



UNIVERSIDAD
Finis Terrae

UNIVERSIDAD FINIS TERRAE

ESCUELA DE DERECHO

FACULTAD DE DERECHO

**EL PRINCIPIO DE IRRETROACTIVIDAD EN EL
DERECHO URBANÍSTICO**

JOSEFINA IGNACIA TEPPER HACKE

Memoria presentada a la Facultad de Derecho de la Universidad Finis Terrae, para
optar al grado académico de Licenciada en Ciencias Jurídicas

Profesor Guía: Jaime Phillips Letelier

Santiago, Chile

2023

TABLA DE CONTENIDO

Contenido

TABLA DE CONTENIDO	2
INTRODUCCIÓN.....	4
CAPÍTULO 1: DEL PRINCIPIO DE IRRETROACTIVIDAD EN EL DERECHO URBANÍSTICO.....	6
<i>Derecho urbanístico</i>	<i>6</i>
<i>Principios del derecho urbanístico</i>	<i>8</i>
<i>Desarrollo del derecho urbanístico en Chile</i>	<i>9</i>
<i>Regulación del derecho urbanístico</i>	<i>12</i>
<i>Naturaleza jurídica del derecho urbanístico</i>	<i>12</i>
<i>Principio de irretroactividad de la ley.....</i>	<i>13</i>
<i>Principio de irretroactividad y derechos adquiridos</i>	<i>15</i>
<i>Invalidación e irretroactividad</i>	<i>16</i>
<i>Revocación.....</i>	<i>18</i>
<i>Consecuencias de la infracción al principio de irretroactividad en urbanístico</i>	<i>20</i>
CAPÍTULO 2: ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL CASOS DE IRRETROACTIVIDAD EN MATERIA URBANÍSTICA	21
<i>Principio de irretroactividad en derecho urbanístico</i>	<i>21</i>
<i>Casos de irretroactividad en derecho urbanístico</i>	<i>21</i>
<i>Inmobiliaria Río Claro SpA con Municipalidad de Peñalolén</i>	<i>26</i>
<i>Análisis del grado de retroactividad.....</i>	<i>29</i>
<i>Santa Cruz Eyzaguirre y otros con Municipalidad de Vitacura</i>	<i>30</i>
<i>Análisis del grado de retroactividad.....</i>	<i>32</i>
<i>Consideraciones finales</i>	<i>33</i>
CAPÍTULO 3: ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL CASOS DE IRRETROACTIVIDAD Y DERECHOS ADQUIRIDOS EN MATERIA URBANÍSTICA	34
<i>Principio de irretroactividad y derechos adquiridos en derecho urbanístico</i>	<i>34</i>
<i>Casos de derechos adquiridos en derecho urbanístico</i>	<i>34</i>
<i>Análisis del caso “Campo Dunar Punta Concón”</i>	<i>39</i>
<i>Análisis del caso “Residentes en contra de Municipalidad de Santiago”</i>	<i>40</i>
<i>Consideraciones finales</i>	<i>42</i>
CAPITULO 4: ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL CASOS DE INVALIDACIÓN Y REVOCACIÓN EN MATERIA URBANÍSTICA	44

<i>Principio de irretroactividad, invalidación y revocación</i>	44
<i>Casos de invalidación y revocación en materia urbanística</i>	44
<i>Análisis caso “Inmobiliaria Patagonia S.A. e Inmobiliaria Parque Tres S.A con Alcaldesa de la Municipalidad de Providencia”</i>	49
<i>Análisis caso “Inmobiliaria Ebco Sur S.A / Serviu x Región”</i>	51
<i>Consideraciones finales</i>	53
CONCLUSIONES.....	54
Bibliografía.....	56
<i>Libros:</i>	56
<i>Otros:</i>	57
Legislación citada:	60
Jurisprudencia citada:	60
<i>Jurisprudencia judicial:</i>	60
<i>Jurisprudencia administrativa:</i>	61

INTRODUCCIÓN

El derecho urbanístico es un área muy interesante de analizar y estudiar. Por lo demás, este derecho es bastante nuevo de modo que, resulta muy llamativo revisar casos de esta disciplina.

Por otro lado, se investigará el principio de irretroactividad, que es fundamental en el derecho en general.

En razón de lo anterior, se analizará la importancia práctica que tiene este principio en los casos específicos de derecho urbanístico.

De igual modo en este trabajo, se estudiará la importancia de los derechos adquiridos en el contexto del derecho urbanístico, examinando cómo este principio busca equilibrar la necesidad de adaptar las normativas urbanísticas con la protección de situaciones jurídicas ya consolidadas. Además, analizaremos la relevancia de los derechos adquiridos en la toma de decisiones administrativas y en la resolución de conflictos en el ámbito urbano.

Asimismo, se analizarán las consecuencias que tiene la revocación y la invalidación de actos administrativos por parte de la administración, ya que en el ámbito del derecho urbanístico pueden plantear problemas significativos, especialmente en relación con la seguridad jurídica y la protección de derechos adquiridos

En este sentido, el presente trabajo analizará tres tipos de casos donde se presenta y se aplica el principio de irretroactividad, como también se vulnera este principio en materia urbanística.

Así, este trabajo se compondrá de cuatro capítulos. En el primero, se expondrá el derecho urbanístico, el principio de irretroactividad, la relación de éste y los derechos adquiridos y la relación de la invalidación y la revocación con el principio de irretroactividad. En el segundo, se analizarán casos de irretroactividad en materia urbanística. En el tercero, se analizarán casos de irretroactividad y derechos adquiridos en materia urbanística. Finalmente, en el cuarto capítulo se analizarán

casos de invalidación y revocación en materia urbanística relacionados siempre con la irretroactividad.

CAPÍTULO 1: DEL PRINCIPIO DE IRRETROACTIVIDAD EN EL DERECHO URBANÍSTICO

Derecho urbanístico

El proceso de desarrollo de los centros poblados ha experimentado cambios significativos a lo largo de su historia, desde los primeros asentamientos humanos hasta la época actual. Con la aparición de las ciudades, surgió la necesidad de regular su crecimiento, organización y planificación. Además, en la actualidad, la población que reside en estos espacios ha crecido de manera exponencial, lo que plantea diversos retos para quienes están a cargo de la planificación territorial¹.

A estos problemas e inquietudes, es que el derecho urbanístico y específicamente la planificación urbana, han tratado de resolver y dar solución. La planificación urbana se manifiesta a través de los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT) que son los siguientes: i) El Plan Regional de Desarrollo Urbano; ii) El Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano; iii) El Plan Regulador Comunal; iv) El Plan Seccional; y v) El Límite Urbano².

Es relevante partir conceptualizando el derecho urbanístico. En este sentido varios autores interesados en esta área han planteado diversas definiciones, logrando encontrar, tanto en la doctrina nacional como internacional, variados conceptos.

José Fernández Richard y Felipe Holmes definen el derecho urbanístico en términos generales como “la rama del Derecho que estudia el conjunto de principios y normas que regulan tanto la planificación de las ciudades, como el diseño de sus construcciones”³.

Fernández aclara que “no deben de confundirse el concepto de derecho urbanístico con las llamadas, por la Ley General de Urbanismo y Construcciones “normas

¹ CORDERO (2007), p. 278.

² CORDERO (2007), p. 278.

³ FERNÁNDEZ y HOLMES (2008), pp. 17-18.

urbanísticas”, ya que estas últimas corresponden a aquellas contenidas en dicho cuerpo legal, como en su Ordenanza General y en los instrumentos de planificación territorial que afecten a edificaciones, subdivisiones, etc⁴.

Esta aclaración del profesor Fernández tiene por objeto evitar la confusión entre derecho urbanístico y “normas urbanísticas”, ya que, corresponde a una relación de género (derecho urbanístico) a especie (normas urbanísticas).

Por otra parte, el profesor español Ramón Parada, define al derecho urbanístico como “el conjunto de normas reguladoras de los procesos de ordenación de territorio y su transformación física a través de la urbanización y la edificación”⁵.

Otro autor lo define como “el conjunto de normas de derecho administrativo que regulan los procedimientos e instrumentos legales necesarios para el desarrollo físico de los municipios y distritos, encaminados al correcto y eficaz ejercicio de la función pública del urbanismo, a la ejecución de los instrumentos de gestión y al cumplimiento de los principios rectores del desarrollo territorial”⁶.

Acá lo importante de esta definición es la referencia a la función pública y social del urbanismo, puesto que, es uno de los principios más importantes de esta disciplina. Esto es debido a que “al momento de afrontar la regulación en el uso de suelo, el legislador y las autoridades administrativas, configuran diversos regímenes o estatutos de la propiedad del suelo en razón de su función social (limitaciones), estableciendo derechos, obligaciones y cargas. A su vez, la ejecución de dichas determinaciones previstas en los instrumentos de planificación se pueden expresar en meras limitaciones (normas sobre alturas, regulación de las fachadas y techumbres, etc.) en razón de la función social que deben cumplir, y que no dan derecho a indemnización alguna. Por lo demás, en muchos casos la ejecución de estos instrumentos puede significar la existencia de privaciones respecto de derecho ya adquiridos, como sería bajar las alturas de edificios ya construidos, prohibir un determinado uso del suelo respecto establecimientos que operan en el

⁴ FERNÁNDEZ RICHARD y HOLMES (2008), pp. 17-18.

⁵ PARADA (2000), p. 320.

⁶ ARBOUIN-GÓMEZ (2012), p. 20.

sector, transformar inmuebles de propiedad privada en bienes nacionales de uso público (calles, avenidas, plazas, parques, etc.). En todos estos casos nos encontramos frente a privaciones del dominio que exigen el pago de una indemnización, salvo que se adopte la decisión de respetar dichos derechos mientras aquello no sea posible llevar adelante la expropiación⁷.

El autor José Francisco Ruiz Massieu define el derecho urbanístico como: “el conjunto sistemático de normas, instituciones y principios relativos a la racionalización, ordenación y conducción de la ciudad y a la solución de sus problemas”⁸.

Respecto de esta definición podemos concluir la importancia de este derecho, pues, señala el objeto de solucionar los problemas de las ciudades. Es fundamental que todas las personas puedan vivir de manera cómoda, agradable y digna.

El Derecho Urbanístico tiene por finalidad aquellos principios y normas que regulan la forma de hacer la ciudad, es decir, la actividad administrativa encaminada a determinar la ordenación del espacio, los usos de suelo, la ejecución material de las obras de urbanización y de edificación. Por lo tanto, en su parte final la edificación constituye el hito que marca el cierre de un ciclo que se inicia desde la planificación urbana⁹.

Principios del derecho urbanístico

Es importante mencionar cuales son los principios que regulan este derecho. Estos principios son: i) el principio de legalidad, tanto en la organización de los órganos administrativos como en sus competencias; ii) el principio de planificación, como requisito legitimante de toda la actividad urbanística; iii) el principio de la función

⁷ CORDERO (2015), pp. 129-130.

⁸ RUIZ (1981), p. 16.

⁹ CORDERO (2015), p. 107.

social de la propiedad; iv) el principio de igualdad en el reparto de beneficios y de las cargas urbanísticas; y v) el principio de participación de los administrados¹⁰.

Desarrollo del derecho urbanístico en Chile

El profesor Rajevic señala: “los antecedentes del derecho urbanístico actual pueden situarse en puntuales disposiciones de la legislación municipal o en leyes dictadas para ciudades específicas, a fines del siglo XIX e inicios del siglo XX, como por ejemplo la de Santiago (Ley del 25 de junio de 1874), Valparaíso (Ley de 1876) y Concepción (Ley de 1912) que normaban las alineaciones y ordenanzas constructivas de cada una de esas ciudades y en otros cuerpos normativos de similares características”¹¹.

De las causas y razones más importantes que determinaron la necesidad de crear una norma que regulará el urbanismo en Chile, fueron los terremotos y temblores que afectaron al país. Dicho lo anterior, tenemos el terremoto de diciembre de 1828 que ocasionó la caída de varias construcciones dejando en el suelo ciudades del centro del país. Asimismo, el terremoto de Valparaíso de 1906, también los sismos de Copiapó y Vallenar de 1918 y los sismos en las ciudades de La Serena y Coquimbo en 1922, ayudan para, según el profesor Gurovich “acelerar la preparación de una normativa general de urbanismo y edificaciones, cuyos primeros esbozos (como ya hemos señalado) se remontan a la recopilación de disposiciones legales y municipales para la construcción de edificios”¹².

