente residencial, la ponderación de las circunstancias que muevan a considerar la continuidad de estas obras como un caso calificado es un requisito indispensable de motivación, que fue incumplido en el caso.

**Décimo sexto:** Al haber razonado en sentido contrario, la sentencia impugnada incurre en un error jurídico que influyó sustancialmente en la decisión, pues en su virtud se estimó que la Directora de Obras Municipales de la Municipalidad reclamada emitió la



Resolución N° 314/2022, con apego a los aspectos técnicos y conforme a las facultades legales que le otorgaban las normas.

**Décimo séptimo:** Esta sola circunstancia es suficiente para acoger el recurso de nulidad interpuesto por don Maximiliano Bazán Heredia, sin que sea necesario pronunciarse respecto del segundo capítulo de nulidad reseñado.

Por consiguiente, la sentencia de la Corte de Apelaciones incurre en el vicio de nulidad denunciado, por lo que habrá de acogerse el recurso de casación en el fondo deducido, tal como se dispondrá en lo resolutivo.

Por estas consideraciones y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 764, 765, 767, y 805 del Código de Procedimiento Civil, **se acoge** el recurso de casación en el fondo interpuesto por don Maximiliano Bazán Heredia, en contra de la sentencia de fecha veintiuno de septiembre de dos mil veintitrés, dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago, la que es, por consiguiente, declarada **nula** y reemplazada por la que se dicta a continuación.



Regístrese y devuélvase.

Redacción del fallo a cargo de Abogado Integrante  
Sr. José Miguel Valdivia O.

Rol N° 241.104-2023.

Pronunciado por la Tercera Sala de esta Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Sr. Jean Pierre Matus A., Sr. Diego Simpértigue L. y Sra. Dobra Lusic N. (s) y por los Abogados Integrantes Sr. José Miguel Valdivia O. y Sra. Andrea Ruiz R. No firma, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, el Ministro Sr. Matus por estar con permiso.

DIEGO GONZALO SIMPERTIGUE  
LIMARE  
MINISTRO  
Fecha: 22/04/2025 16:00:19

DOBRA FRANCISCA LUSIC NADAL  
MINISTRO(S)  
Fecha: 22/04/2025 16:00:20

JOSE MIGUEL VALDIVIA OLIVARES  
ABOGADO INTEGRANTE  
Fecha: 22/04/2025 16:00:21

ANDREA PAOLA RUIZ ROSAS  
ABOGADO INTEGRANTE  
Fecha: 22/04/2025 16:00:21



En Santiago, a veintidós de abril de dos mil veinticinco, 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.



Santiago, veintidós de abril de dos mil veinticinco.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, se procede a dictar la correspondiente sentencia de reemplazo.

**Vistos:**

De la sentencia invalidada se reproduce la parte expositiva y los considerandos primero al séptimo, que no se han visto afectados por el vicio de casación declarado por sentencia de esta misma fecha.

Se reproducen, asimismo, los fundamentos sexto y siguientes del fallo de casación dictado separadamente con fecha de hoy.

**Y se tiene además presente:**

1°.- El asunto sometido al conocimiento de esta Corte exige determinar si la Resolución de Edificación N°314/2022, de fecha 20 de septiembre de 2022, dictada por la Directora de Obras Municipales de la Municipalidad de Huechuraba, mediante la cual decidió prorrogar la Resolución N° 01/2018 y el Permiso de Edificación N° 5/2018, infringe los artículos 124 y 145 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, artículos 5.2.5. y



5.2.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, los artículos 11 inciso segundo y 41 inciso cuarto de la Ley 19.880 y los numerales N°1, N° 8 y N° 24 del artículo 19 de la Constitución Política de la República.

2°.- Por consiguiente, para resolver el asunto en examen se han de tener en consideración las reflexiones vertidas en los fundamentos del fallo de casación que se han dado por reproducidos.

El fallo razona que las obras provisorias de que se trata corresponden a infraestructura aeroportuaria (en particular, pista de aterrizaje y hangar) que no se ajustan a los usos de suelo permitidos por el Plan Regulador Comunal de Huechuraba en la zona en que se emplaza el proyecto "Helipuerto de Santiago", zona ZH7 destinada principalmente a uso residencial.

En tales circunstancias, el otorgamiento de una prórroga para esas construcciones provisorias, que solo procede en casos calificados, requiere de un exigente ejercicio de motivación que no fue observado en el caso, porque en la resolución atacada no entrega razones que



justifiquen de modo singular la continuidad de las construcciones provisorias.

En consecuencia, la resolución impugnada es ilegal, como se declarará en lo resolutivo.

Y visto además lo dispuesto en el artículo 151 de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, **se acoge** el reclamo de ilegalidad interpuesto por don Maximiliano Bazán Heredia, y en consecuencia:

**a)** Se declara nula la Resolución de Edificación N°314/2022, de 20 de septiembre de 2022, dictada por la Directora de Obras Municipales de la Municipalidad de Huechuraba; y

**b)** Se reconoce al demandante el derecho a impetrar la indemnización de los perjuicios que eventualmente correspondieren.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo del Abogado Integrante Sr. José Miguel Valdivia O.

Rol N° 241.104.2023.



Pronunciado por la Tercera Sala de esta Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Sr. Jean Pierre Matus A., Sr. Diego Simpértigue L. y Sra. Dobra Lusic N. (s) y por los Abogados Integrantes Sr. José Miguel Valdivia O. y Sra. Andrea Ruiz R. No firma, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, el Ministro Sr. Matus por estar con permiso.

DIEGO GONZALO SIMPERTIGUE  
LIMARE  
MINISTRO  
Fecha: 22/04/2025 16:00:23

DOBRA FRANCISCA LUSIC NADAL  
MINISTRO(S)  
Fecha: 22/04/2025 16:00:24

JOSE MIGUEL VALDIVIA OLIVARES  
ABOGADO INTEGRANTE  
Fecha: 22/04/2025 16:00:25

ANDREA PAOLA RUIZ ROSAS  
ABOGADO INTEGRANTE  
Fecha: 22/04/2025 16:00:25



En Santiago, a veintidós de abril de dos mil veinticinco, 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.



XVFXXUBZNTC