



Revista Digital de Derecho Administrativo
ISSN: 2145-2946
Universidad Externado de Colombia

GÓMEZ, ROSA FERNANDA
Caducidad de los permisos de construcción1
Revista Digital de Derecho Administrativo, núm. 29, 2023, pp. 159-177
Universidad Externado de Colombia

DOI: <https://doi.org/10.18601/21452946.n29.08>

Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=503875206008>

- Cómo citar el artículo
- Número completo
- Más información del artículo
- Página de la revista en redalyc.org

UAEH 

Sistema de Información Científica Redalyc
Red de Revistas Científicas de América Latina y el Caribe, España y Portugal
Proyecto académico sin fines de lucro, desarrollado bajo la iniciativa de acceso
abierto

Caducidad de los permisos de construcción¹

ROSA FERNANDA GÓMEZ²

RESUMEN

El presente trabajo tiene por objeto analizar la figura de la caducidad de los permisos de construcción en el ordenamiento chileno, dando cuenta de su actual regulación y de los aspectos más problemáticos. En particular, se sostiene que la caducidad opera de manera automática trascurrido el plazo de tres años de concedido si no se hubieren iniciado las obras correspondientes o si estas hubieren permanecido paralizadas durante el mismo lapso. Ahora bien, la ocurrencia de circunstancias excepcionales, como una pandemia, permite a la autoridad competente a suspender dicho término, lo cual ha sido reconocido por la jurisprudencia judicial y administrativa.

Palabras clave: caducidad, suspensión, permiso de construcción, circunstancias excepcionales, jurisprudencia.

- 1 Esta investigación cuenta con el apoyo del Proyecto Fondecyt de Iniciación n.º 482050 "Análisis dogmático de los mecanismos de protección de la legalidad urbanística en Chile: Revisión y sistematización de las medidas de prevención, restablecimiento de la legalidad y sanción". Una versión preliminar y preparatoria de la investigación que dio lugar a este artículo fue presentada en el mes de febrero de 2022 en el encuentro de la Red de Estudios Urbanísticos Territoriales y Ambientales de Latinoamérica-Unión Europea (UTERAM AL/UE), cuya temática fue la evolución y las tendencias del derecho urbanístico ambiental y de la ordenación del territorio frente a los retos de la pandemia del COVID-19.
- 2 Profesora de Derecho administrativo de la Universidad de los Andes, Santiago, Chile. Doctora en Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, Valparaíso, Chile. Correo-e: rgomez@uandes.cl. Enlace Orcid: 0000-0003-4769-6749. Fecha de recepción: 7 de septiembre de 2022. Fecha de modificación: 15 de septiembre de 2022. Fecha de aceptación: 1.º de octubre de 2022. Para citar el artículo: GÓMEZ, ROSA FERNANDA, "Caducidad de los permisos de construcción", *Revista digital de Derecho Administrativo*, Universidad Externado de Colombia, n.º 29, 2023, pp. 159-177. DOI: <https://doi.org/10.18601/21452946.n29.08>.

Expiration of Construction Permits

ABSTRACT

The purpose of this paper is to analyze the figure of the expiration of construction permits by considering the most problematic aspects of its current regulation. In particular, it is argued that although the expiration operates automatically, after the three-year term has elapsed from the date granted, the concurrence of exceptional circumstances allows the urban planning authority to suspend said period. This practice occurs if the corresponding works have not started or if they have remained paralyzed during the same period, and has been recognized by judicial and administrative jurisprudence.

Keywords: Expiration of Construction Permits, Exceptional Circumstances, Suspension of Terms, Jurisprudence, Urban Planning.

INTRODUCCIÓN

La caducidad es una institución transversal a todo el ordenamiento jurídico y que, en materia de derecho administrativo³, recibe denominaciones diversas⁴. Con todo, en términos generales, la caducidad ha sido definida como un modo de extinción anormal de los actos administrativos⁵ debido al incumplimiento

3 EDUARDO CORDERO QUINZACARA, "El permiso de construcción desde la perspectiva del derecho administrativo general. Análisis de sus principales problemas a nivel jurisprudencial", *Revista de Derecho Administrativo Económico*, n.º 33, 2021, p. 59.

4 De acuerdo con el Diccionario Panhispánico del Español Jurídico, la *caducidad* es la "Decadencia de derechos por su falta de ejercicio en el término establecido en la ley o determinado por la voluntad de las partes contractuales. La caducidad implica la pérdida de fuerza de una ley o un derecho por transcurso del plazo para su ejercicio. Tiene el efecto de extinguir el derecho de forma automática. La caducidad no se puede renunciar. Se aprecia de oficio, no hace falta alegarla". Por su parte, según señala Cordero, puede tener cuatro acepciones: "(i) caducidad de acción o pretensión, que se encuentra asociada al plazo para la presentación de una recurso o acción jurisdiccional; (ii) caducidad de derechos subjetivos sustantivos vinculados a un plazo máximo para ejercerlos; (iii) caducidad sanción, como un mecanismo que prevé el ordenamiento jurídico como sanción ante el incumplimiento de las obligaciones o condiciones esenciales impuestas a sus titulares; (iv) caducidad para ejercer una potestad administrativa, como un mecanismo de limitación de la actuación pública en el tiempo". LUIS CORDERO, *Lecciones de derecho administrativo*, Santiago: Thomson Reuters - La Ley, 2014, p. 317.