Lo expuesto anteriormente, deriva que en el 30 de enero de 1929 se dicte la Ley N° 4.563, sobre construcciones asísmicas y que se considera la primera Ley General de Urbanismo y Construcciones, la que persigue controlar los usos, divisiones y obras de edificación situadas en todo el territorio nacional. En cuanto a los aportes

¹⁰ RÍOS ÁLVAREZ (1985), pp. 259 y ss.

¹¹ RAJEVIC (2010), pp. 61-70.

¹² GUROVICH (2000), p. 18.

realizados por esta norma cabe mencionar la formación de la Dirección de Obras en las municipalidades (art. 4° de la citada ley) que fija de inmediato que en el caso de centros poblados que cuenten con más de cinco mil habitantes, prohíbe construir, reparar o efectuar cambios de importancia en las edificaciones, sin contar con el permiso de la Dirección de Obras correspondiente¹³.

Surge el Decreto con Fuerza de Ley N° 345, publicado el 30 de mayo de 1931, el cual aprobará la Primera Ley y Ordenanza General sobre Construcciones y Urbanización de nuestro país.

Luego el 22 de julio de 1953 se dicta el Decreto con Fuerza de Ley N° 224, el cual se encarga de fijar un nuevo texto de la Ley General de Construcciones y Urbanización, modificando el Decreto con Fuerza de Ley 345 del año 1931, definiendo una jerarquía de niveles interdependientes de planteamiento regional, intercomunal y comunal. Esta norma es dictada por Carlos Ibáñez del Campo en su segundo periodo.

El año 1960, se dicta el Decreto Supremo N° 1050 que fija el texto “definitivo” del Decreto con Fuerza de Ley N° 224, pero 3 años después en el Decreto Supremo N° 880 volverá a fijar el texto del Decreto con Fuerza de Ley N°224, incluyendo como novedad las normas fijadas por la Ley de propiedad horizontal.

Por Decreto Ley N° 1.305, de 19 de febrero de 1976, se dicta la nueva Ley Orgánica del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, disponiendo su regionalización, y por Decreto Supremo N°458, publicado el 13 de abril, se renueva la Ley General de Urbanismo y Construcciones, definiendo cambios en las funciones del Director de Obras Municipales y del Asesor Urbanista, por lo que se deja bajo la responsabilidad de este último lo correspondiente a la planificación urbana, el uso del suelo, los conjuntos armónicos, la revisión de los loteos y subdivisiones y la confección de programas de desarrollo urbano.

¹³ CABELLO (2015), p. 39.

Luego de esto vienen importantes cambios en los 90' en materia de urbanismo, pues se intentó superar las falencias y deficiencias que el ordenamiento urbanístico dejó de lado en el gobierno militar. De los cambios importantes tenemos:

A. La aprobación de la nueva Ordenanza de Urbanismo y Construcciones (Decreto Supremo N° 47, publicado del 19 de mayo de 1992), sumado a la creación de los Gobiernos Regionales (Ley N° 19.175, publicada el 11 de noviembre de 1992).

Rajevic señala que esta nueva ordenanza “ordeno y sistematizó la normativa existente, entregando herramientas como los estudios de impacto vial, que exigen mitigar los impactos de los proyectos inmobiliarios en materia de circulación”¹⁴.

B. En 1994 se aprueba un nuevo plan regulador el denominado Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

C. El año 1994 entra en vigencia la Ley de Bases del Medio Ambiente (Ley N° 19.300, publicada el 9 de marzo de 1994, y el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, por medio de Decreto Supremo N° 30 de 1997, publicado el 3 de abril de 1997), que han exigido la evaluación ambiental de planes y proyectos inmobiliarios.

D. La Ley N° 19.602, la cual reforma la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades y señala que cada municipio debe elaborar su plan regulador comunal.

De esta manera podemos concluir que la legislación en materia urbanística en Chile ha estado históricamente condicionada por ciertos factores que han influido en su desarrollo y crecimiento, como los desastres naturales, las necesidades de la población, el aumento sostenido de la población en los centros urbanos, etc.

Sin embargo, el derecho urbanístico se encuentra aún en desarrollo, pues, está lejos de encontrarse acabado. Asimismo, falta una mayor regulación en ciertas materias de urbanismo y un mayor progreso y avance de parte de la doctrina chilena en esta

¹⁴ RAJEVIC (2000), p. 542.

materia. Todo esto con el fin de seguir avanzando y progresando como país en estas materias que son tan importantes, aparte de los desafíos que se van planteando.

Regulación del derecho urbanístico

El derecho urbanístico se encuentra regulado específicamente en la Ley General de Urbanismo y Construcciones publicada el 13 de abril de 1976 y por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones publicada el 5 de junio de 1992. Además, se le aplican las normas generales del derecho administrativo y del derecho público.

Naturaleza jurídica del derecho urbanístico

El derecho urbanístico pertenece al derecho público, ya que, es un tipo especial de derecho administrativo¹⁵. El derecho urbanístico al ser una disciplina propia de derecho público, lo es tanto en lo que dice relación con los principios que la integran, la forma en que se regulan a los sujetos que intervienen en él, las técnicas de intervención, así como en los procedimientos y mecanismos de control. Este derecho es bastante nuevo, por lo que, resulta interesante revisar sentencias y dictámenes dictados en esta materia en relación con el principio de irretroactividad.

¹⁵ CORDERO (2015), p. 106

Principio de irretroactividad de la ley

En el derecho administrativo se reconoce un principio sustantivo y fundamental, el cual es el principio de irretroactividad. Este principio está establecido en el artículo 9 del Código Civil, el cual señala que: “La ley puede sólo disponer para lo futuro, y no tendrá jamás efecto retroactivo. Sin embargo, las leyes que se limiten a declarar el sentido de otras leyes, se entenderán incorporadas en éstas; pero no afectarán en manera alguna los efectos de las sentencias judiciales ejecutoriadas en el tiempo intermedio”.

De acuerdo con lo que se desprende de la norma previamente mencionada, la retroactividad de la ley es una excepción, pues, la regla general es la irretroactividad. El principio de irretroactividad tiene sus fundamentos en el principio de certeza y seguridad jurídica. Recibe un reconocimiento explícito en materia penal, en el artículo 19 N° 3 de la Constitución Política de la República. En otras materias, se reconoce a la garantía fundamental de la propiedad como un límite a la retroactividad.

Este principio se encuentra expresamente reconocido en el artículo 52 de la Ley 19.880, el cual dispone que: “Los actos administrativos no tendrán efecto retroactivo, salvo cuando produzcan consecuencias favorables para los interesados y no lesionen derechos de terceros”.

El principio recientemente mencionado es relevante, debido a que es muy importante mantener la estabilidad¹⁶ de las decisiones administrativas, especialmente de los actos administrativos urbanísticos que serán objeto de esta memoria.

En razón de lo anterior, el Dictamen N° 42.118 de la Contraloría General de la República, señala que “la excepción al principio de irretroactividad, atendida su naturaleza, debe ser interpretada y aplicada restrictivamente y, en consecuencia,

¹⁶ DÍAZ DE VALDÉS y ENTEICHE, p. 236.

sólo permite a la autoridad dictar actos administrativos que afecten situaciones jurídicas ya consolidadas, en la medida que aquéllos traigan aparejadas consecuencias más favorables para los interesados y, sin que, por cierto, se menoscaben o perjudiquen los derechos de terceros”¹⁷.

Savigny establecía que las leyes rigen sólo los hechos jurídicos ulteriores y no los hechos jurídicos pasados que ya consumaron sus efectos o los pendientes de ejecución. El consideraba que esta regla buscaba resguardar la confianza de los ciudadanos y los derechos adquiridos al amparo de la legislación¹⁸.

Desde la teoría del derecho también se ha afirmado que la legislación retroactiva no permite que las personas puedan confiar en la legislación vigente, elemento esencial de un Estado de Derecho¹⁹.

Famosa es la concepción del Rule of Law en los países anglosajones donde se entiende que las normas jurídicas deben tener sólo efecto prospectivo para poder orientar la conducta de los ciudadanos²⁰.

Respecto a lo recientemente expuesto, es importante señalar que en materia urbanística la infracción a este principio puede traer consecuencias perjudiciales para los derechos adquiridos. Por ejemplo, el caso de la aplicación retroactiva de una nueva interpretación de la norma urbanística por parte de la DDU y el intento de cualquier DOM de aplicar dicha interpretación a permisos de construcción y recepciones de obras vigentes, sería contrario a Derecho²¹. Por esta razón vamos a ver muchos casos en que se presenta esta situación.

¹⁷ Contraloría General de la República, dictamen 42.118 de 4 de agosto de 2009.

¹⁸ PHILLIPS y CAPRA (2023), p. 2.

¹⁹ PHILLIPS y CAPRA (2023), p. 2.

²⁰ PHILLIPS y CAPRA (2023), p. 2.

²¹ DÍAZ DE VALDÉS y ENTEICHE (2015), p. 259.

Principio de irretroactividad y derechos adquiridos

Según lo que establece la jurisprudencia, es importante la relación del principio de irretroactividad con los derechos adquiridos. Pues, la infracción a este principio puede traer como consecuencia la afectación de estos derechos.

En el contexto del derecho urbanístico, la estabilidad de los permisos de construcción y de los permisos de edificación es primordial para el desarrollo de la actividad urbanística. A pesar de esto, la experiencia ha revelado que estos permisos están sujetos a diversas contingencias que pueden afectar su validez o los resultados obtenidos. Una de estas circunstancias se refiere a cambios en la interpretación administrativa de las normas urbanísticas, tarea generalmente asignada a la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (la "DDU") según la ley. En ciertas ocasiones, los Directores de Obras Municipales (los "DOM") aplican estos cambios a obras que ya cuentan con permisos de construcción, e incluso recepciones totales o parciales, en vigencia, lo que implica una aplicación retroactiva de la nueva interpretación²².

La retroactividad de las normas jurídicas es una excepción, la cual no puede afectar derechos adquiridos, especialmente si existe buena fe²³.

Para concluir y profundizar en lo expuesto anteriormente, es crucial resaltar que la irretroactividad se aplica de manera especialmente rigurosa en el ámbito del derecho urbanístico. Esto se debe a que la legislación específica de este sector se ocupa de manera prioritaria en garantizar la estabilidad de las normas una vez que ha iniciado el proyecto correspondiente, proporcionando así una seguridad suficiente a las partes interesadas²⁴. Es el caso del artículo 116 de la LGUC que señala:

²² DÍAZ DE VALDÉS y ENTEICHE (2015), p. 236.

²³ E.g., Corte de Apelaciones de Valparaíso (2013) Rol N° 775 de 2013, considerados 2° y 8°. Cfr. Corte Suprema (2013) Rol N° 734-2013; y Corte de Apelaciones de Valparaíso (2012) Rol N° 354-2012.

²⁴ DÍAZ DE VALDÉS y ENTEICHE (2015), p. 259.

“Sin perjuicio de lo anterior, podrán someterse a la aprobación del Director de Obras Municipales, anteproyectos de loteo, de edificación o de urbanización. El anteproyecto aprobado mantendrá su vigencia respecto de todas las condiciones urbanísticas del instrumento de planificación territorial respectivo y de las normas de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones consideradas en aquél y con las que se hubiere aprobado, para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, durante el plazo que determine la misma Ordenanza”.

Es decir, el acto administrativo por el cual se aprueba el anteproyecto “congela las normas que se aplicaron al anteproyecto al momento de su ingreso”²⁵.

Respecto a lo recientemente expuesto, es importante destacar la importancia que tiene el principio de irretroactividad en derecho urbanístico, debido a la complejidad y la extensión temporal de los proyectos urbanísticos.

Invalidación e irretroactividad

Según la doctrina la invalidación se define como “el retiro de un acto administrativo, por causa de ilegalidad en sentido amplio, es decir, por ser contrario a derecho”²⁶.

La invalidación se encuentra reconocida y regulada en el artículo 53 de la Ley N° 19.880, el cual dispone que: “La autoridad administrativa podrá, de oficio o a petición de parte, invalidar los actos contrarios a derecho, previa audiencia del interesado, siempre que lo haga dentro de los dos años contados desde la notificación o publicación del acto.

La invalidación de un acto administrativo podrá ser total o parcial. La invalidación parcial no afectará las disposiciones que sean independientes de la parte invalidada.

²⁵ FERNÁNDEZ y HOLMES (2008) pp. 203-204.

²⁶ POBLETE (2009), p. 61.

El acto invalidatorio será siempre impugnabile ante los Tribunales de Justicia, en procedimiento breve y sumario”.

Jaime Jara señala que “la potestad invalidatoria se considera como una manifestación de las potestades de autocontrol o autotutela de la Administración del Estado, entregada por el ordenamiento jurídico para un adecuado resguardo del principio de juridicidad para dar cumplimiento al deber de todos los órganos públicos de observar la Constitución y las normas dictadas conforme a ella, según lo dispuesto en el artículo 6 de la Carta Fundamental”²⁷.

