



Base de Dictámenes

conjunto armónico una sola unidad

NÚMERO DICTAMEN

045301N08

NUEVO:

NO

RECONSIDERADO:

NO

ACLARADO:

NO

APLICADO:

NO

COMPLEMENTADO:

NO

ORIGEN:

DIVISIÓN DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

CRITERIO:

APLICA JURISPRUDENCIA

FECHA DOCUMENTO

29-09-2008

REACTIVADO:

SI

RECONSIDERADO

PARCIAL:

NO

ALTERADO:

NO

CONFIRMADO:

NO

CARÁCTER:

NNN

DICTAMENES RELACIONADOS

Confirma Dictamen 17707/2008 Aplica Dictámenes 8518/2006, 53290/2004, 8630/2007, 2965/2008

Acción	Dictamen	Año

FUENTES LEGALES

Dto 47/92 Vivie art/2/6/4 Num/2 DFL 458/75 Vivie art/4 DFL 458/75 Vivie art/107 inc/2

MATERIA

No procede otorgar la calidad de Conjunto Armónico a que alude el art/107 del DFL 458/75 Vivienda a proyecto de edificación conformado por una sola unidad. La competencia para determinar el alcance de la normativa aplicable en este caso se radica en la División de

Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda consagradas en el art/4 del aludido DFL, sin desmedro de las facultades que la ley 10336 otorga a Contraloría. El Dictamen 17707/2008, referido a la materia, no ha significado ni significa que Contraloría entienda que la exigencia de distancia establecida en el Num/2 del art/2/6/4 del Dto 47/92 Vivienda lo es entre los edificios que conforman el proyecto, sino que alude a la circunstancia de que dicha norma emplea la expresión "edificios que contempla el proyecto", de modo que el requisito no podría aplicarse si se estimara que un conjunto armónico puede estar constituido por un proyecto de edificación conformado por una sola unidad. Al interpretarse la ley por Contraloría, se fija su sentido y alcance y, por ende, toda hermenéutica deben, en principio, regir en términos de entenderse que la norma interpretada ha tenido siempre el sentido y alcance que se le ha atribuido, salvo que se trate de un cambio de jurisprudencia, en cuyo caso, considerando el principio de seguridad jurídica, el nuevo pronunciamiento rige sólo para el futuro, sin afectar situaciones constituidas bajo la doctrina anterior, situación que no ocurre en este caso. La invalidación de los actos irregulares de la Administración tiene como límite las situaciones jurídicas consolidadas sobre la base de la confianza de los particulares en la actuación legítima de sus órganos, por lo que las consecuencias de tales medidas no pueden afectar a terceros que adquirieron derechos de buena fe al amparo de esos actos, sin desmedro de las responsabilidades administrativas que puedan resultar comprometidas.

DOCUMENTO COMPLETO

N° 45.301 Fecha: 29-IX-2008

Los señores Mauricio Fuentes Penroz y Guillermo Bermúdez Gallardo, y la Cámara Chilena de la Construcción A.G. -representada por los señores Luis Nario Matus y Jaime Muñoz Peragallo-, se han dirigido a esta Contraloría General solicitando la reconsideración del dictamen N° 17.707, de 2008, en cuanto concluyó que no es posible otorgar la calidad de Conjunto Armónico -a que hace referencia el artículo 107 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones- a un proyecto de edificación conformado por una sola unidad.

Al efecto, y en síntesis, se manifiesta en las presentaciones en comento, por una parte, que este órgano Contralor carecería de atribuciones para dictaminar acerca de materias técnico urbanísticas cuya resolución compete a la División de Desarrollo Urbano del señalado Ministerio y, por otra, que contrariamente a lo que se habría sostenido en el dictamen que se impugna, la exigencia de distanciamiento contenida en el N° 2 del artículo 2.6.4., de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, no es aplicable respecto a la distancia que debe existir entre las edificaciones que conforman un Conjunto Armónico. Además, se adjuntan los oficios ords. N°s. 81 y 273, ambos de 2008, de la aludida División de Desarrollo Urbano, de los cuales se desprendería una conclusión diversa de la sostenida en el citado pronunciamiento.

Sobre el particular, cumple esta Entidad Fiscalizadora con recordar que en el dictamen N° 17.707, del presente año, y por las razones que en el mismo se señalan -entre ellas, que el inciso segundo del artículo 107, de la citada Ley General, establece que para este efecto se considerarán como Conjuntos Armónicos "aquellas agrupaciones de construcciones que, por condiciones de uso, localización, dimensión o ampliación de otras estén relacionadas entre sí, de tal manera que constituyan una unidad espacial propia, distinta del carácter general del barrio o sector"-, se definió que no es posible otorgar la calidad de Conjunto

Armónico a un proyecto de edificación conformado por una sola unidad.

