

Tras seis años de disputa Lo Barnechea evita pagar millonaria demanda ligada a paralización de proyecto habitacional

El máximo tribunal revocó los fallos de primera y segunda instancia y rechazó íntegramente la demanda del empresario Germán Franzani, quien acusaba al municipio de haber frustrado su proyecto inmobiliario en 2010. La disputa judicial se arrastraba desde la administración de Felipe Guevara.



► El alcalde de Lo Barnechea, Felipe Alessandri, valoró el fallo del tribunal y dijo que “reafirma que actuamos con responsabilidad”.

Maximiliano Estrada

Durante casi seis años, el empresario Germán Franzani tuvo a su favor dos fallos judiciales que apuntaban a la Municipalidad de Lo Barnechea como responsable de paralizar, de forma ilegal, un proyecto habitacional aprobado en 2004.

En 2019, el 28º Juzgado Civil de Santiago condenó a la comuna a pagarle más de 190 mil UF por lucro cesante y daño emergente. Y en 2023, la Corte de Apelaciones ratificó parcialmente esa decisión, con un monto menor, pero manteniendo parte de la responsabilidad del municipio.

Sin embargo, el pasado 19 de mayo la Cor-

te Suprema dio un giro total al caso y rechazó íntegramente la demanda, eximiendo al municipio de pagar una cifra que, actualizada, rondaba los \$ 24 mil millones. La sentencia dejó sin efecto todo el camino recorrido por el empresario, señalando que no existía vínculo entre la frustración de su proyecto y los actos del municipio.

El origen del conflicto se remonta a 2010, durante la administración de Felipe Guevara, cuando la Dirección de Obras Municipales declaró la caducidad del permiso de edificación.

El documento había sido otorgado en 2004 a la Constructora Arcosen, vinculada a Franzani, para levantar un edificio

de siete pisos y 33 departamentos en calle Refugios del Arrayán. El municipio argumentó que las obras no habían comenzado dentro del plazo legal, pero el empresario aseguró haber iniciado los trabajos y acusó al municipio de actuar de forma arbitraria, ignorando incluso fallos judiciales posteriores.

Tras una primera resolución favorable, la Corte de Apelaciones acogió un reclamo de ilegalidad en 2013, confirmado luego por la Corte Suprema, pero Franzani decidió demandar civilmente al municipio por daño moral, daño emergente y lucro cesante. La acción incluyó también a funcionarios municipales, como el exdirector de Obras

Werner Thiele, y se acompañó con una querella penal por desacato, hurto agravado y falsificación de instrumento público.

En su relato, el empresario, quien hasta el cierre de esta edición no respondió a los requerimientos de La Tercera, acusaba la desaparición de documentos del expediente original y el bloqueo sistemático de su iniciativa.

En 2019, el tribunal civil dio por acreditado que existió perjuicio económico debido a la paralización injustificada del permiso. Sin embargo, el municipio -ya bajo la administración de Cristóbal Lira- apeló el fallo, y en segunda instancia se logró revertir parcialmente la condena. La Corte de Apelaciones eliminó el lucro cesante y limitó los perjuicios. Aun así, mantuvo abierta la posibilidad de calcular nuevos daños en etapa de cumplimiento del fallo.

Ese punto fue precisamente uno de los argumentos de la defensa municipal ante la Corte Suprema: que no existía certeza jurídica sobre la titularidad del proyecto ni fusión efectiva de los terrenos, y que por tanto no se podía establecer un nexo causal directo entre la supuesta falta de servicio y el perjuicio económico reclamado. El tribunal acogió esos planteamientos y revocó la sentencia anterior en su totalidad.

“No es posible extraer conexión alguna entre la frustración del negocio del actor y la ilegalidad cometida por la municipalidad”, escribieron los ministros de la Tercera Sala, desestimando así la relación entre el daño reclamado y los actos del municipio.

Tras esto, el alcalde de Lo Barnechea, Felipe Alessandri (RN), valoró el fallo del máximo tribunal: “Este fallo reafirma que actuamos con responsabilidad y dentro del marco legal en todo momento. Es una gran noticia para Lo Barnechea, porque evita un daño millonario a las arcas municipales y nos permite seguir invirtiendo en lo que realmente importa: mejorar la calidad de vida de nuestros vecinos”.

Mientras, algunos casos similares han terminado con condenas millonarias contra otras comunas, como ocurrió con la Municipalidad de Las Condes que hace pocos días tuvo que pagar más de 10 mil millones a una empresa tras el freno de una construcción durante la época del exalcalde Joaquín Lavín. ●