Otro autor llamado Juan Carlos Ferrada considera que la potestad invalidatoria constituye un privilegio exorbitante de la Administración, para anular por sí misma un acto administrativo por concurrir un vicio o irregularidad invalidante sin necesidad de concurrir a los Tribunales de Justicia para obtener esa declaración²⁸.

La invalidación se configura como un poder de la Administración del Estado para volver sobre sus actos de oficio o a petición de parte, con la finalidad de revisar y retirar por sí misma los actos administrativos viciados, irregulares o inconciliables con el ordenamiento jurídico -por adolecer de vicios de legalidad sustanciales- a través de un acto administrativo de signo contrario²⁹.

“La invalidación opera *ex tunc*, es decir, con efectos retroactivos, eso sí, con algunas limitaciones establecidas jurisprudencial y doctrinariamente, en base al principio de la confianza legítima y/o a los derechos adquiridos por terceros de buena fe. La jurisprudencia administrativa de la Contraloría General de la República, contenida, principalmente, en los dictámenes N°s 41.190, de 2009; 57.284, de 2010; 6.518, de 2011 y 16.730, de 2013, ha manifestado que el ejercicio de la potestad invalidatoria admite diversas limitaciones relacionadas con los efectos que el acto respectivo ha producido, entre otros, la existencia de situaciones jurídicas consolidadas de buena fe, generadas sobre la base de la confianza legítima de los particulares en la Administración, las cuales requieren ser amparadas por razones de certeza y

²⁷ JARA (2004), pp. 94-96.

²⁸ FERRADA (2007), p. 132.

²⁹ MILLAR (2000), p. 8.

seguridad jurídica, para evitar que por la vía de la invalidación se ocasionen consecuencias más perniciosas que las que produciría la convalidación de los correspondientes instrumentos. En consecuencia, los actos administrativos en los cuales concurren los presupuestos mencionados no podrán ser invalidados por la autoridad recurrente...”³⁰.

Ahora específicamente en materia urbanística, en el caso de los permisos de construcción en el supuesto de la invalidación es importante señalar que sus efectos no podrían afectar derechos adquiridos de buena fe por los destinatarios del acto originario. Esto es porque, estos permisos otorgan derechos que se integran al patrimonio del beneficiario. Por lo tanto, la Administración debe verificar si el permiso de construcción fue otorgado en contravención del ordenamiento jurídico y asimismo probar la mala fe del beneficiario de dicho acto³¹.

Es por estas razones que va a ser relevante analizar casos de derecho urbanístico en que se manifiesta la invalidación de parte de la administración, afectando la irretroactividad de los actos urbanísticos en muchos casos.

Revocación

La revocación se encuentra consagrada en el artículo 61 de la Ley 19.880, el cual señala que: “Los actos administrativos podrán ser revocados por el órgano que los hubiere dictado. La revocación no procederá en los siguientes casos:

a) Cuando se trate de actos declarativos o creadores de derechos adquiridos legítimamente;

³⁰ CÁRCAMO (2013)

³¹ DÍAZ DE VALDÉS y ENTEICHE (2015), pp. 248-249.

b) Cuando la ley haya determinado expresamente otra forma de extinción de los actos; o

c) Cuando, por su naturaleza, la regulación legal del acto impida que sean dejados sin efecto”.

Tal y como se desprende de la norma citada con anterioridad, la revocación no procederá en ciertos casos y el caso que interesa en esta memoria es el mencionado en el artículo 61 letra a), en que se indica que no tendrá lugar “cuando se trate de actos declarativos o creadores de derechos adquiridos legítimamente”.

La doctrina ha entendido que la revocación consiste en el retiro de los actos administrativos válidamente emitidos por razones de mérito, oportunidad o conveniencia, esto es, la remoción voluntaria de un acto administrativo válidamente emitido cuyos efectos son inoportunos o inconvenientes por ser contrarios al interés público o a la buena administración.

La Corte Suprema en un fallo señala: “(...) antes nuevos escenarios fácticas o necesidades públicas cambiantes, aparece razonable dotar a la Administración de una especial potestad revocatoria que sea de su exclusiva y discrecional competencia, a fin de eliminar los efectos inconvenientes o inoportunos de un acto administrativo”³².

El profesor Silva Cimma concibe la revocación como la medida que adopta la propia Administración Activa tendiente a dejar sin efecto un acto administrativo por causa de mérito, oportunidad o conveniencia, es decir, cuando la ponderación de bien común así lo aconseja. Para este autor, la potestad revocatoria tiene su fundamento en el poder jurídico que tiene el órgano emisor para volver sobre sus actos y extinguirlos, mediante actos administrativos de contrario imperio³³.

Soto Kloss afirma que no es necesario distinguir -con el objeto de delimitar su sentido y alcance- entre revocación e invalidación, por cuanto la revocación no es

³² Corte Suprema, 27 de octubre de 2005, Rol N° 5.202-05.

³³ SILVA CIMMA (1995), p. 154.

más que una antijuridicidad sobreviniente del acto administrativo por cambio de circunstancias, sean de hecho, sean de derecho³⁴.

Consecuencias de la infracción al principio de irretroactividad en urbanístico

Frente a ello, se buscará con el análisis de casos de transgresión a la irretroactividad —en los que se discute si aplicar o no una norma retroactivamente—, concluir cuando sería realmente ilegítimo la contravención a este principio y cuando operaría la retroactividad en materia urbanística como excepción. Asimismo, cuál ha sido la tendencia de parte de los Tribunales de Justicia y de la Contraloría General de la República respecto a estos tipos de casos.

³⁴ SOTO KLOSS (1989), pp. 477-478.

CAPÍTULO 2: ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL CASOS DE IRRETROACTIVIDAD EN MATERIA URBANÍSTICA

Principio de irretroactividad en derecho urbanístico

El presente capítulo tiene por objeto analizar sentencias y dictámenes en que se aplica el principio de irretroactividad en materia urbanística.

Casos de irretroactividad en derecho urbanístico

Los casos estudiados corresponden a aquellos en que se aplica el principio de irretroactividad en materia urbanística y son: “Inmobiliaria Río Claro SpA con Municipalidad de Peñalolén”; “Inmobiliaria San Damián S.A. con Municipalidad de Santiago”; “Inmobiliaria Placilla S.A. con Municipalidad de Estación Central”; “Santa Cruz Eyzaguirre y otros con Municipalidad de Vitacura”; “Inmobiliaria Hontaneda S.A con Municipalidad de Valparaíso y Consejo de Monumentos Nacionales; Inmobiliaria e Inversiones Rucalaf Limitada con Municipalidad de Las Condes”; Inmobiliaria su KSA Limitada con Dirección de Obras de la Municipalidad de Estación Central”.

Para comenzar el análisis, se explicarán brevemente cada uno de los casos estudiados.

En el caso caratulado “Inmobiliaria Río Claro SpA con Municipalidad de Peñalolén”, se presentan los siguientes hechos: En abril de 2020, se emitió la Circular Ord. N° 174, DDU N°429 que autorizó a los jefes superiores del servicio a suspender los plazos administrativos o extender su duración. En virtud de lo anterior, se dispone que hay ciertos plazos de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su

ordenanza, que se entenderán suspendidos debido a la pandemia. Posteriormente, otra circular estableció que la suspensión de plazos cesaría en octubre de 2021. La Dirección de Obras Municipales de Peñalolén declaró la caducidad del permiso de edificación N°51/2018 de 19 de abril de 2018, alegando incumplimiento del plazo.

En esta ocasión, la municipalidad señala que tanto la resolución N°119 del año 2022 y el Decreto Alcaldicio N°1300/1281, se han dictado con efecto retroactivo vulnerando el artículo 52 de la Ley N° 19.880³⁵.

En consecuencia, se acoge el reclamo de ilegalidad interpuesto por la Inmobiliaria Río Claro SpA, en contra de la resolución N° 119, de fecha de 15 de marzo de 2022, emitida por la Directora de Obras Municipales de la Municipalidad de Peñalolén y en contra del Decreto Alcaldicio N°1300/1281 de 20 de mayo de 2022, dictado por su alcaldesa, sólo en cuanto se dispone que ambos actos son dejados sin efecto.

En el segundo caso, correspondiente a “Inmobiliaria San Damián S.A. con Municipalidad de Santiago”, la Corte Suprema rechaza el recurso de casación en el fondo presentado por la inmobiliaria, argumentando que la solicitud de demolición fue presentada después de la aprobación del permiso de edificación. De esa manera, resultan aplicables las normas urbanísticas vigentes en ese momento para la solicitud de demolición. La corte considera que no se incurrió en errores de derecho y que se cumplió con la legislación aplicable.

En esta instancia se invoca la infracción del artículo 52 de la Ley N°19.880. Según el dictamen N°77.490, las modificaciones legales que se hagan a un terreno, no pueden afectar la aprobación previa del permiso de edificación que se haya efectuado el mismo, porque lo contrario vulnera la norma que invoca, en cuanto aquella sólo permite el efecto retroactivo de un determinado acto, cuando produzca consecuencias favorables para los interesados y no lesione derechos de terceros³⁶.

En el tercer caso, caratulado “Inmobiliaria Placilla S.A. con Municipalidad de Estación Central”, se rechaza el recurso de casación en el fondo, deducido por la

³⁵ SCS, causa Rol N° 3.329-2023, de fecha 8 de mayo de 2023.

³⁶ SCS, causa Rol N° 115.412-2022, de fecha 14 de agosto de 2023.

reclamante mediante presentación de fecha cinco de enero del año dos mil veintiuno, en contra de la sentencia de dieciséis de diciembre del año 2020, dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago.

En este caso, la inmobiliaria denuncia la infracción del artículo 52 de la Ley N°19.880, ya que, las normas que deben regir para el otorgamiento del permiso de edificación son las que estaban vigentes a la fecha de aprobarse el anteproyecto, esto es, el 21 de enero de 2016, y no las normas o interpretaciones administrativas sobrevinientes a tal aprobación. Además, que la sentencia recurrida le otorga validez a la aplicación retroactiva de la DDU N°313³⁷.

En el cuarto caso, correspondiente a “Santa Cruz Eyzaguirre y otros con Municipalidad de Vitacura”, la Corte Suprema acoge el recurso de casación en el fondo deducido por la parte reclamante en contra de la sentencia de 16 de enero de 2019 porque el Permiso de Edificación N°40/2018, para su concesión no se ajustó a lo dispuesto en el artículo 43 cuadro N°48 del Plan Regulador Comunal y, consecuentemente, quebrantó el artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En este contexto, la Dirección de Obras Municipales aplicó retroactivamente el Dictamen N°11.765, de la Contraloría General de la República, que ordenó expresamente rectificar el acta de observaciones y, como consecuencia de ello invalidó el acto administrativo en virtud del cual se había rechazado el anteproyecto, para efectuar una nueva evaluación de éste, omitiendo aplicar el cuadro N°48 del artículo 43 del Plan Regulador Comunal, pese que a la fecha de su ingreso, dicha norma estaba plenamente vigente. Otorgándose un permiso de edificación que no se ajusta a la normativa vigente. Por lo tanto, hay una vulneración al artículo 52 de la Ley N°19.880³⁸.

En el quinto caso, caratulado “Inmobiliaria Hontaneda S.A con Municipalidad de Valparaíso y Consejo de Monumentos Nacionales”, la Contraloría estima que el

³⁷ SCS, causa Rol N° 14.608-2021, de fecha 9 de agosto de 2021.

³⁸ SCS, causa Rol N° 6.755-2019, de fecha 13 de marzo de 2020.

mencionado decreto es ilegal, puesto que, por su contenido y alcance, se traduce en dejar sin efecto un acto administrativo anterior de un modo no previsto en la ley, por todo lo cual debe ser invalidado.

En esta ocasión el aludido decreto exento ha sido en una fecha posterior al permiso de edificación otorgado mediante la resolución N° 246 de 2005 de la Dirección de Obras Municipales de Valparaíso, y que, en cuanto a su contenido, pretende imponer al propietario de inmueble un conjunto de limitaciones y prohibiciones que afectan los derechos que ese acto municipal autoriza a ejercer en forma pura y simple. La ilegalidad del decreto, resulta, además, de lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley N°19.880, conforme la cual los actos administrativos no tendrán efecto retroactivo, salvo cuando produzcan consecuencias favorables para los interesados y no lesionen derechos de terceros. Por lo tanto, este derecho desconoce los efectos de un permiso de edificación previamente otorgado y pretende extender el alcance de sus disposiciones a una época anterior a su emisión, como si dicho acto municipal no existiera³⁹.

