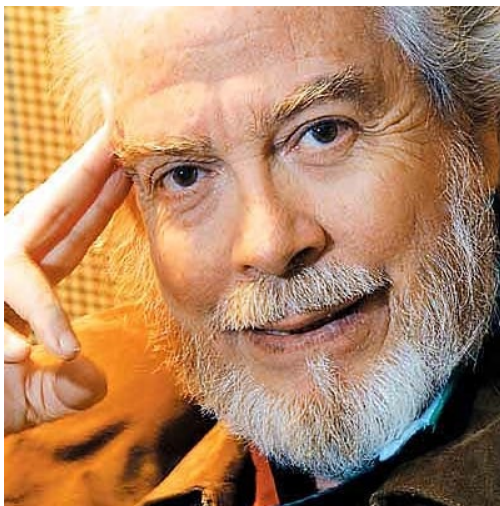


¡Me pillaron! : ya muchachito, “perfeccióname” la ley

El Ciudadano · 27 de junio de 2010



Por la función que ejercemos en resguardo de los derechos de las comunidades y de los particulares de a pié, nos hemos encontrado recurrentemente con fórmulas artificiosas promovidas por la propia Administración del Estado para, en casos de conflictos de intereses, favorecer siempre al poderoso. De una u otra forma, un buen número de quienes ejercen autoridad, ya sea por laxitud, inopia, cobardía o por quedar bien con “los de más arriba”, tienden a perjudicar a los débiles y consecuentemente no tocar a los fuertes. Por ello se habla de la captura del Estado por parte de algunos influyentes actores privados.

Ejemplos hay miles en nuestro país, los que en su mayoría son desconocidos por la opinión pública, pues la institucionalidad ha sido hábilmente moldeada para obstaculizar con sutileza la libertad de expresión y la efectiva transparencia. El afán de los enquistados en el poder es mantener tales prácticas ocultas, siendo la prensa dominante socia activa de los mismos, con lo cual se ha creado una simbiosis casi invulnerable.

En nuestra labor fiscalizadora hemos llegado a constatar que muchos de los medios que se ufanan de su seriedad, complementan su ideologizada labor periodística, actuando como sofisticadas agencias de espionaje. En efecto, la experiencia nos indica que esa prensa, en muchas ocasiones, encubierta detrás del rostro de una linda y despierta periodista, busca sólo informarse acerca del conocimiento que puedan tener los posibles fustigadores de los torvos negocios de sus “amiguis”.

Esto siempre ha sido así en Chile, porque la asociación fáctica, por no decir ilícita, conformada por funcionarios públicos y actores privados inmobiliarios, se ha sustentado en el pretexto de que es necesaria para facilitar la inversión y el empleo, tolerando su impunidad como un supuesto mal menor. A tanto llega este exceso, que el propio marco regulatorio le entrega herramientas a los Secretarios Regionales Ministeriales (Seremis) de Vivienda y Urbanismo, jefes técnicos inmediatos de los Directores de Obras Municipales (DOM), para que estos últimos procedan conforme a los mandatos de aquellos en las ocasiones en que una controversia entre vecinos y alguna constructora tiene que ser resuelta.

Aunque el lector no lo crea, los Seremis pueden instruir categóricamente a los DOM para que otorguen permisos de edificación no obstante estos contengan irregularidades, pero, a la inversa, se escudan en que carecen de atribuciones legales para exigirles a aquellos que dejen sin efecto permisos mal otorgados. Por tanto, las constructoras más temerarias y bien relacionadas se salen, sin más, siempre con la suya, y por ello la corrupción hace nata. El lector se podrá

preguntar por qué se da esta situación tan desigual : ello sucede porque las leyes y sus reglamentos son elaborados por estudios jurídicos relacionados con los grupos empresariales más poderosos.

En esta oportunidad daremos a conocer una situación puntual que grafica el *modus operandi* con el cual los mimados obtienen ventajas en la aplicación de las normativas.

Sepa el lector que para obtener un permiso de edificación ante una DOM se tienen que cumplir con las exigencias que taxativamente señala el artículo 5.1.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC). Una de ellas consiste precisamente en acompañar una declaración jurada simple del propietario manifestando ser titular del dominio del predio. Pero opcionalmente, y en razón de que muchas veces la constructora y los vendedores de uno o más predios no han podido aún finiquitar el proceso de compraventa, el trámite se puede iniciar solicitando un permiso de anteproyecto para construir en uno o en varios sitios colindantes. Por tanto, cabe destacar que no es necesario ser dueño del o los sitios para obtener un permiso de anteproyecto, y sólo se requiere presentar una escritura pública en la cual el o los propietarios de los predios atestiguan que los venderán a la constructora o inmobiliaria.

