

Fecha: 10-07-2025
Medio: Diario Financiero
Supl.: Diario Financiero
Tipo: Economía

Pág.: 10
Cm2: 657,4
VPE: \$ 5.825.497

Tiraje: 16.150
Lectoría: 48.450
Favorabilidad: ☐ No Definida

Título: La desconocida disputa de inmobiliaria con municipio de Estación Central tras invalidación de permisos para dos torres de 26 y 27 pisos

■ Corte Suprema respaldó el actuar de la alcaldía, pero el privado busca una millonaria indemnización, lo que ya fue rechazado por la justicia en primera instancia.

POR J. TRONCOSO OSTORNOL

Es uno, sino el más, emblemático litigio inmobiliario que se desató en Estación Central, comuna que ha estado bajo la lupa por la construcción de decenas de edificios de alta densidad poblacional.

El mentado caso es liderado por la Inmobiliaria Loja II SpA, vinculada al grupo Deisa, la que en 2021 demandó al municipio luego que éste invalidara los permisos para la construcción de dos edificios habitacionales de 26 y 27 pisos en la calle Ecuador N° 4741 y N° 4791.

La empresa solicitó una indemnización de \$ 4.386 millones por conceptos de daño emergente, menor valor del terreno y a título de la pérdida de oportunidad.

En enero de este año, el tribunal de primera instancia rechazó con costas la acción judicial de la inmobiliaria, la que recurrió a la Corte de Apelaciones para intentar revertir la resolución.

“Buena fe”

Antes de iniciar la demanda indemnizatoria, la empresa presentó un reclamo de ilegalidad municipal por la invalidación de los permisos, lo que fue rechazado por la Corte de Apelaciones y luego por la Corte Suprema, confirmando la tesis de la Contraloría, en relación a que las resoluciones pronunciadas por la DOM y que otorgaron las autorizaciones de edificación N° 75 y 76, de mayo de 2017, eran ilegales.

“La sentencia de la Corte Suprema se encuentra firme o ejecutoriada (...). Lo anterior, sin embargo, no libera a la I. Municipalidad de Estación Central y su DOM, de su obligación de resarcir los perjuicios provocados a Loja”, dijo la inmobiliaria en su demanda indemnizatoria, representada por el abogado Tomás Ruiz-Tagle.

La invalidación se produjo por-



La desconocida disputa de inmobiliaria con municipio de Estación Central tras invalidación de permisos para dos torres de 26 y 27 pisos

único motivo por el cual se celebró la compraventa señalada, fue para intentar obtener un lucro indebido con caudales públicos, creando a propósito y con toda intencionalidad, esta figura del ‘tercero de buena fe’, solo ante la falta de mecanismos para validar actos administrativos que tenían fundamentación legal para ser invalidados”, sostuvo.

La sentencia

En enero de este año, el 10° Juzgado Civil de Santiago rechazó la demanda. En su sentencia, dijo que Loja “sabía o por lo menos debía saber” que los permisos de edificación que estaba adquiriendo se encontraban concedidos en contra de una norma expresa. “No obstante aquello decidió, corriendo el riesgo que aquello implicaba, adquirir el inmueble junto a los permisos de edificación que había obtenido su antecesora en el dominio, inmobiliaria Deisa, exponiéndose a que eventualmente las resoluciones que concedieron aquellos permisos fueran declaradas ilegales”, sostuvo.

En su recurso de apelación, recientemente ingresado, la inmobiliaria sostuvo que la responsabilidad civil que se le carga a la municipalidad no tiene su fundamento en la invalidación de un permiso ilegal. Dijo que la solicitud de indemnización es por los gastos no recuperables en el desarrollo del proyecto, amparándose, insistió, en que la DOM “le aseguró formalmente y en reiteradas ocasiones, que sus permisos de edificación se ajustaban a derecho y que no se verían alcanzados por la DDU N° 313”.

Consultado el municipio, éste señaló que no puede emitir opinión sobre el recurso de apelación y que lo hará en los alegatos del juicio.

que, después de aprobados los anteproyectos de edificación y antes de otorgados los permisos de edificación, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de su División de Desarrollo Urbano, emitió la Circular N° 0203, del 16 de mayo de 2016 (conocida también como DDU N° 313), la que, en simple,

restringió la altura máxima que se podía construir.

“Si la I. Municipalidad demandada hubiera rechazado los permisos de edificación sometidos a su aprobación, como en derecho correspondía, y no hubiera, como de hecho lo hizo, avalado la regularidad de tales permisos, nuestra representada no habría incurrido en los ingentes gastos de buena fe (...) hizo confiando en la plena regularidad del actuar municipal”, sostuvo la inmobiliaria.

El desconocimiento

El abogado del municipio, Juan Pablo Labrín, pidió rechazar la demanda. “La Ilustre Municipalidad de Estación Central estaba obligada a invalidar los permisos de edificación ya mencionados, no solo por ser contrarios a derecho y a la interpretación de las normas de urbanismo y construcción, sino porque los proyectos generaban un impacto negativo en la comunidad”,

\$
4.386
MILLONES
PIDE DE INDEMNIZACIÓN LA INMOBILIARIA.

sostuvo.

El jurista recordó en su escrito que, en junio de 2017, Deisa celebró un contrato de compraventa y novación con Loja II SpA, respecto precisamente de los inmuebles individualizados, lo que incluía la tramitación de los anteproyectos y permisos de edificación señalados. “Esta parte considera que el