En el sexto caso, correspondiente a “Inmobiliaria e Inversiones Rucalaf Limitada con Municipalidad de Las Condes”, la Corte Suprema rechaza el recurso de casación en la forma deducido por la Municipalidad y acoge el arbitrio de nulidad sustancial en contra de la sentencia de 17 de enero, la que, por consiguiente, es nula y es reemplazada.

El problema en este caso es la aplicación del artículo 3.1.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones a la Resolución Secc. 2a N°106 de 12 de septiembre de 1996 de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Las Condes. Esto es debido a que el artículo mencionado de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones que regía a la fecha de dictación de la resolución regulaba el loteo y la urbanización de predios, mas no la fusión de terrenos. Con la emisión del Decreto 173 del MINVU publicado en 1997, la situación cambió al

³⁹ Dictamen N° 49.531 de Contraloría General de la República, de 22 de octubre de 2008.

modificar el artículo 3.1.3 al introducir la regulación de la fusión de terrenos. Por lo tanto, habría una transgresión de los artículos 7 y 9 del Código Civil⁴⁰.

Por último, tenemos el caso caratulado “Inmobiliaria su KSA Limitada con Dirección de Obras de la Municipalidad de Estación Central”, en el que la Corte Suprema rechaza el recurso de casación en el fondo deducido en contra de la sentencia de 16 de febrero del año 2018.

En este caso se explica que se vulnera el artículo 52 de la Ley N° 19.880, toda vez que las solicitudes de aprobaciones o permisos presentados ante las Direcciones de Obras Municipales deben ser evaluadas y resueltas conforme a las normas vigentes en la fecha de su ingreso, pues, la solicitud de aprobación del anteproyecto data del 11 de marzo de 2016, por lo que no era posible efectuar observaciones al mismo sobre la base de un acto cuya emisión es posterior, esto es, del 16 de mayo del mismo año, cuando fue aprobada la DDU N°313 (mediante la Circular Ordinaria N°203)⁴¹.

Como se puede apreciar de las situaciones descritas, estos casos corresponden a aquellos en que se denuncia la infracción del principio de irretroactividad. En todos ellos, se ha dado la particularidad en la cual se alega la vulneración de este principio por las interpretaciones retroactivas que se dan o por la dictación de normas posteriores afectando situaciones ya consolidadas como es el caso de los derechos adquiridos.

La retroactividad tiene ciertas clasificaciones. La doctrina en países europeos optó por la distinción entre retroactividad propia e impropia. La retroactividad propia consiste en que una norma o decisión sobreviniente cobre efecto respecto de hechos anteriores a su vigencia. La retroactividad impropia es el efecto inmediato de una norma o decisión sobre posiciones jurídicas nacidas en el pasado. La que se considera verdadera retroactividad es la “propia” y está en principio prohibida. Mientras que la “impropia” no es verdadera retroactividad⁴².

⁴⁰ SCS, causa Rol N° 10.850-2022, de fecha 13 de abril de 2023.

⁴¹ SCS, causa Rol N° 5468-2018, de fecha 5 de septiembre de 2019.

⁴² PHILLIPS y CAPRA (2023), p. 5.

Asimismo, se da la situación de “la retroactividad ficción que es aquella en que la norma proyecta sus efectos sobre hechos anteriores a su vigencia”⁴³.

También tenemos la situación de “la retroactividad aparente o impropia que es aquella en que se intercepta una posición contractual, en la que solamente se da un efecto inmediato a la ley, sin hacerla regir sobre hechos anteriores a su vigencia. En consecuencia, tal legislación tendría una apariencia de retroactividad”⁴⁴.

“No obstante, se piensa que esto es cierto en forma parcial. No se produce un efecto retroactivo en el mismo sentido que en el caso de la retroactividad ficción en el plano objetivo. Con todo sí hay una cierta retroactividad en alcanzar o interceptar una posición contractual nacida de un instrumento que entró en vigencia en forma válida en el pasado, realidad que podemos denominar retroactividad parcial”⁴⁵.

Ahora, en virtud de que en todos los casos mencionados se indica la infracción al principio de irretroactividad, se procederá a explicar de manera más detenida algunos de ellos. También, se intentará encasillar al tipo de retroactividad que corresponden, es decir, si se trata de la retroactividad ficción, de la retroactividad aparente o impropia o de la retroactividad parcial.

Inmobiliaria Río Claro SpA con Municipalidad de Peñalolén

El 3 de abril de 2020, se dictó la Circular Ord. N°174, DDU N°429, de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Dicho documento se funda en el Dictamen N°3610/2020, por intermedio del cual la Contraloría General de la República señaló que la pandemia por el virus Covid-19, representa una

⁴³ PHILLIPS y CAPRA (2023), p. 14.

⁴⁴ PHILLIPS y CAPRA (2023), p. 7.

⁴⁵ PHILLIPS y CAPRA (2023), p. 8.

situación de caso fortuito, razón por la cual autorizó a los jefes superiores del servicio a suspender los plazos administrativos o extender su duración.

En virtud de lo anterior, se dispone que hay ciertos plazos de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su ordenanza, que se entenderán suspendidos a contar de la fecha del Decreto N°4/2020 de 5 de febrero de 2020, del Ministerio de Salud que establece la alerta sanitaria.

Más adelante, la Circular Ord. N°0438, DDU N°462, de 30 de septiembre de 2021, estableció que la suspensión de los plazos cesará a contar del término de la vigencia del estado de excepción, esto es, a contar del 1 de octubre de 2021.

Luego por Resolución N°371 de 29 de septiembre de 2021, la DOM de la Municipalidad de Peñalolén, declaró la caducidad del permiso de edificación N°51/2018 de 19 de abril de 2018.

El fundamento para dicha decisión es que, realizada una visita inspectiva, se constató que no hay faenas, trazados o excavaciones y el plazo de 3 años, regulado en el artículo 1.4.17 de la OGUC se cumplió el 19 de abril de 2021.

Respecto a esto, el 13 de octubre de 2021, Inmobiliaria Río SpA interpuso recurso de reposición, alegando que el plazo de caducidad antes señalado, se encontraba suspendido por el mérito de las Circulares DDU N°429, 436 y 445.

El 9 de noviembre de 2021 la Directora de Obras Municipales de Peñalolén negó lugar a la solicitud de la Inmobiliaria.

El 15 de diciembre de 2021, la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Peñalolén rechazó el recurso de reposición, aludiendo a que se trata de un plazo de caducidad que, por su naturaleza, no se interrumpe, como tampoco se suspende.

En razón de lo anterior, el día 29 de abril de 2022 la actora dedujo reclamo de ilegalidad municipal, en contra de la Resolución N°119 emitida por la Directora de Obras Municipales de Peñalolén.

Luego, a través del Decreto N°1.300/2281 de 20 de mayo de 2022, la Alcaldesa de Peñalolén declaró inadmisibles dichos reclamos, tomando en consideración que las Circulares DDU se atribuyeron facultad inexistente en el ordenamiento jurídico.

En consecuencia, el 20 de diciembre de 2022, la Corte de Apelaciones de Santiago rechaza el reclamo de ilegalidad deducido por Federico García Vial, abogado, en representación de Inmobiliaria Río Claro SpA, contra la Resolución N°119 de fecha 15 de marzo de 2022 dictada por la Directora de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Peñalolén, y el Decreto Alcaldicio N°1300/1281 de 20 de mayo de 2022, dictado por la Alcaldesa de la I. Municipalidad de Peñalolén,

Respecto de esta decisión, en los autos contenciosos Rol N° 3.320-2023, Inmobiliaria Río Claro SpA interpone recursos de casación en la forma y en el fondo ante la Corte Suprema, en contra de la sentencia dictada en los autos Rol N° 280-2022 el 20 de diciembre de 2022, por la Corte de Apelaciones de Santiago.

En atención a lo anterior, la Corte Suprema acoge el recurso de casación en la forma deducido por la parte reclamante, en contra de la sentencia de 20 de diciembre de 2022, la que por consiguiente es nula y se dicta sentencia de reemplazo.

En la sentencia de reemplazo se señala que: “queda en evidencia que la Resolución N°119 del año 2022 y el Decreto Alcaldicio N°1300/1281, en tanto rechazó el reclamo de ilegalidad municipal contra el acto anterior, el cual tiene por no suspendidos los plazos previstos en la LGUC, a contar del 8 de febrero de 2020, esto es, una fecha anterior a su dictación y, además, anterior a las Resoluciones N°371 y 424, se han dictado con efecto retroactivo, vulnerando así el artículo 52 ya transcrito, como así también los principios de confianza legítima, buena fe y seguridad jurídica, circunstancia que torna dichos actos en ilegales y motiva, por tanto, el acogimiento del reclamo”⁴⁶.

En consecuencia, la Corte Suprema decide acoger el reclamo de ilegalidad interpuesto por Inmobiliaria Río Claro SpA, en contra de la Resolución N°119, de fecha de 15 de marzo de 2022, emitida por la Directora de Obras Municipales y en

⁴⁶ Corte Suprema, 8 de mayo de 2022, rol 3.329-2023, considerando 5°.

contra del Decreto Alcaldicio N°1300/1281 de 20 de mayo de 2022, dictado por la alcaldesa.

Análisis del grado de retroactividad

En razón al caso recientemente expuesto es importante determinar a qué tipo de grado de retroactividad corresponde la retroactividad producida de parte de la Municipalidad de Peñalolén por la transgresión a la suspensión de los plazos establecida por la Circular Ord. N°174, DDU N°42 de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

En este caso la retroactividad generada es la denominada “retroactividad ficción”, esto es, aquella situación en la cual la norma extiende sus efectos a hechos ocurridos antes de su entrada en vigor⁴⁷.

En el caso presentado la Inmobiliaria Río Claro SpA cuenta con el permiso de edificación N°51/2018 de 19 de abril de 2018 y que, por lo tanto, debía cumplir lo establecido en el artículo 1.4.17 de la OGCU que señala: “El permiso caducará automáticamente a los tres años de concedido si no se hubieren iniciado las obras correspondientes o si éstas hubieren permanecido paralizadas durante el mismo lapso.

Una obra se entenderá iniciada una vez realizados los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto”.

En consecuencia, a la Inmobiliaria le vencía este plazo de 3 años el 19 de abril de 2021, pero a causa de la Circular Ord. N°174, DDU N°42 se suspenden los plazos

⁴⁷ PHILLIPS y CAPRA (2023), p. 14.

a contar del 5 de febrero de 2020. Por lo demás, la Circular Ord. N°0438, DDU N°462, de 30 de septiembre de 2021, estableció que la suspensión de los plazos cesará a contar del término de la vigencia del estado de excepción, esto es, a contar del 1 de octubre de 2021. Por lo tanto, la Inmobiliaria tiene suspendido el plazo de su permiso desde el 5 de febrero de 2020 hasta el 1 de octubre de 2021.

Es por esto que la Resolución N°119 del año 2022 y el Decreto Alcaldicio N°1300/1281 se han dictado con efecto retroactivo, pues, tienen por no suspendidos los plazos previstos en la LGUC, a contar del 8 de febrero de 2020, siendo una fecha anterior a la dictación de estos.

Santa Cruz Eyzaguirre y otros con Municipalidad de Vitacura

El 16 de enero de 2019 se presenta un reclamo de ilegalidad municipal por un grupo de personas en contra de la Municipalidad de Vitacura ante la Corte de Apelaciones, por el acto ilegal del Director de Obras Municipales de la reclamada que, con fecha 10 de abril de 2018, otorgó el Permiso de Edificación N° 40/2018 a Inmobiliaria O' Brien S.A. solicitando declarar, en definitiva, que éste es un acto ilegal y/o arbitrario, debiendo dejarse sin efecto mediante su declaración de nulidad.

La Corte de Apelaciones rechaza el reclamo de ilegalidad deducido en contra del Permiso de Edificación N° 40/2018, de titularidad de Inmobiliaria O' Brien S.A., emitido por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Vitacura.

Ante la decisión de la Corte de Apelaciones, Juan Santa Cruz Eyzaguirre y otros deciden interponer el 13 de marzo de 2020 un recurso de casación en el fondo en contra de la sentencia pronunciada por la Corte de Apelaciones de Santiago que rechazó el reclamo de ilegalidad que interpusieron en contra del Director de Obras Municipales por otorgar el Permiso de Edificación N°40/2018, cuyo titular es la

Inmobiliaria O' Brien S.A., en virtud del cual se autorizó la construcción de un edificio de 3 pisos para oficinas.