Puntualizado lo anterior, cabe consignar, en lo relativo a que la competencia para determinar el alcance de la normativa aplicable en la especie se encuentra radicada en la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que las atribuciones de esa División, consagradas en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, son sin perjuicio de las facultades que la ley N° 10.336 otorga a esta Contraloría General para los efectos de la correcta aplicación de las leyes y reglamentos que rigen a los organismos de la Administración, incluida esa División, máxime si se considera que cualquier reducción a tales atribuciones contraloras deberá disponerse por una ley orgánica constitucional, carácter que no ostenta el mencionado artículo 4° -todo ello de conformidad a los artículos 98 y 99 de la Constitución Política de la República, en relación al inciso segundo del artículo 66 de la misma Carta-, de manera que la alegación que se formula en ese sentido debe ser desestimada.

En seguida, tratándose del segundo aspecto reclamado, conviene precisar que lo expresado en el dictamen N° 17.707, de 2008, en el sentido de que el requisito de distanciamiento entre los edificios que debe contemplar un proyecto para ser catalogado como Conjunto Armónico -establecido en el N° 2 del artículo 2.6.4. de la mencionada Ordenanza-, "no podrá ser cumplido si el proyecto de edificación sólo considera una edificación", no ha significado ni significa que esta Entidad de Control entienda que la exigencia de distancia lo es entre los edificios que conforman el proyecto, sino que alude a la circunstancia de que el artículo en comento emplea la expresión "edificios que contempla el proyecto", de manera que la exigencia de que se trata no puede ser aplicable si se concluyera que un Conjunto Armónico puede estar constituido por un proyecto de edificación conformado por una sola unidad.

En diverso orden de consideraciones, y sin desmedro de lo ya expresado respecto de la competencia que asiste a esta Entidad Contralora para dictaminar acerca de la aplicación de las leyes y reglamentos que rigen a los organismos de la Administración, incluida la mencionada División de Desarrollo Urbano, se ha estimado menester dejar consignado que, en todo caso, lo manifestado por esta última en su oficio ord. N° 273, de 2008, aludido -que reconsideró su oficio ord. N° 81, del mismo año-, no resulta incompatible con lo sustentado en el dictamen cuya revisión se solicita, toda vez que en ambos se expresa que el concepto de Conjunto Armónico implica la existencia de una agrupación de construcciones, de lo que se sigue, naturalmente, que no es posible otorgar esa calidad a un proyecto de edificación conformado por una sola unidad.

En mérito de lo precedentemente señalado, y teniendo presente, además, que los recurrentes no aportan elementos que no hayan sido ponderados al emitirse el dictamen N° 17.707, de 2008, esta Contraloría General se encuentra impedida de acceder a la petición de reconsideración que respecto de dicho pronunciamiento se formula.

Corresponde ahora referirse a lo solicitado en subsidio por los interesados, en orden a que se deje constancia que lo expresado en el dictamen en comento, en general, "no se extiende a aquellos permisos de edificación o anteproyectos, cuya tramitación se hubiere iniciado con anterioridad" a la fecha de emisión del mismo dictamen.

Acerca de dicho particular, debe consignarse que, al interpretarse la ley por este órgano de Control, se fija su sentido y alcance y, por ende, toda hermenéutica debe, en principio, regir en términos de entenderse que la norma interpretada ha tenido siempre el sentido y

en términos de entenderse que la norma interpretada ha tenido siempre el sentido y alcance que se le ha atribuido, salvo que se trate de un cambio de jurisprudencia -en cuyo caso, considerando el principio de seguridad jurídica, el nuevo pronunciamiento rige sólo para el futuro, sin afectar situaciones constituidas bajo la doctrina anterior-, situación que no acontece en la especie, considerando, a mayor abundamiento, la emisión del dictamen N° 8.518, de 2006, que contiene el criterio conforme al cual se emitió el que se impugna.

Finalmente, se ha estimado menester anotar que, no obstante lo anterior, la autoridad administrativa, al adoptar las medidas de regularización que procedan en relación a situaciones como la analizada en el dictamen N° 17.707, de 2008, debe tener presente el reiterado criterio de esta Contraloría General -manifestado, entre otros, en sus dictámenes N°s. 53.290, de 2004, 8.630, de 2007 y 2.965, de 2008-, conforme al cual, la invalidación de los actos irregulares de la Administración tiene como límite aquellas situaciones jurídicas consolidadas sobre la base de la confianza de los particulares en la actuación legítima de sus órganos, de manera que las consecuencias de aquellas medidas no pueden afectar a terceros que adquirieron derechos de buena fe al amparo de tales actos, sin perjuicio, naturalmente, de las responsabilidades administrativas que puedan resultar comprometidas, criterio que, por cierto, deberá observar la Municipalidad de Las Condes en la situación específica a que se refirió el dictamen que se confirma.

**POR EL CUIDADO Y BUEN USO
DE LOS RECURSOS PÚBLICOS**