

Oficio N° 93-2013

INFORME PROYECTO DE LEY 31-2013

Antecedente: Boletín N° 8828-14.

Santiago, 4 de julio de 2013.

Por Oficio N° 017/13, de 20 de junio último, el señor Secretario de la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano de la Cámara de Diputados ha remitido a esta Corte Suprema el proyecto de ley que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones en materia de afectaciones de utilidad pública de los planes reguladores, a fin de que se evacúe el informe a que se refieren los artículos 77 de la Constitución Política de la República y 16 de la Ley N°18.918, Orgánica Constitucional del Congreso Nacional.

Impuesto el Tribunal Pleno del proyecto en sesión del día de ayer, presidida por el suscrito y con la asistencia de los Ministros señores Juica, Segura, Dolmestch, Araya, Carreño y Silva, señoras Maggi, Egnem y Sandoval, señores Cisternas y Blanco y suplente señor Pfeiffer, acordó informarlo al tenor de la resolución que se transcribe a continuación:

**AL SEÑOR SECRETARIO
COMISIÓN DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO
JUAN CARLOS HERRERA INFANTE
H. CÁMARA DE DIPUTADOS
VALPARAÍSO**

"Santiago, tres de julio de dos mil trece.

Vistos y teniendo presente:

Primero: Que por Oficio N° 017/13, de 20 de junio último, el señor Secretario de la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano de la Cámara de Diputados ha remitido a esta Corte Suprema el proyecto de ley que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones en materia de afectaciones de utilidad pública de los planes reguladores, a fin de que se evacúe el informe a que se refieren los artículos 77 de la Constitución Política de la República y 16 de la Ley N°18.918, Orgánica Constitucional del Congreso Nacional.

El Mensaje señala que el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones fue modificado en 2004 principalmente para resolver los casos de terrenos que por mucho tiempo permanecían afectos a declaratoria de utilidad pública, lo que se estimó injusto y perjudicial para los propietarios, quienes, por un lado, no estaban autorizados para aumentar el volumen de las construcciones existentes ni tampoco recibían una indemnización a cambio del gravamen. De ahí que la Ley N° 19.939 consagró los plazos de caducidad para las declaratorias, determinados según el tipo e importancia de la vía respectiva.

Para resolver los actuales inconvenientes lo que propone en esencia el proyecto es retrotraer la situación de las declaratorias de utilidad pública a lo dispuesto en los planes reguladores vigentes a febrero de 2004.

Segundo: Que, en lo que interesa, se sustituye el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, disponiéndose ahora que los planes reguladores podrán efectuar los trazados del espacio público (concepto amplio) y no solo de determinados tipos de vías al interior de la ciudad; se precisa que las limitaciones a las construcciones existentes se refieren sólo a la parte de los terrenos que se encuentra declarada de utilidad pública y no a toda la construcción, buscando con ampliar el ámbito de afectación de los planes reguladores y limitar los efectos de la declaratoria de utilidad pública en los terrenos en que exista alguna construcción.

Asimismo, se dispone que las declaratorias de utilidad pública generarán el derecho de compensación cuando el propietario de un terreno afecto en el que no es posible desarrollar un proyecto de densificación compruebe que la afectación provocó un menor valor al inmueble, considerando en tal comprobación todas las normas urbanísticas fijadas por el Plan Regulador de manera simultánea con la afectación, en comparación a la situación anterior del mismo predio, de acuerdo a

las reglas que fijará la Ordenanza General. En consecuencia, se incorpora la posibilidad que el dueño de un inmueble sujeto a la declaratoria de utilidad pública reclame compensación ante la Municipalidad o el Gobierno Regional, cuando se encuentre en las hipótesis reguladas en la misma norma propuesta.

Por otra parte, se establecen las medidas que deberá tomar la autoridad que fijó el trazado de espacio público que queda afecto a utilidad pública, es decir, el Gobierno Regional en el caso de las vías y parques de nivel intercomunal o la Municipalidad respectiva, en caso de vías o parques de nivel comunal, en caso que se hubiere comprobado el señalado perjuicio. Entre tales medidas se contempla la eliminación o modificación de la afectación, la compensación mediante cambios en las normas urbanísticas aplicables al predio, el pago de la compensación o iniciar el procedimiento de expropiación.

Finalmente, se fija el procedimiento de reclamo en sede judicial en caso de disconformidad del propietario con la acción compensatoria resuelta por la autoridad y se incorpora la facultad para que la Ordenanza General pueda fijar procedimientos simplificados para modificar las normas urbanísticas que se planteen como compensación a las afectaciones, aspecto relevante para el buen y oportuno funcionamiento del sistema.

Para una adecuada coordinación legal, junto con el nuevo artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones se modifica el artículo 33 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, eliminando de este último la mención a declaratorias de utilidad pública.

