

El propietario no lo conversó con sus vecinos de condominio ni obtuvo permiso de edificación en la municipalidad

# Suprema ordenó a un médico demoler el quincho y una techumbre de su casa

FRANCISCA ORELLANA

La Corte Suprema le dio la razón a la Municipalidad de Rancagua y ordenó al propietario de una casa en un condominio demoler el quincho y una techumbre que agregó a la fachada de su vivienda porque no pidió los permisos correspondientes.

El médico Julián Ramírez, dueño de una casa en el Condominio Vista San Damián con 540 metros cuadrados de terreno, agregó en 2023 una edificación tipo quincho de 55 metros cuadrados. La estructura tiene 3,38 metros de altura, está adosada al muro medianero que lo separa de dos de sus tres vecinos y sobresale del muro divisorio.

Además, modificó el diseño de la entrada de la casa y le agregó un techo y pilares en el frontis. La situación despertó la molestia de los vecinos, porque según el reglamento



El quincho está pegado al muro medianero, lo que está prohibido por seguridad ante un incendio.

**El caso ocurrió en Rancagua. Especialistas explican que toda obra que tenga fundaciones debe contar con autorización de la Dirección de Obras local.**

de copropiedad del condominio, debe pedir autorización al Comité de Administración de la comunidad para hacer cambios y no lo hizo. Tampoco solicitó la autorización de construcción en la Dirección de Obras Municipales (DOM).

"Mi vecino procedió a denunciar a la DOM, quienes visitan el inmueble, ordenándome la paralización (de las obras). Asimismo, (se ingresaron) los documentos para obtener los permisos de edificación, sin embargo, la Ilustre Municipalidad recurrida me solicitó el acta de asamblea de copropietarios autorizando dichas construcciones, que es lo que corresponde legalmente. A esa fecha aún no se constituía la misma", explicó Ramírez en el recurso de protección que presentó ante la Corte de Apelaciones para evitar deshacer la construcción y acusar ilegalidad en la decisión de la autoridad.

Entre medio, fue multado con 10 UTM (unos \$651.820) por no acatar la orden de paralizar las obras.

La Municipalidad de Rancagua argumentó ante la Corte que Ramírez no contaba con el permiso de edificación necesario, no tenía autorización de sus vecinos para edificar, sus mu-



El propietario modificó el frontis de su casa con este techo y los pilares que lo soportan.

ros no tenían medidas de cortafuego, y tampoco contaba con el Certificado de Recepción Definitiva de las construcciones, pese al llamado a regularizarlas.

"El recurrente tuvo tiempo suficiente para regularizar su situación desde agosto de 2023 hasta la fecha de citación del decreto de demolición (octubre de 2024)", indica el informe.

La sentencia de los jueces de Rancagua fue clara: "El actuar de la Municipalidad no resulta arbitrario ni ilegal, toda vez que se encuentra estrictamente ceñido a la normativa vigente, citando la letra a) del artículo 24 de la Ley N 18.695, el artículo 9 y 148 de la Ley General de Urbanismo y Construcción y la Ordenanza General Urbanismo y Construcciones".

El caso lo revisó la Suprema y ratificó dicha resolución.

Rodrigo Cabrera, abogado y socio de CBC Abogados, explica que en general las personas pueden realizar ciertos arreglos menores en sus propiedades sin necesidad de contar

con un permiso municipal.

Jaime Arriagada, director de la carrera de Ingeniería en Construcción de la Universidad Mayor, señala que la ley general de Urbanismo establece que cuando son construcciones temporales, provisionales o ligeras, no es necesario contar con un permiso de edificación. La cosa cambia si es una estructura definitiva.

"Si la construcción tiene fundaciones, es decir, que tiene una estructura soportante, quiere decir que es de carácter definitivo. No tiene mucho que ver con el tipo de construcción que se haga hacia arriba, sino en cómo se soporta y su cerramiento", detalla.

Coincide Cecilia Aldunate, académica de la facultad de Arquitectura de la Universidad San Sebastián: "Un quincho se considera estructura en la medida que su cubierta tiene patas y éstas están afianzadas al terreno y no se puede mover. Para hacer eso se tiene que pedir permiso de edificación".

En caso de vivir en condominio o en copropiedad, también hay que pedir autorización a los vecinos.

"Para cualquier modificación, hay que pedir un permiso, primero, al Comité de Copropietarios y después, a la municipalidad. Es parte de las reglas de vivir en copropiedad, existen ciertas armonías que respetar en cada uno de los condominios. Una persona puede tener uso y goce exclusivo de un lugar, pero no significa que puedan hacer lo que quieran ahí. Por ejemplo, si hubiera un árbol, no puede llegar y cortarlo porque es parte de los terrenos de la comunidad", señala Aldunate.

En su opinión, los lugares que tienen más normas son los que tienen mejores ciudades, con mejor espacio público y porque se privilegia un espacio común ante el tema netamente individual.

Cabrera indica que no basta con mirar el uso que se da al espacio: "Lo determinante es su calificación jurídica según los títulos, planos y el reglamento de la copropiedad donde se ubica".

**Profesor Arriagada, ¿por qué es necesario tener tantos permisos?**

"La base está en el ordenamiento territorial. Las comunas tienen una forma de crecer que está relacionada al plan regulador, que establece lo que está permitido hacer y lo que no, aunque seamos dueños del terreno. Es una forma de regular su crecimiento, donde también hay una preocupación por el bien común y por tener buenas relaciones con los vecinos. Son consideraciones básicas, todos queremos disfrutar del patio y sus vistas, hay que velar porque se respete la rasante para que no moleste la sombra, hay que saber dónde van a caer las aguas lluvias. Son cosas que pueden afectar al vecino".