

Indicadores de Estado

Nuevo	SI	Reactivado	NO	Alterado	NO
Nº Dictámen	59797	Carácter	NNN	Fecha	17-12-2008
Origenes	MUN				

Abogados

KRF

Destinatarios

Alcalde Municipalidad [Vitacura](#)

Texto

Municipalidad debe acceder a la devolución de los derechos municipales pagados por un permiso de edificación que con posterioridad fue invalidado. Ello, porque tales derechos municipales carecen de permiso de edificación al cual imputarse, ya que el municipio dejó sin efecto la causa que originó dichos derechos. Así, la decisión de invalidar un acto administrativo genera como necesaria consecuencia la obligación de restituir los valores pagados en razón de él

Acción

Aplica dictámenes 20720/2001, 3985/2008, 32350/2003; 24337/2002

Fuentes Legales

Descriptorios

devolución derechos municipales permiso edificación invalidado

Documento Completo

Nº 59.797 Fecha: 17-XII-2008

Se ha dirigido a esta Contraloría General el alcalde de la Municipalidad de [Vitacura](#), solicitando un pronunciamiento acerca de la solicitud formulada por la sociedad Inversiones Incova Limitada, en orden a acceder a la devolución de los derechos municipales pagados por el permiso de edificación N° 101/07 que, con posterioridad, fuera invalidado.

Para tal efecto, adjunta el informe de la Dirección de Asesoría Jurídica del citado municipio el cual precisa que el aludido permiso N° 101/07 tuvo como antecedente la resolución N° 21, de 27 de abril de 2007, que aprobó la fusión de los lotes 613-1 y 6B-2, los cuales fueron, a esa data, declarados ante la Dirección de Obras como del dominio del solicitante, pese a que aún no se habría suscrito la escritura de compraventa del inmueble correspondiente al lote 60-2.

Continúa el informe señalando que la Dirección de Obras, al advertir que, a instancias del propio solicitante, el referido permiso N° 101/07 reconocía antecedentes erróneos,

procedió a invalidar por resolución N° 280, de 14 de septiembre de 2007, una serie de actos administrativos, entre ellos el aludido permiso.

Atendido lo anterior, la sociedad Inversiones Incova Limitada habría solicitado una nueva fusión de los lotes señalados, obteniendo de esta forma un nuevo permiso de edificación concedido con el N° 166, de 16 de octubre de 2007, por el cual la municipalidad percibió la suma de \$30.986.089 por concepto de derechos municipales, de los cuales la empresa pagó \$28.571.174, además de la suma ascendente a \$2.414.915 -pagada como anticipo del permiso N° 101/07- que fue imputada por el municipio al nuevo permiso de edificación, ya que ambas solicitudes se encontrarían respaldadas por el mismo anteproyecto.

Al respecto, el municipio expone, en síntesis, que estima procedente acceder a la devolución de la suma cobrada por el primer permiso de edificación, invalidado, ya que debe evitarse un enriquecimiento sin causa. Sin embargo, agrega que revisada la normativa y la jurisprudencia administrativa de esta Contraloría General, contenida en el dictamen N° 30.014, de 2000, estimó que el cobro respectivo, que se origina en la revisión, inspección y recepción de la obra, es indivisible, por lo que no se podría cobrar por sólo alguno de estos conceptos como sería la revisión, ya que en la especie no existió inspección y recepción de la obra.

Sobre el particular, cabe señalar que, como ha sostenido la jurisprudencia administrativa de este Organismo de Control, contenida entre otros en los dictámenes N°s 20.720, de 2001, y 3.985, de 2008, los actos administrativos en general no pueden tener efecto retroactivo, salvo norma legal expresa que permita que aquéllos rijan desde una fecha anterior a su dictación o que se trate de actos invalidatorios.

Cabe recordar, asimismo, que en la especie fue la Dirección de Obras la que dispuso la invalidación del primer permiso de edificación N° 101/07, y no el recurrente quien se desistiera de proseguir con la tramitación del mismo.

En este orden de consideraciones cabe indicar que la jurisprudencia administrativa de esta Contraloría General, contenida en el dictamen N° 32.350, de 2003, ha precisado que la consecuencia natural de una declaración de invalidación de un acto jurídico es retrotraer a las partes, en este caso a un peticionario, al estado anterior a dicho acto. En el mismo sentido, el dictamen N° 24.337, de 2002, ha señalado que la decisión de invalidar un acto administrativo genera como necesaria consecuencia la obligación de restituir los valores pagados en razón de él.

A mayor abundamiento, en el caso que se analiza, si el permiso de edificación N° 101/07 fue dejado sin efecto, y la suma pagada como anticipo de dicho permiso fue, en definitiva, imputada al valor de un permiso de edificación posterior distinto al invalidado, se puede concluir que los derechos municipales cuya devolución solicita la sociedad Inversiones Incova Limitada, carecen de permiso de edificación al cual imputarse, ya que la resolución N° 280, de 2007, de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Vitacura, habría dejado sin efecto la causa que originó dichos derechos municipales.

Finalmente, en cuanto a la argumentación del municipio relativa a la indivisibilidad del cobro de los derechos municipales, es del caso manifestar que el dictamen invocado en ese sentido no es aplicable a la situación que nos ocupa, toda vez que se refiere a casos de desistimiento de un permiso de edificación y no de la invalidación del mismo por causas objetivas.

En consecuencia, y atendidas las consideraciones expuestas, cabe concluir que la Municipalidad de Vitacura deberá proceder a la devolución de los derechos municipales cuya restitución solicita la empresa Inversiones Incova Limitada, y que fueron pagados por concepto del permiso de edificación N° 101/07, posteriormente invalidado.