5 JAIME ARANCIBIA, "Caducidad o decaimiento administrativo por prescripción, preclusión y resolución", *Revista Jurídica Digital*, vol. 5, n.º 1, 2021, pp. 108.

por parte del interesado de los deberes y las obligaciones impuestas por el acto dentro de un determinado plazo⁶.

En materia de permisos de construcción, la caducidad constituye una vía anormal de extinción de la licencia urbanística que opera en aquellos casos en que, verificada la ocurrencia de un plazo, acarrea la desaparición del acto administrativo⁷. Esta figura se ha convertido en una de las instituciones más problemáticas del derecho urbanístico chileno debido a las dificultades que representa su verificación y efectos. Esto ha generado no solo problemas de inseguridad jurídica, sino también un incremento en la judicialización de casos.

La situación antes expuesta tiene su origen en la escueta regulación de esta institución, por cuanto la ley no contempla un plazo para que el titular del permiso inicie las obras, no establece el deber de informar su paralización ni prevé supuestos que pueden dar lugar a la suspensión del cómputo del plazo. Junto con ello, la norma no se hace cargo de la forma en que debe operar la caducidad de permisos complejos, esto es, de obras que pueden construirse por partes o etapas, o que requieren de otros permisos o autorizaciones administrativas para iniciar las obras, como sería una evaluación ambiental.

Las problemáticas derivadas de la caducidad se han intensificado con la crisis sanitaria no solo debido a las dificultades para dar inicio y continuidad a las obras atendidas las diversas medidas impuestas (*v. gr.* cuarentenas, cordones sanitarios, aduanas sanitarias, etc.), sino también por la suspensión de los plazos administrativos. Ahora bien, la crisis sanitaria puso de relieve la necesidad de mejorar la regulación existente estableciendo hitos que permitan precisar de manera irrefutable el inicio de las obras o dar cuenta de su paralización, para efectos de computar los plazos. Además, se dejó en evidencia la necesidad de establecer supuestos, aun cuando sean excepcionales, de suspensión del plazo de caducidad, especialmente en aquellos casos en los cuales el inicio o paralización de las obras no depende de su inactividad. Por lo anterior, en este artículo se pretenderá describir los aspectos generales de esta institución en el derecho administrativo y su aplicación para él, para luego analizar los aspectos críticos de su regulación en el derecho urbanístico chileno, destacando el problema relativo al plazo contemplado para la caducidad de los permisos de edificación en Chile a partir de la revisión de la normativa aplicable y los pronunciamientos de las autoridades nacionales. En particular, se analizan las medidas que se han debido adoptar en torno a esta institución con ocasión de la pandemia, ello en atención a que las obras no se pudieron iniciar o debieron paralizarse atendidas las medias sanitarias adoptadas.

6 JUAN CARLOS FLORES, "La caducidad de los actos administrativos", *Revista de Derecho*, vol. 30, n.º 2, 2017, pp. 226; ENRIQUE SAYAGUES LASO, *Tratado de derecho administrativo*, t. 1, 10.ª ed., Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria, 2015, p. 527.

7 JORGE BERMÚDEZ, *Derecho administrativo general*, 2.ª ed., Santiago: Abeledo Perrot - LegalPublishing - Thomson Reuters, 2011, pp. 141-142.

1. CADUCIDAD DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

1.1. ASPECTOS GENERALES DE LA REGULACIÓN DE LA CADUCIDAD DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

Si bien el permiso de edificación se emite sin una vigencia determinada, esto es, no está limitado a un plazo que establezca su extinción *per se*, nuestro ordenamiento jurídico ha configurado la caducidad como una causal de extinción de la eficacia del permiso, la cual se concreta al no iniciar los trabajos dentro de un cierto tiempo o por la suspensión de las obras una vez iniciadas⁸.

De este modo, la caducidad del permiso de construcción se encuentra vinculada con el cumplimiento de un plazo o condición para mantener su vigencia⁹. Mediante este mecanismo se ha procurado establecer un equilibrio armónico entre distintos intereses públicos y privados concurrentes. Por una parte, se busca que el titular ejecute lo más pronto posible las obras autorizadas en el permiso otorgado, manera de concretar la planificación urbanística vigente¹⁰, antes de someterla a una nueva actualización del instrumento respectivo¹¹. Asimismo, es posible sostener que la caducidad también busca impedir que la ejecución de las obras se prolongue indefinidamente en el tiempo, lo cual tiene aparejadas diversas externalidades negativas como la contaminación visual, acústica o la especulación o tráfico de permiso¹².