Se establece que se vulnera el principio de irretroactividad del artículo 52 de la Ley N°19.880, al aceptar lo resuelto por la Dirección de Obras Municipales. Esto es, la aplicación retroactiva del Dictamen N°11.765 de la Contraloría General de la República, que ordenó expresamente rectificar el acta de observaciones y, como consecuencia, de ello invalidó el acto administrativo en virtud del cual se había rechazado el anteproyecto, para efectuar una evaluación de éste, omitiendo aplicar el cuadro N° 48 del artículo 43 del Plan Regulador Comunal, pese que a la fecha de su ingreso, dicha norma estaba plenamente vigente, en donde finalmente se otorga un permiso de edificación que no se ajusta a la normativa vigente.

Asimismo, se indica que el artículo 1.1.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, señala que “las solicitudes de aprobaciones o permisos presentadas ante las Direcciones de Obras Municipales serán evaluadas y resueltas conforme a las normas vigentes en la fecha de su ingreso”. Agrega esta disposición en su inciso 2°: “Tratándose de normas técnicas de instalaciones o de urbanización, deberán ser evaluadas y resueltas por los organismos competentes de conformidad a las normas vigentes en la fecha de ingreso de la solicitud del permiso respectivo ante la Dirección de Obras Municipales”⁴⁸.

En este sentido, la Corte señala que “el Permiso de Edificación N°40/2018, para su concesión no se ajustó a lo dispuesto en el artículo 43 cuadro N° 48 del Plan Regulador Comunal y, consecuentemente, quebrantó el artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y en los artículos 1.1.3, 1.1.4 y 1.4.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y construcciones, que como se dijo, ordenan que las solicitudes de aprobación de anteproyectos presentadas a la Dirección de Obras Municipales deben ser resueltas conforme a las normas vigentes a la fecha de su ingreso”⁴⁹.

⁴⁸ Corte Suprema, 13 de marzo de 2020, rol 6.755-2019, considerando 18°.

⁴⁹ Corte Suprema, 13 de marzo de 2020, rol 6.755-2019, considerando 19°.

Por último, señala que “se validó un permiso de edificación otorgado por el Director de Obras Municipal, que desconoce el ordenamiento jurídico vigente a la fecha de la presentación de la solicitud de aprobación del anteproyecto”.

En consecuencia, la Corte Suprema revoca la sentencia apelada y se acoge el recurso de casación en el fondo deducido por la parte reclamante porque el Permiso de Edificación N°40/2018, para su concesión no se ajustó a lo dispuesto en el artículo 43 cuadro N° 48 del Plan Regulador Comunal y, consecuentemente, quebrantó el artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Análisis del grado de retroactividad

Respecto al caso recién presentado al igual que el caso anterior es importante determinar a qué tipo de retroactividad corresponde la aplicación retroactiva de parte de la Dirección de Obras Municipales del dictamen N°11.765 de la Contraloría General de la República, que ordenó rectificar el acta de observaciones y, como consecuencia, de ello invalidó el acto administrativo en virtud del cual se había rechazado el anteproyecto, omitiendo aplicar el cuadro N° 48 del artículo 43 del Plan Regulador Comunal que estaba plenamente vigente a la fecha de su ingreso.

En esta instancia la retroactividad producida es la denominada “retroactividad aparente” o “impropia”. Esto es, porque no es retroactividad propiamente tal, ya que se obligó a que el permiso se rigiera por las normas vigentes al momento de la solicitud.

Consideraciones finales

De lo expuesto con anterioridad, se puede reflexionar que en los casos analizados existe una vulneración al principio de irretroactividad al darle efecto retroactivo a normas, actos e instrumentos dictados con posterioridad a situaciones ya consolidadas conforme a la legislación vigente aplicable.

Por otra parte, en muchas de estas situaciones hay una clara afectación a los derechos adquiridos, vulnerando los principios de confianza legítima, buena fe y seguridad jurídica.

Es por esto, que en todos estos casos se alega la infracción al principio de la irretroactividad, manifestando que los actos administrativos no tendrán efecto retroactivo, salvo cuando produzcan consecuencias favorables para los interesados y no lesionen derechos de terceros.

Asimismo, la ley retroactiva lo que hace es gobernar hechos jurídicos anteriores a su vigencia o modificar sus consecuencias⁵⁰.

Por último, en los casos analizados se logró encasillar a qué tipo de grado de retroactividad corresponde la retroactividad producida.

⁵⁰ PHILLIPS y CAPRA (2023), p. 4.

CAPÍTULO 3: ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL CASOS DE IRRETROACTIVIDAD Y DERECHOS ADQUIRIDOS EN MATERIA URBANÍSTICA

Principio de irretroactividad y derechos adquiridos en derecho urbanístico

El presente capítulo tiene por objeto analizar jurisprudencia de la Corte Suprema, de la Contraloría General de la República y del Tribunal Constitucional en el cual se afectan derechos adquiridos a causa de la infracción al principio de irretroactividad.

Casos de derechos adquiridos en derecho urbanístico

Los casos estudiados corresponden a aquellos en que se afectan derechos adquiridos en materia urbanística relacionados con el principio de irretroactividad y son: “Representantes de la agrupación Ciudad Viva y don Gerardo Lanzarotti contra Municipalidad de Recoleta”; “Campo Dunar Punta Concón”; “Engelmann Zeller Eckart contra Municipalidad de Temuco”; “Requerimiento de inaplicabilidad por inconstitucionalidad presentando por Metlife Chile Seguros de Vida S.A y otras personas”; “Residentes en contra de Municipalidad de Santiago” y, por último, “Confecciones Gansta Limitada / Ilustre Municipalidad de Santiago”.

Para iniciar el análisis, se procederá a proporcionar una breve explicación de cada uno de los casos estudiados.

En el caso caratulado “Representantes de la agrupación “Ciudad Viva” y don Gerardo Lanzarotti contra Municipalidad de Recoleta”, se señala que tanto los representantes como el presidente de la Junta de Vecinos de la comuna de Recoleta denuncian presuntas irregularidades en el otorgamiento de los permisos que amparan el proyecto indicado. Piden que se revise el cumplimiento de la normativa urbanística en los permisos de demolición y edificación otorgados por la Municipalidad de Recoleta, en especial del permiso N°254, de 2008, que autoriza la construcción de la Universidad San Sebastián en el conjunto, por cuanto, según

informó la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, dicho acto autorizó irregularmente la ocupación de un bien nacional de uso público para acceder a estacionamientos subterráneos.

En esta ocasión, se menciona que el permiso de edificación es un acto municipal que constituye una situación jurídica tanto respecto del inmueble como de su propietario, la cual no puede verse alterada por otro acto posterior que no es idóneo para afectarla retroactivamente -cuál sería el caso de un decreto que efectúa una declaración de zona típica- acorde a lo dispuesto, a su vez, por el artículo 52 de la Ley N° 19.880⁵¹.

En el segundo caso, correspondiente a “Campo Dunar Punta Concón”, en representación de la Inmobiliaria Borgoño Concón S.A. se solicita que se arbitren las medidas necesarias para dejar sin efecto o bien se inste a la modificación del decreto exento N° 2.131 de 2006 del Ministerio de Educación, por el cual se modificaron los límites del santuario de la naturaleza “Campo Dunar Punta Concón”, afectando con ello el inmueble de su propiedad.

En este caso, en base a los derechos adquiridos de dicha inmobiliaria, que habrían nacido del CIP N° 117/05, de 8 de junio de 2005, de la Dirección de Obras Municipales de Concón, en donde constaría que su propiedad, a esa época no se encontraba afecta a ninguna limitación de constructibilidad. Además, la resolución N°61, de 21 de junio de 2006, de la DOM aprobó un anteproyecto inmobiliario sin condicionante alguna, en materia de monumentos nacionales. La aplicación del decreto del Ministerio de Educación, que fijó los actuales deslindes del santuario de la naturaleza, no puede tener como alcance limitar los efectos que el legislador ha otorgado a la aprobación del referendo anteproyecto puesto que con tal proceder se vulneraría el artículo 52 de la Ley N° 19.880, que solo permite el efecto retroactivo de un determinado acto, cuando produzca consecuencias favorables para los interesados y no lesiones derechos de terceros⁵².

⁵¹ Dictamen N° 5.531 de Contraloría General de la República, de 1 de febrero de 2010.

⁵² Dictamen N° 77.490 de Contraloría General de la República, de 12 de diciembre de 2011.

En el tercer caso, caratulado “Engelmann Zeller Eckart contra Municipalidad de Temuco”, se interpone reclamo de ilegalidad en contra del Decreto Alcaldicio N°480, de fecha de 13 de febrero de 2015, que ordena la restitución de un tramo de calle M.L al uso público, al vulnerar las normas que regulan la propiedad raíz y por no haberse procedido previamente a la correspondiente expropiación. En consecuencia, el Decreto pasa por encima de todas las normas que regulan la propiedad raíz, desconociendo los derechos del poseedor inscrito que se presume dueño.

En este contexto, se vulnera el artículo 9 del Código Civil, pues atribuye efecto retroactivo y expropiatorio al Plano Regulador, ya que pretende aplicarse a situaciones consumadas antes de su dictación del año 2010, como lo es en la especie la parcelación hecha en 1997 por el reclamante, sin que esta expropiación otorgue derecho a compensación. En definitiva, el Decreto impugnado atribuye a una simple ordenanza como es el Plano Regulador, un efecto expropiatorio retroactivo, respecto de predios rurales y de parcelaciones agrícolas, por el sólo hecho de extenderse el radio urbano, lo que es improcedente según lo que señala el artículo 83 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones⁵³.

En el cuarto caso, correspondiente a “Requerimiento de inaplicabilidad por inconstitucionalidad presentando por Metlife Chile Seguros de Vida S.A y otras personas”, se presenta un requerimiento de inaplicabilidad por inconstitucionalidad respecto de la frase “lo referido a los anteproyectos aprobados y los permisos otorgados por la DOM”, del inciso 1 del artículo transitorio de la Ley N° 20.791 para proteger derechos adquiridos de empresas inmobiliarias que mediante un anteproyecto esperan probable aprobación sobre terrenos destinados a circulaciones, plazas y parques.

En esta ocasión, el precepto legal impugnado produce un efecto específico y determinado. Ese efecto consiste en que se reviven, renacen o vuelven a existir aquellas declaratorias de utilidad pública que ya habían caducado, de conformidad

⁵³ SCA, causa Rol N° 492/2015, de fecha 22 de junio de 2016.

a las Leyes N° 19.939 y N° 20.331. Ello no es lo que se cuestiona, pues la ley puede establecerse con efecto retroactivo. Lo que si se impugna es que en la norma no se respeten los derechos de los administrados que, a pesar de haber ingresado sus solicitudes de anteproyecto o de permisos de edificación con anterioridad a la norma cuestionada, no habían obtenido su aprobación. Asimismo, la requirente estima que se estaría poniendo en riesgo cierto y eminente, mediante la aplicación retroactiva de una norma, a una situación jurídica consolidada y que ha producido plenos efectos (tanto materiales: el Centro Comercial ya está construido) como patrimoniales (la obra construida ya ingresó al patrimonio de nuestro representado)⁵⁴.

En el quinto caso, caratulado “Residentes en contra de Municipalidad de Santiago”, se interpone un reclamo de ilegalidad en contra la Municipalidad de Santiago por demoler construcciones sin permiso en una zona de conservación histórica. La reclamante dedujo recursos de casación en la forma y en el fondo en contra de la decisión de la Corte de Apelaciones de Santiago que desechó la acción interpuesta.

Se expone que en el caso no existe duda alguna que los cierres de los balcones fueron hechos con anterioridad a que el edificio fuera declarado inmueble de conservación histórica en el año 2008, por lo que no puede una ordenanza posterior obligar a desmantelar construcciones realizadas anteriormente a tal declaración, toda vez que estos no pueden ser considerados proyectos. Afirmar que a los propietarios les asiste un derecho adquirido sobre los cierres de los balcones, pues éstos existían mucho antes de la declaración, por lo que pretender desmantelarlos implica dar carácter retroactivo a una norma que no tiene tal cualidad. Denuncia vulnerado el artículo 22 de Ley de Efecto Retroactivo de las Leyes al desconocer que en todo contrato se entienden incorporadas las leyes vigentes al tiempo de su celebración, pues todos los reclamantes adquieren los inmuebles antes de que la comunidad fuese declarada inmueble de conservación histórica⁵⁵.

⁵⁴ STC, causa Rol N° 4901-18, de fecha 30 de mayo de 2019.

⁵⁵ SCS, causa Rol N° 52.944-2016, de fecha 20 de diciembre de 2016.