Como vemos, el anteproyecto es un acto voluntario y preliminar, cuyo beneficio principal para su titular es contar con un permiso con el cual se le garantiza a él, como futuro comprador de uno o más predios, que las normas urbanísticas existentes a la fecha de su otorgamiento se mantendrán vigentes por 6 meses o un año, dependiendo del volumen de la construcción o del tamaño del predio resultante, mientras tramita dentro de dicho plazo el permiso de construcción. Por tanto, la obtención de un anteproyecto elimina la incertidumbre de verse perjudicado ante el evento de una modificación normativa más restrictiva mientras se lleva adelante el procedo de compra de los terrenos.

En concordancia con lo anterior, el artículo 3.1.3 de la OGUC señala que en los casos en que se desea construir sobre dos o más terrenos colindantes no se requiere la fusión de los mismos para efecto de la tramitación del anteproyecto, pero en la resolución aprobatoria de dicho trámite, la DOM debe consignar la obligación que tiene el titular del negocio de solicitar dicha unión de sitios en forma previa o conjunta con la solicitud del permiso de edificación. Sólo así, es decir, con el trámite de fusión aprobado por la DOM, e inscrito en el Conservador de Bienes Raíces (CBR), ésta puede dar por cumplida, a efecto de otorgar el permiso de edificación definitivo, la exigencia ineludible de que el solicitante del mismo haya acompañado una declaración jurada simple manifestando ser titular del dominio del predio.

De no exigirse que el permiso de edificación se otorgue contra la fusión predial inscrita en el CBR, no sólo se vulneraría el texto legal, sino que esta omisión acarrearía un sin número de problemas, entre otros, edificaciones ejecutadas sobre parte de sitios que luego se podrían enajenar parcialmente. Además, hay que tener presente que la ley otorga a las inmobiliarias una mayor constructibilidad con la fusión de los sitios. A lo ya descrito anteriormente respecto a la exigencia que impone el texto legal en la materia, la circular N° 72 DDU 124 del Minvu, del 08/04/03, instruye a los DOM en cuanto a que todos los terrenos fusionados deben quedar bajo “un solo dominio” ejercido por “un solo propietario”, situación que debe quedar resuelta legalmente antes de otorgarse el permiso.

Así, cuando se trata de proyectos que requieren fusión predial, todas las municipalidades del país, menos una, siempre han procedido a otorgar los permisos de edificación una vez que los predios han sido fusionados y el predio resultante inscrito en el CBR a nombre del titular del proyecto. Todos sabemos que el propietario de un predio lo es sólo cuando está inscrito en el CBR y dos o más predios se transforman en un sólo predio cuando se fusionan y se inscribe dicha fusión.

Con esa certeza jurídica los funcionarios municipales se aseguran de que no habrá inconvenientes en la hora de aprobar permisos que involucren más de 2 sitios. Pero el DOM de la comuna de Providencia, creyéndose autónomo, y para que los titulares de los proyectos estuvieran más relajados, no les exigía la fusión y la inscripción en el CBR al otorgar los permisos, conformándose con requerirla años después cuando él mismo tenía que otorgar la recepción final de obras. (sic)

Ahora lo increíble de este caso de “autonomía” radica en que, a consecuencia de denuncias formuladas ante el Minvu por grupos ciudadanos a raíz de diversos permisos mal otorgados por dicha municipalidad, este ministerio alarmado por los graves efectos que dichas ilegalidades acarrearían para los negocios que se desarrollaban al amparo de tales permisos por parte de unos connotados personeros, modificó en mayo del 2009 la OGUC, introduciendo en ella, de manera absolutamente redundante, como si fuera necesario aclarar lo que todos, menos uno, ya sabían y cumplían, que ahora es requisito “perfeccionar” la fusión predial para otorgar el permiso de edificación.

Es decir, fingiendo la existencia de una laguna legal, se urde una ingeniosa fórmula para que todos los permisos otorgados con anterioridad en la comuna de Providencia, sin que los predios estuviesen fusionados ni inscritos en el CBR, no fueran considerados ilegales, criterio que ¡oh sorpresa! ha convalidado la Contraloría General de la República, contradiciendo sus dictámenes anteriores. En este surrealista escenario no nos extrañaría que el día de mañana alguna autoridad declare que mientras no se haya “perfeccionado” el fallecimiento de un occiso no se ha producido su muerte.

Este sucinto relato nos demuestra la picardía del chileno para salvar las apariencias. Como vemos, en Chile es muy fácil transformar las actuaciones truchas de algunos para hacerlas “legales”. El ingenio criollo no tiene límites y este comportamiento asaz abusivo se mantendrá hasta que algún presidente de la

República diga que bajo su mandato se terminarán las argucias. Difícil, pero no imposible.

Pero hay que tener en cuenta que el presidente **Piñera** ha dicho que en su gobierno no se permitirá la corrupción y en tal sentido tenemos que creer que así será. Esperamos tiempos de probidad pública para que, con el rol conductor de la Contraloría, erradiquemos las ancestrales malas prácticas y los actores económicos compitan en igualdad de condiciones.

Por **Patricio Herman**

Fundación “[Defendamos la Ciudad](#)”

Fuente: [El Ciudadano](#)