En nuestro ordenamiento jurídico, este mecanismo se encuentra regulado en los artículos 120 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y 1.4.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC). El artículo 120 de la LGUC establece, en su inciso primero, que "La vigencia, caducidad y prórroga de un permiso, como asimismo los efectos derivados de una paralización de obra o la ejecución de una obra sin permiso, se sujetarán a las normas que señale la Ordenanza General". Por su parte, el artículo 1.4.17

8 JUAN EDUARDO FIGUEROA VALDÉS, *Urbanismo y construcción*, 3.ª ed., Santiago: Der Ediciones, 2022, p. 315.

9 JOSÉ MANUEL DÍAZ DE VALDÉS y NICOLÁS ENTEICHE, "La estabilidad de los actos administrativos urbanísticos", *Revista Actualidad Jurídica*, n.º 31, 2015, p. 239. Para Vergara Blanco, la caducidad se caracteriza "por el decaimiento de un derecho o de una pretensión" en que "opera la extinción del derecho respectivo, el cual decae, desaparece". ALEJANDRO VERGARA BLANCO, "Notas sobre la caducidad como fuente de extinción de derechos y del decaimiento del procedimiento administrativo", en *Actas XXXIV Jornadas de Derecho Público*, Santiago: Pontificia Universidad Católica de Chile, 2004, pp. 567-568.

10 EDUARDO CORDERO QUINZACARA, "El permiso de construcción desde la perspectiva del derecho administrativo general. Análisis de sus principales problemas a nivel jurisprudencial", *op. cit.*, p. 60.

11 De conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 sexies, los instrumentos de planificación territorial deberán actualizarse periódicamente en un plazo no mayor a diez años.

12 JULIA ORTEGA BERNARDO, "Las licencias urbanísticas", *Revista de Derecho Urbanístico Española*, n.º 154, 1997, p. 266.

de la OGUC señala que el permiso de edificación "caducará automáticamente a los tres años de concedido si no se hubieren iniciado las obras correspondientes o si estas hubieren permanecido paralizadas durante el mismo lapso", agregando su inciso segundo que "Una obra se entenderá iniciada una vez realizados los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto". De este modo, la caducidad ha sido prevista como una sanción a la inactividad de titular del permiso de edificación respecto del inicio o paralización de las obras¹³, la cual opera de igual forma respecto de los permisos de edificación o urbanización¹⁴.

La regulación de esta institución ha sido criticada por la doctrina, en particular la regulación del plazo, el cual, tratándose de una materia esencial o medular del ordenamiento jurídico, debió ser establecido por la ley y no por su reglamento¹⁵.

De lo expuesto, se advierte que respecto del permiso de edificación nuestra legislación urbanística ha establecido un plazo fatal o de caducidad, el cual opera de forma "automática"¹⁶. Por consiguiente, una vez que ha operado la caducidad por el transcurso del plazo se extingue de forma irrevocable el derecho a edificar conforme con las normas urbanísticas consignadas en el respectivo permiso de construcción¹⁷.

En este supuesto, el dueño de la propiedad y titular del proyecto no podrá solicitar la modificación del permiso caducado¹⁸, pero sí podrá solicitar un

13 Para Moraga, "la caducidad es una especie de modo extintivo natural, que verdaderamente opera como sanción para el destinatario o beneficiario del acto administrativo, por no ejercer sus derechos en cierto tiempo o por no cumplir con ciertas condiciones o modos que se establecen como requisitos necesarios para que el acto surta efectos jurídicos o los mantenga en el tiempo, sea porque ello se encuentra prescrito en la ley o en el propio texto del acto en cuestión". CLAUDIO MORAGA, *Tratado de derecho administrativo: La actividad formal de la administración del Estado*, Santiago: Editorial Legal Publishing, 2010, p. 255.

14 Véanse circulares DDU Específica n.º 2/2008 y DDU General n.º 195/2008.

15 JOSÉ FERNÁNDEZ Y FELIPE HOLMES, *Derecho urbanístico chileno*, 3.ª ed., Santiago: Editorial Jurídica de Chile, 2019, p. 213.

16 Dictamen n.º 73.004 de 2015. En España la jurisprudencia anterior la reforma de 1990 sostuvo que la caducidad nunca opera de forma automática por el simple transcurso del tiempo dado que requiere de un acto formal declarativo adoptado tras los trámites previos para cuya procedencia no basta la simple actividad del titular, sino que precisa una ponderada valoración de los hechos, por cuanto no puede producirse a espaldas de las circunstancias concurrentes y de la forma en que los acontecimientos se suceden, de ahí que deba acogerse con cautela e incluso con un riguroso criterio restrictivo. TOMÁS-RAMÓN FERNÁNDEZ, *Manual de derecho urbanístico*, 25.ª ed., Madrid: Civitas - Thomson Reuters, 2017, p. 198.