Por último, tenemos el caso caratulado “Confecciones Gansta Limitada / Ilustre Municipalidad de Santiago”, la reclamante dedujo recurso de casación en el fondo en contra de la sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago que desestimó la reclamación de ilegalidad deducida en contra de la resolución de 6 de agosto de 2014, emanada de la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Santiago, por la que se rechazó la petición de otorgar a su parte patente definitiva para ejercer la actividad de taller de confecciones.

En esta ocasión, la recurrente señala que la patente definitiva fue denegada pese a que su parte cuenta con una provisoria, otorgada en octubre de 2013 y que dicha decisión se fundó en un cambio del Plan Regulador Comunal ocurrido en enero de 2014 que sólo permite en el sector la instalación de talleres artesanales de hasta 4 operarios ocasionándole un grave perjuicio. Alega que la autoridad no puede aplicar una resolución con efecto retroactivo, de lo que se sigue que no puede imponer exigencias ni aplicar una norma no tenida a la vista al momento de otorgar la patente provisoria⁵⁶.

Como se puede observar de las situaciones descritas, estos casos corresponden a aquellos en que se afectan derechos adquiridos por la infracción al principio de irretroactividad.

Ahora, en virtud de que en todos los casos mencionados se menciona la afectación de derechos adquiridos a causa de la transgresión al principio de retroactividad, se procederá a explicar de manera más detenida algunos de ellos.

⁵⁶ SCS, causa Rol N° 5773-2015, de fecha 24 de agosto de 2015.

Análisis del caso “Campo Dunar Punta Concón”

En este caso, se puede observar la importancia que tiene la relación del principio de irretroactividad con los derechos adquiridos. Pues, hay una clara afectación de estos derechos al aplicar el decreto del Ministerio de Educación que modificó los límites del santuario de la naturaleza “Campo Dunar Punta Concón”, afectando el anteproyecto de construcción aprobado de la Inmobiliaria Borgoño Concón S.A.

En consecuencia, se evidencia un claro impacto en la estabilidad del acto administrativo decisorio y favorable nacido a causa de la aprobación del anteproyecto de construcción por parte de la Dirección de Obras Municipales de Concón. Es por esto, que se “debe considerar a la seguridad jurídica, bien jurídico constitucionalmente protegido (artículo 19 N° 26 de la Constitución Política de la República), que supone la intangibilidad, entendida como la “inmutabilidad de las situaciones o los actos jurídicos creados bajo el imperio de una norma, los que a pesar de eventuales cambios en la normativa quedan regidos por las prescripciones de la norma antigua”. En efecto, no puede existir seguridad jurídica alguna si las personas se encuentran expuestas a que sus actos, y las consecuencias de los mismos, puedan ser reevaluados por el legislador o la Autoridad Pública a cada momento”⁵⁷. Por lo tanto, “La persistencia de los efectos del acto administrativo es un elemento indispensable para la seguridad jurídica”⁵⁸

Por otro lado, el desconocimiento de los actos emitidos por la autoridad competente (en este caso la Municipalidad de Concón) en el ejercicio de sus atribuciones legales constituye una vulneración al inciso final del artículo 3 de la Ley N° 19.880 que señala: “Los actos administrativos gozan de una presunción de legalidad, de imperio y exigibilidad frente a sus destinatarios, desde su entrada en vigencia, autorizando su ejecución de oficio por la autoridad administrativa, salvo que mediere una orden

⁵⁷ DÍAZ DE VALDÉS y ENTEICHE (2015), p. 255.

⁵⁸ CALDERA (1981), p. 78.

de suspensión dispuesta por la autoridad administrativa dentro del procedimiento impugnatorio o por el juez, conociendo por la vía jurisdiccional”.

Es por estas razones, que la Contraloría General de la República a fin de no dejar en la indefensión al interesado y considerando los derechos que adquirió la inmobiliaria de buena fe, es que “ordenó a los organismos con competencia en la materia en virtud al artículo 3 de la ley N° 19.880 y al principio de seguridad jurídica que arbitren las medidas necesarias para respetar las resoluciones de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Concón, que aprobaron el anteproyecto de construcción y el pertinente permiso de edificación a la sociedad recurrente”⁵⁹.

Análisis del caso “Residentes en contra de Municipalidad de Santiago”

El 1 de julio de 2016 se presenta un reclamo de ilegalidad por doña Claudia González Poblete en representación de un grupo de residentes de un edificio en contra de la Municipalidad de Santiago ante la Corte de Apelaciones, por las multas cursadas los días 15 y 16 de septiembre de 2015 a los recurrentes, que se basan en la omisión al cumplimiento del requerimiento de la Dirección de Obras Municipales de dismantelar las terrazas de sus departamentos.

La Corte de Apelaciones rechaza el reclamo de ilegalidad, y en consecuencia se declara que, el Decreto Secc. 2 N°3.612 de 18 de noviembre de 2015, en virtud del cual se ordenó la demolición de las construcciones que se han detallado y ya efectuadas en los departamentos de los recurrentes, se encuentra ajustado a derecho y que dicho acto no es ilegal.

Ante la decisión de la Corte de Apelaciones, doña Claudia González Poblete decide interponer el 20 de diciembre de 2016 recursos de casación en la forma y en el

⁵⁹ Dictamen N° 77.490 de Contraloría General de la República, de 12 de diciembre de 2011.

fondo en contra de la decisión de la Corte de Apelaciones de Santiago que rechazó el reclamo de ilegalidad interpuesto en contra de la Municipalidad de Santiago.

Acusa vulnerado el artículo 27 letra c) de la Ordenanza Local que contiene el Plan Regulador de la Municipalidad de Santiago, especialmente en lo que dice relación con su inciso sexto, el que al regular los inmuebles de conservación histórica, se refiere a proyectos de ampliación adyacente o aislada, aspecto que en su concepto implica que la disposición atañe el futuro, no aplicándose respecto de lo que ya está hecho. Expone que en el caso no existe duda alguna que los cierres de los balcones fueron hechos con anterioridad a que el edificio fuera declarado inmueble de conservación histórica en el año 2008, por lo que no puede una ordenanza posterior obligar a dismantelar construcciones realizadas anteriormente a tal declaración, toda vez que estos no pueden ser considerados proyectos.

Asimismo, afirma que a los propietarios les asiste un derecho adquirido sobre los cierres de los balcones, pues éstos existían mucho antes de la declaración, por lo que pretender dismantelarlos implica dar carácter retroactivo a una norma que no tiene tal cualidad.

Por último, denuncia vulnerado el artículo 22 de la Ley sobre Efecto Retroactivo de las Leyes, al desconocer que en todo contrato se entienden incorporadas las leyes vigentes al tiempo de su celebración, reiterando que todos los reclamantes adquirieron los inmuebles antes de que la comunidad fuese declarada inmueble de conservación histórica y ya en aquel período los anteriores propietarios habían cerrado los balcones amparados por la ley vigente a la época, que señalaba expresamente que no requería de autorización de ningún tipo y por ende tampoco de recepción definitiva.

La Corte Suprema decide rechazar los recursos de casación en la forma y en el fondo, debido a que no fue posible acreditar y precisar que las obras cuya demolición se ha decretado fueron construidas con anterioridad a la afectación del edificio a la categoría de inmueble de conservación histórica.

En razón de lo recientemente expuesto, se puede evidenciar una clara afectación a los derechos adquiridos de los residentes del edificio, ya que, los cierres los balcones fueron hechos con anterioridad a que el edificio fuera declarado inmueble de conservación histórica en el año 2008. Asimismo, se infringen los principios de los principios de confianza legítima, buena fe y seguridad jurídica.

Consideraciones finales

En virtud de lo expuesto, es fundamental destacar que la irretroactividad se aplica e implementa de una forma estricta en el ámbito del derecho urbanístico. Esto se debe a que la normativa específica de este campo se centra prioritariamente en asegurar la estabilidad de las reglas una vez que ha comenzado el proyecto correspondiente, brindando así seguridad adecuada a las partes involucradas.

Asimismo, la retroactividad impide considerar como consolidadas las situaciones jurídicas, dotando a las relaciones jurídicas de una vulnerabilidad, inestabilidad y confusión inaceptables: “los ciudadanos vivirían en un permanente sentimiento de inseguridad y no sabrían jamás cuál es la normativa jurídica en vigencia”⁶⁰.

Es por ello que la seguridad jurídica requiere de la regla general de la irretroactividad del ordenamiento jurídico.

Igual así tenemos como excepción al principio de irretroactividad, la potestad revocatoria y la potestad invalidatoria, pues son las causales de término del acto administrativo según lo establece la Ley de Procedimiento Administrativo. Estos son los medios a través de los cuales los órganos competentes pueden, excepcionalmente, poner fin a la estabilidad de los actos administrativos. Por la

⁶⁰ DÍAZ DE VALDÉS y ENTEICHE (2015), p. 255.

relevancia de esta materia, es que se desarrollara de manera más extensiva en el siguiente capítulo.

CAPITULO 4: ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL CASOS DE INVALIDACIÓN Y REVOCACIÓN EN MATERIA URBANÍSTICA

Principio de irretroactividad, invalidación y revocación

El presente capítulo tiene por objeto analizar sentencias de la Corte Suprema, de la Corte de Apelaciones, del Tribunal Constitucional y dictámenes de la Contraloría General de la República en el que se presentan situaciones de invalidación y revocación relacionados con el principio de irretroactividad.

Casos de invalidación y revocación en materia urbanística

Los casos estudiados corresponden a aquellos en que se presentan situaciones de invalidación y revocación en materia urbanística relacionados con el principio de irretroactividad y son: “Caso Inmobiliaria Parque Tres S.A y Patagonia S.A en contra de la actuación de la DOM de la Municipalidad de Providencia y la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo”; “Colegio Universitario Inglés”; “Inmobiliaria Patagonia S.A. e Inmobiliaria Parque Tres S.A con Alcaldesa de la Municipalidad de Providencia”; “Requerimiento de inaplicabilidad por inconstitucionalidad presentado por Ricardo Laguna González”; “Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.; “Inmobiliaria Río Paute Limitada en contra de Municipalidad de Huechuraba” y, por último, “Inmobiliaria Ebco Sur S.A / Serviu x Región”.

Para comenzar el análisis, se explicarán brevemente cada uno de los casos estudiados.

En el caso caratulado “Inmobiliaria Parque Tres S.A y Patagonia S.A en contra de la actuación de la DOM de la Municipalidad de Providencia y la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo”, la inmobiliaria recurrida cuestiona la modificación de su permiso de edificación, ejercida por el Director de Obras correspondiente, y los oficios emitidos por el Secretario Ministerial Metropolitano de Vivienda y Urbanismo, por considerarla ilegal y arbitraria, y por afectar el ejercicio de sus garantías constitucionales. El recurso de protección es desestimado por la Segunda Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago, declarando que los tribunales no pueden realizar cambios en la normativa de urbanismo, ni dirigir políticas urbanas, ya que no se ajusta a sus funciones legales.

En esta ocasión, se invoca la irretroactividad del acto administrativo como límite a los efectos del ejercicio de la potestad invalidatoria, irretroactividad de los actos administrativos que establece el artículo 52 de la Ley N° 19.880, norma que impide otorgar efecto retroactivo a un acto administrativo, a menos que sus efectos sean beneficiosos para los interesados y no se afecten derechos de terceros. Se trata de un principio que había sido desarrollado por la Contraloría General con anterioridad a la dictación de la Ley N° 19.880⁶¹.

En el segundo caso, correspondiente a “Colegio Universitario Inglés”, la Contraloría responde a una solicitud de reconsideración sobre un dictamen anterior relacionado con el Colegio Universitario Inglés y su estatus de Inmueble de Conservación Histórica (ICH). La representante que es propietaria del Colegio presenta una solicitud que busca que solo la capilla del colegio sea considerada un ICH y que ciertas decisiones anteriores no afecten la situación.

En esta instancia, la recurrente expone que la invalidación por parte de la SEREMI del citado oficio N° 4.287 no se ajustaría a derecho, toda vez que tal actuación implicaría otorgar al nombrado pronunciamiento de esta Sede de Control un efecto

⁶¹ SCA, causa Rol N° 97232/2015, de fecha 18 de julio de 2016.

retroactivo del cual carece. Además, tampoco hay efecto retroactivo respecto al dictamen N° 29.351, de 2014⁶².