Tercero: Que en lo que dice relación con las disposiciones transitorias que interesan para los efectos de este informe, mediante la primera de ellas se vuelve a declarar "afectos a utilidad pública" los terrenos que al 13 de febrero de 2004 tenían dicha calidad según el respectivo instrumento de planificación territorial o, en caso de Planes Reguladores Comunales, los que se hubieren afectado con posterioridad a dicha fecha.

Por su parte, la segunda disposición transitoria aclara que en ningún caso se afectarán a los anteproyectos aprobados o permisos ya otorgados en la fecha de publicación de la ley. Lo anterior incluye la protección de los permisos otorgados para construcciones sobre terrenos cuya declaratoria de utilidad pública había caducado por efecto de la ley N° 19.939.

El artículo 3° transitorio establece un plazo de tres años para que los propietarios cuyos terrenos volvieron a estar afectos a utilidad pública y que

estimen afectados sus derechos por una declaratoria, puedan solicitar una compensación y el artículo cuarto transitorio dispone que lo estatuido en el nuevo artículo 59 sobre prohibición de aumentar el volumen de las construcciones en los terrenos afectos no será aplicable a las viviendas o microempresas familiares de hasta dos pisos ya existentes a la fecha de publicación de la nueva ley. Lo mismo se establece como norma permanente en el artículo 59 para los casos de nuevas afectaciones de utilidad pública que puedan fijarse en el futuro.

Cuarto: Que en lo que se refiere a la organización y atribuciones de los tribunales de justicia, el proyecto consagra un nuevo contencioso, que supone una etapa previa ante la autoridad administrativa y que supone, en primer término, la declaración de Afectación a Utilidad Pública por la autoridad, la solicitud de declaración de existencia de perjuicio por parte del particular interesado dentro de tres años desde que se declaró la afectación, la acreditación por parte del propietario de producirle perjuicio tal declaración.

La autoridad resuelve la presentación conforme a los requisitos y procedimientos establecidos en la Ordenanza General, en un plazo máximo de noventa días, salvo que requiera de mayores antecedentes, en cuyo caso dicho plazo se contará desde la recepción de estos últimos.

Declarada la existencia de perjuicio por la autoridad y en el plazo de tres años desde dicha declaración, la autoridad debe llevar a cabo una o más de las siguientes acciones:

i) eliminar la declaratoria de utilidad pública o modificar el área afecta, asignando al terreno las normas urbanísticas que correspondan con dicha modificación o eliminación;

ii) Compensar a los propietarios mediante modificación de las normas urbanísticas aplicables al predio o conjunto de predios;

iii) Pagar la compensación, o

i) iniciar el procedimiento de expropiación correspondiente, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 83.

Ahora bien, la norma permite al afectado reclamar judicialmente de la acción compensatoria resuelta por la autoridad dentro del plazo de 90 días siguientes a la notificación, conforme al procedimiento previsto en el artículo 14 del Decreto Ley N° 2186, que aprueba la Ley Orgánica de Procedimiento de Expropiaciones.

Quinto: Que en cuanto a este precepto y, específicamente, los plazos que consagra, cabe observar que el legislador entrega a la autoridad administrativa la determinación de la fecha desde cuándo el afectado puede recurrir judicialmente. Un elemento básico de ese procedimiento es que exista claridad y certeza en relación al cómputo del plazo para impetrar las acciones judiciales correspondientes, circunstancia que el proyecto no consigna. En efecto, el inciso quinto del texto -sin perjuicio de señalar que la autoridad tendrá *noventa días para resolver* el reclamo del particular afectado- permite a su vez la exigencia de nuevos antecedentes al recurrente, cuya entidad no se especifica, haciendo que el plazo pueda extenderse ilimitadamente por la autoridad.

Asimismo, tampoco hay claridad respecto a la forma de notificación que debe emplearse por parte de la Municipalidad o el Gobierno Regional para informar la acción compensatoria resuelta por la autoridad.

Ahora bien, el artículo 59 se limita a establecer un reclamo en sede judicial para el caso de quien no esté conforme con el *tipo de compensación* que la autoridad determinó aplicarle, sin otorgar acción judicial al afectado por una declaración de utilidad pública respecto del cual la autoridad respectiva *desechó* la petición de haberse causado perjuicio, negando por tanto, cualquier tipo de compensación. Sobre lo anterior la Corte Suprema estima que no es atendible que aquél a quien se le rechaza la solicitud de declaración de perjuicio no tenga acción para reclamar en sede judicial y por otra, aquél que sí obtuvo tal declaración pueda, además, accionar objetando la *insuficiencia de la compensación* que se le otorgará, recurriendo para ello al juez civil respectivo.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 77 de la Constitución Política de la República y 16 de la Ley N° 18.918, Orgánica Constitucional del Congreso Nacional, se **acuerda informar** el proyecto de ley que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones en materia de afectaciones de utilidad pública de los planes reguladores, en los términos precedentemente expuestos.

Oficiese.

PL-31-2013."

Saluda atentamente a V.S.

Rubén Ballesteros Cá como
Presidente

Rosa María Pinto Egusquiza
Secretaria