17 EDUARDO CORDERO QUINZACARA, "El permiso de construcción desde la perspectiva del Derecho administrativo general. Análisis de sus principales problemas a nivel jurisprudencial", *op. cit.*, p. 60.

18 JUAN EDUARDO FIGUEROA VALDÉS, *Urbanismo y construcción*, 3.ª ed., Santiago: Der Ediciones, 2022, p. 317.

nuevo permiso y pagar los correspondientes derechos municipales, el cual se deberá sujetar a las condiciones urbanísticas previstas en el instrumento de planificación territorial que se encuentre vigente, las cuales pueden ser sustancialmente diversas a las vigentes al momento de otorgarse el permiso caducado¹⁹.

Lo señalado permite afirmar que la caducidad es un mecanismo de extinción del permiso de construcción que opera en forma automática²⁰, esto es, sin necesidad de declaración previa, a consecuencia de la inactividad del titular del proyecto en el inicio de las obras o en su paralización por un término de tres años. El efecto jurídico más relevante radica en que el permiso de edificación queda sin efecto. Con todo, el dueño de la propiedad puede presentar una nueva solicitud, la cual deberá pagar los derechos municipales correspondientes y ajustarse a las normas vigentes a la fecha de ingreso de la nueva solicitud.

1.2. ÓRGANO COMPETENTE PARA DECLARAR LA CADUCIDAD

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley n.º 18.695, Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, la declaración de la caducidad es una decisión que se encuentra desconcentrada en las direcciones de Obras Municipales, por lo que resulta de su competencia pronunciarse al respecto²¹. Por tanto, la apreciación de si concurren o no los supuestos previstos en la OGUC para que se verifique la caducidad de los permisos concierne a una ponderación de situaciones de hecho que, necesariamente, y de manera fundada, debe ser efectuada por la Administración activa²².

Por su parte, Contraloría General de la República ha señalado que si bien corresponde a la Dirección de Obras Municipales (DOM) corroborar los

19 Por el particular, véase sentencia de la Corte Suprema Rol 3.470-1996 (07.01.1997) "Flores Urbina Iris", publicada en *Revista Fallos del Mes*, n.º 45, pp. 2796 y ss. En este sentido, cabe también recordar la redacción original de la OGUC, la cual establecía que "La caducidad declarada no impedirá iniciar o reanudar los trabajos, debiendo mediar una nueva solicitud de permiso y el pago de los correspondientes derechos, pudiendo al efecto aprovecharse el expediente original. En estos casos, serán aplicables íntegramente las normas vigentes a la fecha de presentación de la nueva solicitud de permiso".

20 Mediante la DDU General n.º 350/2017 se establecen elementos generales para distinguir la figura de la caducidad, invalidación y desistimiento del permiso de edificación, en base a las normas de la Ley n.º 19.880, que establece las bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la Administración del Estado.

21 Dictamen n.º 12.4211 de 2021.

22 Dictámenes n.º 37.927 de 2013, n.º 41.047 de 2015, n.º 58.011 de 2016, n.º 58.928 de 2020, n.º 12.4211 de 2021 y n.º 19.0915 de 2022, entre otros. Contraloría ha precisado que si resulta la improcedencia de acceder a la petición de caducidad requerida por existir dificultades técnicas para certificar la paralización de las obras, se deberán precisar y subsanar los obstáculos que impiden establecer la referida situación de hecho a fin de aplicar la normativa vigente en la materia, criterio contenido en el dictamen n.º 39.887 de 1999.

presupuestos para que opere la caducidad regulada en el citado artículo 1.4.17, ello no inhibe el ejercicio de las potestades fiscalizadoras que le asisten a ese organismo de control en la materia, con el objeto de verificar que la actuación de la Administración activa se ajuste a derecho. Con todo, ha precisado que los informes de fiscalización tienen como destinatarios a los órganos administrativos y a sus funcionarios, pero no tienen la aptitud de imponer obligaciones a los particulares²³.

1.3. SOBRE LA NECESIDAD DE UN ACTO ADMINISTRATIVO MOTIVADO QUE DECLARE LA CADUCIDAD DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

A este respecto, la redacción original del precepto precisaba que la caducidad de los permisos debía ser declarada por resolución del director de Obras Municipales, previa inspección y constancia del estado en que se encuentre la obra²⁴, redacción que posteriormente fue eliminada. Sin embargo, la Corte Suprema ha señalado que la circunstancia de que la caducidad de un permiso de edificación opere automáticamente no exime a la autoridad de verificar si concurren las circunstancias que la constituyen y declararlo así mediante "un nuevo acto administrativo"²⁵, el cual se debe regir por la Ley n.º 19.880. Por consiguiente, el acto debe cumplir con el requisito que establece el artículo 11, inciso segundo, y artículo 41, inciso cuarto, de la aludida ley²⁶, esto es, debe ser fundado²⁷.