En el tercer caso, caratulado “Inmobiliaria Patagonia S.A. e Inmobiliaria Parque Tres S.A con Alcaldesa de la Municipalidad de Providencia”, la Inmobiliaria interpone reclamo de ilegalidad con arreglo a lo dispuesto al artículo 151 de la Ley N° 18.695 en contra de la alcaldesa de la Municipalidad de Providencia. Esto es debido a que la Dirección de Obras Municipales debe acatar a lo emitido por la Seremi MINVU respecto al equipamiento de un proyecto constructivo y adecuarlo a lo ordenado, reduciendo su categoría de equipamiento de mediano a básico según lo establecido en el artículo 2.1.36 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Por lo que, la Inmobiliaria debe dar cumplimiento a lo mandatado por dicho oficio.

En este caso la reclamante habla del principio de irretroactividad del acto administrativo como límite a los efectos del ejercicio de la potestad invalidatoria que establece el artículo 52 de la Ley N° 19.880, norma que impide otorgar efecto retroactivo a un acto administrativo, a menos que sus efectos sean beneficiosos para los interesados y no se afecten derechos de terceros. En relación a la obligación y procedencia de invalidación del Permiso de Edificación, la recurrida informa que la invalidación de un acto administrativo del artículo 53 de la Ley N° 19.880: en sus características dice que opera *ex tunc*, es decir, con efectos retroactivos⁶³.

En el cuarto caso, correspondiente a “Requerimiento de inaplicabilidad por inconstitucionalidad presentado por Ricardo Laguna González”, se indica que el 23 de mayo de 2016, Ricardo Laguna ha requerido la declaración de inaplicabilidad por inconstitucionalidad respecto de los artículos 59 y 121 del DFL N°458 de 1976, que aprueba la nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones, para que surta efectos en el proceso de reclamo de ilegalidad sustanciado ante la Corte de Apelaciones de Santiago. En dicho proceso el requirente impugna los actos

⁶² Dictamen N° 45.549 de Contraloría General de la República, de 8 de junio de 2015.

⁶³ SCA, causa Rol N° 274-2016, de fecha 9 de agosto de 2016.

administrativos de la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Santiago, porque, en síntesis, no se accedió a su solicitud de acoger al régimen de copropiedad inmobiliaria su terreno ubicado en la calle Santa Rosa, el que actualmente, se encuentra dividido en 10 locales comerciales.

En este contexto, se señala que se torna imposible poder acoger el inmueble del actor al régimen de copropiedad inmobiliaria, debido al carácter perpetuo de la declaratoria de utilidad pública, aplicada con efecto retroactivo en razón del artículo transitorio de la Ley N° 20.791⁶⁴.

En el quinto caso, caratulado “Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.”, se solicita un pronunciamiento de la Contraloría General de la República relativo a la validez y eficacia de la resolución N°43 de 1998, de la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, que prorrogó una postergación de permisos municipales en la comuna de Vitacura. Ello, por cuanto estima que ese instrumento adolece de nulidad al asignarse a sus disposiciones efecto retroactivo y al haber sido dictado por una autoridad incompetente.

En esta ocasión, la resolución N° 43 fue publicada en el Diario Oficial el 3 de julio de 1998, y no obstante que, respecto de este tipo de actos, no existe una preceptiva legal que autorice su vigencia con anterioridad a su publicación, en ella se dispuso que comenzaba a regir a contar del 1° de junio de ese año. Se ha señalado como principio general la irretroactividad de los actos administrativos, conforme al cual los decretos y resoluciones sólo producen sus efectos una vez cumplida su total tramitación, salvo texto legal que establezca lo contrario, como ocurre con los decretos de urgencia, en que se puede anticipar su cumplimiento⁶⁵.

En el sexto caso, correspondiente a “Inmobiliaria Río Paute Limitada en contra de Municipalidad de Huechuraba”, la Inmobiliaria reclama en contra de la Municipalidad por haber requerido, previo al otorgamiento de la recepción final de las obras que indica -que forman parte de un proyecto de edificación que se encuentra ejecutando-

⁶⁴ STC, causa Rol N° 3063/16, de fecha 21 de junio de 2018.

⁶⁵ Dictamen N° 17.267 de Contraloría General de la República, de 11 de mayo de 1999.

, el cumplimiento de una serie de exigencias urbanísticas vinculadas a la vialidad afectada por dicho proyecto inmobiliario.

En este caso, la recurrente señala que las exigencias en comento fueron efectuadas con ocasión de una solicitud de modificación al permiso de edificación N° 100/2003, que tales exigencias no tienen relación con dicho permiso, y que, en todo caso, deberían haberse requerido al momento del otorgamiento del aludido permiso, toda vez que los actos administrativos no pueden tener efecto retroactivo⁶⁶.

Por último, tenemos el caso caratulado “Inmobiliaria Ebco Sur S.A / Serviu x Región”, en el que se señala que el año 2010 se otorga un certificado de subsidio habitacional a don Juan Ortega del programa “fondo solidario de Vivienda”. Luego el 28 de marzo de 2011 don Juan celebra un Contrato de Compraventa con la Inmobiliaria EBCO Sur y el certificado es cedido como parte del precio. Posteriormente, el 4 de mayo de 2011 se dicta el Ordinario N° 388 y se añade como requisito acreditar propiedad o arriendo en Chaitén a la fecha de la emergencia. En consecuencia, el 24 de enero de 2012 se ordena eliminar la asignación hecha en un principio por no cumplir con los requisitos.

En el fallo de primera instancia, se alude al principio de irretroactividad de los actos administrativos, al sostener que los nuevos requisitos que se invocan para la eliminación de la asignación directa otorgada a Juan Ortega deben entenderse dirigidos y ser cumplidos por quienes “deseen postular al beneficio y no a aquellos que ya lo tenían incorporado a su patrimonio”, argumento que necesariamente debe ser relacionado con el artículo 52 de la Ley N° 19.880⁶⁷.

Como se puede apreciar de las situaciones descritas, estos casos corresponden a aquellos en que se denuncia la infracción del principio de irretroactividad. En todos ellos, se ha dado la particularidad de que se alega la vulneración de este principio a causa la utilización por parte de la Administración de la potestad invalidatoria y la potestad revocatoria.

⁶⁶ Dictamen N° 22.877 de Contraloría General de la República, de 15 de mayo de 2008.

⁶⁷ SCS, causa Rol N° 52.859-2016, de fecha 14 de diciembre de 2016.

La revocación e invalidación de actos administrativos puede generar incertidumbre jurídica, especialmente para aquellos que hayan actuado de buena fe en base a decisiones previas de la Administración. La falta de estabilidad en las decisiones administrativas puede desincentivar inversiones y proyectos de desarrollo urbano.

Ahora, en virtud de que en todos los casos mencionados se indica la infracción al principio de irretroactividad a causa de la invalidación y de la revocación, se procederá a explicar de manera más detenida algunos de ellos.

Análisis caso “Inmobiliaria Patagonia S.A. e Inmobiliaria Parque Tres S.A con Alcaldesa de la Municipalidad de Providencia”

El 9 de agosto de 2016, se interpone un reclamo de ilegalidad en representación de Inmobiliaria Parque Tres S.A. e Inmobiliaria Patagonia S.A. en contra de la alcaldesa de la Municipalidad de Providencia ante la Corte de Apelaciones de Santiago, por haber rechazado el Reclamo de Ilegalidad interpuesto por su parte en contra del Oficio Ordinario N°8344 de 8 de octubre de 2015, emitido por el Director de Obras de Providencia.

A fin de comprender mejor, se explicarán brevemente los hechos:

1-. El 12 de diciembre de 2013 se publicó en el diario oficial el Decreto N°1 que introduce una modificación al artículo 2.1.36 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, disposición que regula la escala de equipamiento de un proyecto inmobiliario y la categoría de vía que permite acceder a esa escala.

2-. La empresa Inmobiliaria Parque Tres S.A presentó con fecha 13 de diciembre de 2013, ante la Dirección de Obras de la Municipalidad de Providencia, una solicitud de Permiso de Edificación, ajustando su proyecto a la escala de “Equipamiento Mediano”.

3-. Luego, el 8 de abril de 2014, mediante publicación en el Diario Oficial, se derogó la modificación al artículo 2.1.36 de la O.G.U.C, estableciéndose una nueva regulación en materia de equipamientos.

4-. El 20 de abril de 2014 la DOM de la Municipalidad de Providencia otorgó a la Inmobiliaria Parque Tres S.A., el Permiso de Edificación N°44/2014, con autorización para construir un edificio destinado a Comercio-Restaurante con “Equipamiento Mediano.”

5-. El 7 de octubre de 2015, la Seremi de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana dirigió a la Dirección de Obras de la Municipalidad de Providencia el Ordinario N°4559, en el que sostuvo que el Equipamiento permitido en el predio en cuestión, dadas las vías que enfrenta, sólo puede ser equipamiento básico, con una carga de ocupación máxima de 250 personas.

6-. El 8 de octubre de 2015 la Dirección de Obras aludida dictó el Oficio N°8344, dirigido a la sociedad Inmobiliaria Parque Tres S.A, en el que haciendo referencia al Oficio Ordinario N°4559, antes mencionado y lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley N°19.880, le ordena dar cumplimiento a lo mencionado en el referido oficio, así como lo expresado en oficios anteriores.

Frente a esta situación, la parte reclamante alega la infracción al principio de irretroactividad del acto administrativo como límite a los efectos del ejercicio de la potestad invalidatoria, que establece el artículo 52 de la Ley N° 19.880, norma que impide otorgar efecto retroactivo a un acto administrativo, a menos que sus efectos sean beneficiosos para los interesados y no se afecten derechos de terceros.

Asimismo, reclama la vulneración a los principios de permanencia o conservación del acto administrativo, de la confianza legítima, de buena fe, de seguridad jurídica y el principio del debido proceso como límite al ejercicio de la potestad invalidatoria.

La Corte de Apelaciones rechaza el reclamo de ilegalidad deducido en contra de la Alcaldesa de la Municipalidad de Providencia.

Ante la decisión de la Corte de Apelaciones, la parte reclamante decide interponer el 21 de agosto de 2017 recursos de casación en la forma y en el fondo, dirigidos

en contra la sentencia pronunciada por la Corte de Apelaciones de Santiago, que rechazó la acción intentada en todas sus partes.

En consecuencia, la Corte Suprema acoge el recurso de casación en el fondo, contra la sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago, en virtud de que la autoridad reclamada obro apartándose de los principios de imparcialidad, contradictoriedad, de transparencia y publicidad consagrados en los artículos 10, 11 y 16 de la Ley N°19.880, al ordenar a la reclamante a que, sin más trámite, ajuste su proyecto de edificación ya aprobado, sin dar inicio previamente a un proceso de invalidación. Lo anterior es, porque respecto a los ordinarios en que se contiene la exigencia de adecuar el proyecto de la reclamante a la normativa que, según la interpretación jurídica de la SEREMI, es la que debe aplicarse al caso de marras. En ninguno de esos documentos se contiene la instrucción expresa de invalidar, por lo que deberá entenderse en este caso que, lo expresado por el órgano técnico debe considerarse como una instrucción para que el municipio inicie el respectivo procedimiento invalidatorio, consagrado en el artículo 53 de la Ley N°19.880.

Análisis caso “Inmobiliaria Ebco Sur S.A / Serviu x Región”

El 19 de julio de 2010, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, mediante asignación directa otorgó certificado de subsidio habitacional por 670 unidades de fomento a Juan Antonio Ortega a raíz de la emergencia ocurrida en Chaitén, tras la erupción del volcán, eximiéndosele del cumplimiento de los requisitos reglamentados en el Decreto Supremo N°174 que regula el programa “fondo solidario de la vivienda”.

En virtud de lo anterior, Juan Antonio y la Inmobiliaria EBCO Sur S.A, celebraron un contrato de compraventa, mutuo, hipoteca y alzamiento, mediante escritura pública de 28 de marzo de 2011.

El 4 de mayo de 2011, se dictó por el Subsecretario de Vivienda y Urbanismo el Ordinario N° 388, en que se establecieron requisitos para la obtención del subsidio, como la acreditación de propiedad o arriendo en Chaitén a la fecha de ocurrencia de la emergencia.

Más adelante, el Director del Servicio de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Lagos mediante Ordinario N°310 de 24 de enero de 2013, solicitó eliminar asignaciones directas de subsidios, entre ellas, la otorgada a Juan Ortega, por no haber cumplido con el requisito de acreditación de propiedad o de arriendo en Chaitén al momento de la evacuación.

En razón de lo anterior, los sentenciadores del fondo resolvieron que el procedimiento y los requisitos contenidos en el mencionado Ordinario N°388, resultaban extensivos sólo para las familias desplazadas de Chaitén integrantes del catastro ratificado por resolución exenta N°488 de 13 de abril de 2011 del Servicio de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Lagos, supuesto en que no se encontraba Juan Ortega a quien se le asignó directamente el subsidio habitacional el 16 de junio de 2010, de modo que los nuevos requisitos debían ser cumplidos por aquellos que desearan postular al beneficio a partir de la entrada en vigencia del citado Ordinario N°388, pero no respecto a quienes ya lo había incorporado a su patrimonio.