Esta exigencia adquiere especial relevancia en los casos en los cuales la autoridad es requerida para que emita un pronunciamiento en orden a precisar si un determinado permiso se encuentra vigente. Sobre el particular, la Contraloría General de la República ha manifestado que sin desmedro de que la Administración deba definir de forma precisa la problemática sobre si en un determinado caso han concurrido los supuestos que configuran la caducidad de un permiso de edificación, esta, con todo, opera de manera automática, limitándose la autoridad, en el caso de concurrir dichos supuestos, a dictar el acto administrativo correspondiente, conforme con el principio conclusivo

23 Dictámenes n.º 224 de 2018 y n.º 58.928 de 2020.

24 Véase el artículo 5.1.20, inciso 3.º, de del Decreto n.º 47 de 1992, que fija nuevo texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

25 SCA Valparaíso Rol n.º 1.654-2015, c. 39º (si bien se dedujeron recursos ante la Corte Suprema, la Municipalidad se desistió). Véase SCS Rol n.º 49.685-2016.

26 El artículo 11 dispone que "Los hechos y fundamentos de derecho deberán siempre expresarse en aquellos actos que afectaren los derechos de los particulares, sea que los limiten, restrinjan, priven de ellos, perturben o amenacen su legítimo ejercicio, así como aquellos que resuelvan recursos administrativos". En tanto, el 41 establece que "Las resoluciones contendrán la decisión, que será fundada".

27 En tanto, Contraloría ha sostenido que la DOM debe pronunciarse respecto de la caducidad del permiso de edificación, véase dictámenes n.º 51.178 de 2015 y n.º 40.981 de 2015.

consagrado en el artículo 8.º de la Ley de Bases de los Procedimientos Administrativos (LBPA)²⁸. Por lo demás, esto es relevante por cuanto la emisión de un acto administrativo que declare la caducidad permitirá controlar administrativa o judicialmente la legalidad de los motivos que la autoridad consideró para declarar la caducidad²⁹.

1.4. SOBRE LA EXIGENCIA DE UN PREVIO PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

Relacionado con lo anterior, se ha señalado que la falta de notificación de la caducidad no acarrea ninguna afectación del debido proceso, toda vez que no existe un procedimiento para declarar la caducidad en el que el titular del permiso pudiera hacer efectivas defensas, sino que aquella solo es constatada por la autoridad³⁰. La notificación de tal acto administrativo tiene por finalidad poner en conocimiento del administrado de tal circunstancia, naciendo ahí el derecho a impugnarlo³¹.

Para la Corte Suprema, el acto administrativo que se pronuncia sobre la caducidad es un acto de certificación o constancia, pues la autoridad solo se limita a constatar el plazo contemplado en el artículo 1.4.17 de la OGUC. Por consiguiente, no se requiere de un procedimiento administrativo previo para establecer la caducidad, pues opera automáticamente o de pleno derecho³². No obstante, cabe preguntarse si se puede prescindir de los principios y garantías básicas establecidos en la LBPA, más aún cuando se trata de actos administrativos de carácter desfavorable³³. Sobre el punto, una interpretación armónica de las normas que informan la actividad administrativa nos lleva a sostener una respuesta negativa, pues el núcleo base de garantías y principios contenidos en la LBPA no admite exclusiones. En tal sentido, los principios de *contradictoriedad* (artículo 10), *imparcialidad* (artículo 11) y *no formalización* (artículo 13); los *derechos* contemplados en el artículo 17 y la calidad de *interesado* (artículo 21) son plenamente aplicables. Asimismo, se debe tener presente que la declaración de

28 Dictámenes n.º 35.166 de 2010, n.º 40.981 de 2015, n.º 51.178 de 2015, n.º 73.004 de 2015 y n.º 31.170 de 2020.

29 JOSÉ MIGUEL VALDIVIA. *Manual de derecho administrativo*, Valencia: Tirant lo Blanch, 2018, p. 200.

30 En España la jurisprudencia ha precisado que, si bien es posible que la licencia caduque por el transcurso del tiempo, la propuesta de caducidad siempre se debe someter a la audiencia del interesado. JOSÉ MARÍA BAÑO LEÓN, *Derecho urbanístico común*, Madrid: Iustel, 2009, pp. 367 y ss.

31 SCS Rol n.º 29.945-2018, considerando 13.º.

32 SCS Rol n.º 29.945-2018, "Desarrollo Inmobiliario Bellavista con Municipalidad de Recoleta", c. 13. En el mismo sentido, véase SCS Rol n.º 37.170-2017, c. 21.º.

33 Al efecto, véase ROSA GÓMEZ GONZÁLEZ, "Rol e importancia de las leyes de bases en el derecho administrativo chileno", *Revista de Derecho*, vol. 29, n.º 2, 2016, pp. 213-228 y LUIS CORDERO VEGA, "La supletoriedad en la ley de bases de procedimiento administrativo", en *Acto y procedimiento administrativo, Actas de las Segundas Jornadas de Derecho Administrativo*, Valparaíso: Ediciones Universitarias de Valparaíso, 2007, pp. 49-70.

caducidad exige una serie de antecedentes que solo se encuentran en poder del titular del permiso, quien tiene un interés manifiesto que exige su intervención en el procedimiento administrativo³⁴. Además, dado que la caducidad puede comprometer el ejercicio de derechos fundamentales (*v. gr.* propiedad o desarrollo de actividades económicas), se requiere, de acuerdo con el principio de proporcionalidad, un examen profundo de las circunstancias concurrentes, confiriendo al interesado una instancia en la cual tenga la oportunidad de alegar lo que estimen conveniente.

1.5. SOBRE *DIES A QUO* PARA DETERMINAR EL PLAZO DE CADUCIDAD DEL PERMISO

La normativa establece que el permiso caducará automáticamente a los tres años de concedido si no se hubieren iniciado las obras correspondientes o si estas hubieren permanecido paralizadas durante el mismo lapso. Así, los supuestos que configuran la caducidad de un permiso de edificación se encuentran expresamente regulados en el artículo 1.4.17 de la OGUC y dicen relación con la ejecución material de las obras³⁵. De este modo, para el computo del *dies a quo* existen dos supuestos: (1) el inicio de las obras, y (2) la paralización de las mismas³⁶. Sin desmedro de que es la Administración la encargada de resolver de forma concreta si en un determinado caso han concurrido los supuestos mencionados en el referido artículo 1.4.17, la caducidad opera de manera automática, limitándose la atingente resolución a constatar que aquellos se verifiquen³⁷.

1.5.1. Sobre el "inicio de las obras"

El artículo 1.4.17 de la OGUC establece que el "inicio de las obras" se refiere a la realización de los trazados y al comienzo de las excavaciones contempladas

34 EDUARDO CORDERO QUINZACARA, "El permiso de construcción desde la perspectiva del derecho administrativo general. Análisis de sus principales problemas a nivel jurisprudencial", *op. cit.*, p. 61. Para el autor "necesariamente debe existir un procedimiento previo para declarar la caducidad, en concordancia con el principio del debido procedimiento administrativo que ha reconocido ampliamente la jurisprudencia constitucional, haciendo aplicación de lo dispuesto en el artículo 19 n.º 3.º de la Constitución" (p. 62).

35 Dictamen n.º 31.170 de 2020. De este modo, la caducidad solo depende de hecho materiales y no jurídicos. En tal sentido, la jurisprudencia administrativa ha señalado que "No se pueden considerar para efectos de constatar obras pertenecientes a un permiso, la emisión de actos administrativos tales como aprobación de nuevos propietarios, de modificaciones y subdivisiones, ya que ellos no pueden constituir un antecedente suficiente para definir la concurrencia de un supuesto que dice relación con un aspecto material, vinculado a la ejecución de obras", véanse dictámenes n.º 95.979 de 2014 y n.º 51.178 de 2015.

36 ROSA FERNANDA GÓMEZ GONZÁLEZ, "Regulación urbanística: tendencias jurisprudenciales", *Revista de Derecho Administrativo Económico*, n.º 35, 2022, p. 165, nota 33.

37 Dictámenes n.º 51.178 de 2015, n.º 73.004 de 2015, n.º 31.170 de 2020 y n.º 190.915 de 2022.

en los planos del proyecto³⁸, precisión que fue incorporada mediante el Decreto Supremo n.º 75 de 2001, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Al respecto, la Corte Suprema señaló que la ejecución de “obras preliminares”³⁹ son anteriores al inicio de las obras de edificación y permiten generalmente acondicionar el terreno y el establecimiento de las condiciones necesarias para asegurar el correcto funcionamiento, almacenamiento y logística de la etapa constructiva, y no suspende ni interrumpe el plazo de caducidad del permiso. Según indica el máximo tribunal, esta etapa previa permite instalar faenas y grúas, o realizar excavaciones, estibaciones y socializados, inclusive antes de la obtención del permiso respectivo⁴⁰. Por consiguiente, solo las excavaciones conforme con los planos del proyecto, unido a la realización de su trazado, permite tener por iniciar la obra; mientras este hito no se produzca, se debe computar el plazo de tres años⁴¹. Asimismo, la Corte Suprema sostuvo que para cumplir con la exigencia establecida en el artículo 1.4.17 de la OGUC resulta indispensable que el trazado se haya efectuado sobre el suelo tal y como aparezca en los planos, de manera que la realización de algunas marcas o el señalamiento de algunos hitos resulta insuficiente para satisfacer la exigencia de la norma⁴². En definitiva, si no existen antecedentes de inicio de obras o ingreso de solicitudes de obras preliminares, la declaración de la caducidad de permiso de construcción se ajustará a derecho⁴³.