Respecto a lo recientemente expuesto, se puede establecer que hay una clara vulneración de parte del Director del Servicio de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Lagos al principio de irretroactividad al eliminar la asignación directa de subsidio otorgada a Juan Ortega. Por lo demás, se hace uso de la potestad revocatoria, pero con infracción al artículo 61 letra a) de la Ley N° 19.880 al afectar los derechos adquiridos de Juan Ortega.

Consideraciones finales

En virtud de lo recientemente expuesto, se puede reflexionar que en los casos analizados existe una clara afectación de parte de la autoridad administrativa al principio de irretroactividad y a los derechos adquiridos al hacer uso de la potestad invalidatoria y revocatoria.

Es por ello, que “parte de la doctrina seguida en forma incipiente por la jurisprudencia han acudido al principio de confianza legítima para limitar el potencial ejercicio abusivo de la potestad invalidatoria”⁶⁸ y revocatoria.

Asimismo, es posible sostener “que tanto la doctrina nacional como la jurisprudencia administrativa y judicial, mayoritariamente, acogen la estabilidad de los actos administrativos, limitando los efectos de la invalidación sobre el acto originario y sus efectos en razón de los principios de irretroactividad y buena fe”⁶⁹.

⁶⁸ FLORES (2022).

⁶⁹ DÍAZ DE VALDÉS y ENTEICHE (2015), p. 246.

CONCLUSIONES

- 1) En relación al primer capítulo en que hago referencia al principio de irretroactividad en el derecho urbanístico, puedo concluir que éste es muy relevante, ya que señalo aspectos generales sobre la protección de la estabilidad de los actos administrativos así también como su invalidación y revocación como es el caso de los derechos adquiridos, el principio de la seguridad jurídica, de la buena fe y de la confianza legítima.
- 2) Respecto del segundo capítulo, que se refiere a los casos de irretroactividad en materia urbanística, es posible concluir que el principio de irretroactividad es esencial para el derecho urbanístico, ya que su infracción genera consecuencias negativas a situaciones ya consolidadas afectando derechos adquiridos y vulnerando los principios de confianza legítima, buena fe y seguridad jurídica.
- 3) En cuanto al tercer capítulo, el cual se refiere a los casos de irretroactividad y derechos adquiridos en materia urbanística, se ha logrado concluir que el principio de irretroactividad debe aplicarse e implementarse de una forma estricta en el derecho urbanístico, ya que, su vulneración impide considerar como consolidadas las situaciones jurídicas, dotando a las relaciones jurídicas de una vulnerabilidad, inestabilidad y confusión inaceptables.
- 4) En relación al cuarto capítulo, que se refiere a los casos de invalidación y revocación en materia urbanística, se ha podido concluir que la potestad invalidatoria y revocatoria son una excepción al principio de irretroactividad, ya que, la regla general es la estabilidad de los actos administrativos. Asimismo, en el supuesto de la invalidación como de la revocación es

importante señalar que sus efectos no pueden afectar derechos adquiridos de buena fe por los destinatarios del acto originario.

- 5) Por último, concluyo que la aplicación del principio de irretroactividad en el derecho urbanístico debe ser implementado de una forma estricta para así asegurar la estabilidad de las relaciones jurídicas dotándolas de seguridad jurídica.

Bibliografía

Libros:

CALDERA DELGADO, Hugo (1981): “El Acto Administrativo: Legalidad, efectos e impugnación” (Santiago, Editorial Jurídica de Chile), 185 pp.

FERNÁNDEZ RICHARD, José y HOLMES SALVO, Felipe (ed.). “Derecho Urbanístico chileno”. 3ra ed. Santiago, Chile: Editorial Jurídica de Chile, 2012. 392 p.

FERRADA, Juan Carlos (2007). “La potestad invalidatoria de los órganos de la Administración del Estado” “AA.VV”., *Acto y Procedimiento Administrativo. Actas de las Segundas Jornadas de Derecho Administrativo*. Valparaíso: Edeval, p. 132.

JARA, Jaime (2004) “La nulidad de derecho público ante la doctrina y la jurisprudencia”. Santiago: Libromar, pp. 94-96.

PARADA, Ramón. 2000. “Derecho Administrativo. Vol. III: Bienes públicos. Derecho urbanístico”. 8ª ed. Madrid – Barcelona.

POBLETE, J. “Actos y Contratos Administrativos”. 5ta ed. Santiago, Chile: Legal Publishing, 2009.

RAJEVIC Mosler, Enrique. 2000. “Derecho y legislación urbanística en Chile”. *Revista de Derecho Administrativo Económico*. 2 (2).

RAJEVIC Mosler, Enrique. 2010. "El paulatino pero insuficiente desarrollo del Derecho urbanístico en Chile: en tránsito de la adolescencia a la madurez". Fórum de Direito Urbano e Ambiental – FDU, Belo Horizonte. 9 (54).

RUIZ Massieu, José Francisco. 1981. "Introducción al derecho mexicano. Derecho Urbanístico". 1ª ed. México, UNAM.

SILVA CIMMA, Enrique (1995). "Derecho Administrativo Chileno y Comparado. Actos, contratos y bienes". Santiago: Editorial Jurídica de Chile, p. 154.

Otros:

ARBOUIN-GÓMEZ, Felipe (2012): "DERECHO URBANÍSTICO Y DESARROLLO TERRITORIAL COLOMBIANO. EVOLUCIÓN DESDE LA COLONIA HASTA NUESTROS DÍAS". *Vniversitas* [en línea], pp- 17-42 [Consulta: 21 diciembre de 2023]. Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=82524891001>.

CABELLO SALAZAR, Mario (2015): "Derecho Urbanístico y planificación urbana: Historia, Análisis y Proyecciones". (Memoria de título para optar al grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales). Santiago, Chile: Universidad de Chile, Facultad de Derecho, 2015. [en línea], 191 pp. [Consulta: 21 de diciembre 2023]. Disponible en: [https://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/133143/Derecho-urban%
c3%adstico-y-planificaci%
c3%b3n-urbana-historia-an%
c3%a1lisis-y-proyecciones.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/133143/Derecho-urban%c3%adstico-y-planificaci%c3%b3n-urbana-historia-an%c3%a1lisis-y-proyecciones.pdf?sequence=1&isAllowed=y).

CÁRCAMO, Alejandro (2013): "La potestad invalidatoria de la administración del Estado a diez años de la entrada en vigencia de la ley N° 19.880". Una revisión de

sus principales aspectos. Diario Constitucional. [en línea], [Consulta: 21 de diciembre 2023]. Disponible en: <https://www.diarioconstitucional.cl/articulos/la-potestad-invalidatoria-de-la-administracion-del-estado-a-diez-anos-de-la-entrada-en-vigencia-de-la-ley-n-19880-una-revision-de-sus-principales-aspectos/>.

CORDERO, E. (2007): “El derecho urbanístico, los instrumentos de planificación territorial y el régimen jurídico de los bienes públicos”. Revista de derecho (Valparaíso) [en línea], pp.269-298. [Consulta: 7 septiembre 2022]. ISSN 0718-6851. Disponible en: https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-68512007000100009.

CORDERO, E., (2015): “NATURALEZA, CONTENIDO Y PRINCIPIOS DEL DERECHO URBANÍSTICO CHILENO”. Revista de derecho (Coquimbo) [en línea], pp. 93-138. [Consulta: 7 septiembre 2022]. ISSN 0718-9753. Disponible en: https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-97532015000200004.

DÍAZ DE VALDÉS, J. y ENTEICHE, N (2015): “La estabilidad de los actos administrativos urbanísticos”. Revista actualidad jurídica N° 31. [en línea], pp- 235-266. [Consulta: 21 diciembre 2023]. Disponible en: <https://derecho.udd.cl/centro-justicia-constitucional/files/2015/08/La-estabilidad-de-los-actos-administrativos-urban%C3%ADsticos.pdf>.

FLORES, Juan (2022): “Invalidación y Revocación Administrativa: Confusiones permanentes”. ADAD CHILE. [en línea]. [Consulta: 21 diciembre 2023]. Disponible en: <https://www.adad.cl/post/invalidaci%C3%B3n-y-revocaci%C3%B3n-administrativa-confusiones-permanentes>.

GUROVICH, Alberto (2000): "Conflictos y negociaciones: la Planificación Urbana en el desarrollo del Gran Santiago". Revista de Urbanismo. [en línea], pp- 1-39. [Consulta: 19 diciembre 2023]. Disponible en: <https://revistaurbanismo.uchile.cl/index.php/RU/article/view/12304/12628>.

MILLAR, Javier (2000): "La potestad invalidatoria en el Derecho chileno". Tesis Doctoral [inérita], Universidad de Chile, [en línea], 337 pp. [Consulta: 21 de diciembre 2023]. Disponible en: https://bibliotecadigital.uchile.cl/discovery/fulldisplay/alma991006235489703936/56UDC_INST:56UDC_INST.

PHILLIPS, J. y CAPRA, I. (2023): "La retroactividad: aproximación a su teoría y práctica legislativa". Borrador.

RÍOS Álvarez, Lautaro (1985): "El Urbanismo y los Principios Fundamentales del Derecho Urbanístico". Memoria de prueba para optar al grado de Doctor en Ciencias Jurídicas. Madrid, España. Universidad Complutense de Madrid. [en línea], pp- 1-617. Disponible en: <https://repositoriobibliotecas.uv.cl/handle/uvsc/9697>.

SOTO KLOSS, Eduardo (1989): "Invalidación de los actos administrativos". Revista Chilena de Derecho, Volumen 16, N° 2, pp. 477-478.

Legislación citada:

DFL 1. Fija texto refundido, coordinado y sistematizado del Código Civil. Diario Oficial, Santiago, Chile, 14 de diciembre de 1855.

Decreto 458. Aprueba nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones. Diario Oficial, Santiago, Chile, 13 de abril de 1976.

Decreto 47. Fija nuevo texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Diario Oficial, Santiago, Chile, 5 de junio de 1992.

Ley N°19.880. Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado. Diario Oficial, Santiago, Chile, 29 de mayo de 2003.

Decreto 100. Fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Constitución Política de la República de Chile. Diario Oficial, Santiago, Chile, 22 de septiembre de 2005.

Jurisprudencia citada:

Jurisprudencia judicial:

1. SCS, causa Rol N° 5.202-05, de fecha 27 de octubre de 2005.
2. SCS, causa Rol N° 3.329-2023, de fecha 8 de mayo de 2023.
3. SCS, causa Rol N° 115.412-2022, de fecha 14 de agosto de 2023.

4. SCS, causa Rol N° 14.608-2021, de fecha 9 de agosto de 2021.
5. SCS, causa Rol N° 6.755-2019, de fecha 13 de marzo de 2020.
6. SCS, causa Rol N° 10.850-2022, de fecha 13 de abril de 2023.
7. SCS, causa Rol N° 5468-2018, de fecha 5 de septiembre de 2019.
8. SCA, causa Rol N° 492/2015, de fecha 22 de junio de 2016.
9. STC, causa Rol N° 4901-18, de fecha 30 de mayo de 2019.
10. SCS, causa Rol N° 52.944-2016, de fecha 20 de diciembre de 2016.
11. SCS, causa Rol N° 5773-2015, de fecha 24 de agosto de 2015.
12. SCA, causa Rol N° 97232/2015, de fecha 18 de julio de 2016.
13. SCA, causa Rol N° 274-2016, de fecha 9 de agosto de 2016.
14. STC, causa Rol N° 3063/16, de fecha 21 de junio de 2018.
15. SCS, causa Rol N° 52.859-2016, de fecha 14 de diciembre de 2016.

Jurisprudencia administrativa:

1. Dictamen N° 42.118 de Contraloría General de la República, de 4 de agosto de 2009.
2. Dictamen N° 49.531 de Contraloría General de la República, de 22 de octubre de 2008.
3. Dictamen N° 5.531 de Contraloría General de la República, de 1 de febrero de 2010.

4. Dictamen N° 77.490 de Contraloría General de la República, de 12 de diciembre de 2011.
5. Dictamen N° 45.549 de Contraloría General de la República, de 8 de junio de 2015.
6. Dictamen N° 17.267 de Contraloría General de la República, de 11 de mayo de 1999.
7. Dictamen N° 22.877 de Contraloría General de la República, de 15 de mayo de 2008.