1.5.2. Sobre “la paralización de las obras”

La paralización de las obras implica la suspensión de las acciones encaminadas a concluir el proyecto autorizado por el permiso de construcción respectivo. Si bien esta paralización puede tener su origen en un acto voluntario del titular del proyecto, la mayor parte de las veces tiene su origen en una orden administrativa o judicial, como sería la paralización ordenada por la propia autoridad municipal o por el juez que conoce de una acción de protección o de una reclamación ambiental.

38 Dictamen n.º 25.188 de 2018.

39 Los permisos de obras preliminares están regulados en el artículo 5.1.3 de la OGUC y se pueden obtener incluso con anterioridad al otorgamiento del permiso de edificación.

40 JOSÉ FERNÁNDEZ y FELIPE HOLMES, *Derecho urbanístico chileno*, 3.ª ed., Santiago: Editorial Jurídica de Chile, 2019, pp. 219 y ss.

41 SCS Rol n.º 29.614-2019 (07.08.2020), Inmobiliaria Travesía Spa con Municipalidad de Pudahuel, c. 12.º.

42 SCS Rol n.º 13.205-2018 (30.08.2018), c. 5.º.

43 SCS Rol n.º 3.816-2022 (08.02.2022), la cual confirmó sentencia apelada dictada por la Corte de Apelaciones de San Miguel (Rol n.º 5.124-2021).

2. ASPECTOS CRÍTICOS DE LA REGULACIÓN DE LA DE CADUCIDAD DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

La caducidad es una figura cuya regulación presenta diversas problemáticas interpretativas, las cuales se encuentran fundamentalmente vinculadas con la verificación de los supuestos de hecho que la configuran y de sus efectos. La escueta regulación de esta figura se ha mostrado insuficiente frente a las complejidades que presenta su aplicación práctica, lo que ha contribuido a generar un aumento en la judicialización y una mayor inseguridad jurídica.

A continuación, se da cuenta de cuáles son los aspectos críticos de la regulación de la caducidad y qué medidas se pueden implementar para superar las problemáticas que origina⁴⁴.

2.1. NECESIDAD DE ESTABLECER PARÁMETROS OBJETIVOS QUE PERMITAN DAR CUENTA DEL INICIO DE LAS OBRAS

Una de las mayores dificultades ha sido determinar qué acciones permiten dar por iniciadas las obras. Este hito demanda la ejecución de acciones concretas encaminadas a concretar las obras autorizadas en el respectivo proyecto, de ahí que las obras preliminares reguladas en el artículo 5.1.3. de la OGUC no pueden ser consideradas como "inicio de obras", por cuanto se trata de acciones cuya finalidad es "preparar" el terreno. Además, a diferencia de las obras de inicio, las cuales requieren que el permiso esté autorizado, las obras preliminares se podrán ejecutar durante la tramitación de un permiso de edificación y con anterioridad a su obtención.

2.2. PROYECTOS CUYAS OBRAS PUEDEN CONSTRUIRSE POR PARTES O ETAPAS

El artículo 1.1.2. de la OGUC contempla expresamente las "Construcción por partes", las que define como aquellas cuya "ejecución de las obras de edificación o urbanización de un proyecto por partes pueden recepcionarse independientemente". En este tipo de proyectos, el inicio de las obras puede comprender la etapa inicial o el conjunto de todas ellas.

Al respecto, mediante la DDU Específica n.º 2/2008 y la DDU General n.º 195/2008, la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo indicó que, tratándose de permisos con recepciones definitivas parciales, la caducidad solo aplica a aquella parte que no cuenta con recepción definitiva

44 Sobre el particular cabe precisar que mediante Decreto n.º 2 de 2022, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se buscó modificar la OGUC en materia de caducidad de permiso, sin embargo, dicho decreto fue retirado mientras se encontraba en el trámite de toma de razón, sin que hasta la fecha se tenga noticia sobre su reingreso a Contraloría General de la República.

parcial⁴⁵. Sobre el particular, la Contraloría ha señalado que en estos casos es condición necesaria realizar el trazado de todo el terreno que dé cuenta, al menos, de los ejes de pilares, muros y fundaciones. Según da cuenta el órgano de control, la normativa, al definir qué se entiende por inicio de obra, se refiere únicamente a la realización de los trazados y al comienzo de las excavaciones contempladas en los planos del proyecto, sin hacer mención o distinción alguna en función de la envergadura o su modalidad de ejecución. Por consiguiente, no existen elementos de interpretación que permitan fragmentar la ejecución de los trazados⁴⁶. Pero la Corte Suprema sostuvo que para suspender el plazo de caducidad en un proyecto de construcción por etapas es suficiente que se hubieren iniciado las obras en solo una de las torres proyectadas, y no respecto de todo el proyecto inmobiliario, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 1.4.7 de la OGUC⁴⁷. De este modo, conforme con este criterio, si se trata de un proyecto cuya construcción se proyectó por etapas, que se podían construir y recepcionar en forma independiente, cabría determinar la caducidad respecto de las etapas que no se encuentren concluidas⁴⁸, y no afectará aquellas partes del proyecto que cuenten con recepción definitiva otorgada por la Dirección de Obras. Este tipo de proyectos deja en evidencia que el plazo de caducidad debiera considerar las particulares circunstancias del proyecto de que se trate, de ahí que a nivel comparado se ha establecido por ley que las licencias urbanísticas deberán fijar plazos para el inicio y la terminación de las obras en función del principio de proporcionalidad⁴⁹.

2.3. DISTINCIÓN DE LOS SUPUESTOS QUE DAN LUGAR A LA PARALIZACIÓN DE LAS OBRAS

Al efecto, cabe recordar que la caducidad es una causal de extinción de un acto administrativo válido por la inactividad durante más de tres años por parte del titular del acto (beneficiario). Bajo tal predicamento, es preciso distinguir los supuestos en los cuales la inactividad no es imputable al titular. En tales casos,

45 Por su parte, respecto de urbanizaciones garantizadas para efectos de autorizar la enajenación de sitios, sostuvo que no aplica la caducidad, por existir situaciones jurídicas consolidadas, como la transferencia de sitios, véase DDU Específica n.º 2/2008 y DDU General n.º 195/2008.

46 Dictamen n.º 25.188, de 2018, ratificado por dictamen n.º 58.928, de 2020. En un sentido similar, la Corte Suprema sostuvo que "Resulta indispensable que el trazado se haya efectuado sobre el suelo tal y como aparezca en los planos, de manera que la realización de algunas marcas o el señalamiento de algunos hitos resulta del todo insuficiente para satisfacer la exigencia de la mencionada norma", véase SCS Rol n.º 13.205-2018.

47 SCS Rol n.º 29.614-2019, c. 13.º.

48 SCS Rol n.º 29.945-2018, Desarrollo Inmobiliario Bellavista con Municipalidad de Recoleta, c. 9.º.

49 TOMÁS-RAMÓN FERNÁNDEZ, *Manual de derecho urbanístico*, op. cit., pp. 198-199.

la jurisprudencia ha señalado que no cabe declarar la caducidad del acto, por cuanto motivos ajenos a la voluntad del titular del proyecto han generado la paralización de las obras. Este criterio ha sido aplicado cuando la paralización de las obras tiene su origen en un acto administrativo o resolución judicial. Así, por ejemplo, la paralización ordenada por el Consejo de Monumentos Nacionales cuando se encuentran restos arqueológicos o la orden de no innovar emitida por el juez que conoce de una acción de protección en contra de un proyecto se encontrarían bajo este supuesto. Este criterio también debería aplicarse respecto de permisos de construcción cuyo inicio de obras se encuentra supeditado a la obtención de otra autorización administrativa previa, como acontece con las resoluciones de calificación ambiental.

3. EL PLAZO DE CADUCIDAD DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN ES SUSCEPTIBLE DE SUSPENSIÓN EN LOS CASOS DE CONCURRENCIA DE CIRCUNSTANCIAS EXCEPCIONALES

Dada su importancia y el nivel de conflictividad que ha generado, el plazo de caducidad será analizado con mayor detenimiento. Tal como se ha indicado, la caducidad es una causal de extinción de un acto administrativo válido por la inactividad durante más de tres años por parte del titular del acto (beneficiario). De este modo, el plazo señalado en el artículo 1.4.17 de la OGUC es de caducidad, esto es, expira por el simple transcurso del tiempo, sin que sea susceptible de interrumpirse o suspenderse⁵⁰. De este modo, la caducidad del permiso de construcción opera de manera automática, de modo que no admite prórroga ni sus plazos son susceptibles de ser renovados o ampliados⁵¹.

Sin embargo, es preciso distinguir los supuestos en los cuales la inactividad no es imputable al titular del permiso. En tales casos, la jurisprudencia ha señalado que no cabe declarar la caducidad del acto, por cuanto motivos ajenos a la voluntad del titular del proyecto han generado la paralización de las obras. Este criterio se ha aplicado cuando la paralización de las obras tiene su origen en un acto administrativo o resolución judicial. Así, por ejemplo,

50 SCS Rol 3470-1996 (07.01.1997) "Flores Urbina Iris", publicada en *Revista Fallos del Mes*, n.º 45. Al respecto, Cordero señala que el artículo 1.4.17 de la OGUC regula una "caducidad-plazo". EDUARDO CORDERO QUINZACARA, "El permiso de construcción desde la perspectiva del derecho administrativo general. Análisis de sus principales problemas a nivel jurisprudencial", *op. cit.*, p. 60.

51 De modo que opera aun cuando se argumente la existencia de derechos adquiridos, buena fe o confianza legítima, los cuales resultan, en sede administrativa, ajenos a los efectos de que la autoridad competente declare si operó o no la caducidad de los permisos. Lo anterior, sin perjuicio de dichas alegaciones se puedan hacer valer en otras instancias competentes, en dictámenes n.º 51.178 de 2015 y n.º 73.004 de 2015.

la paralización ordenada por el Consejo de Monumentos Nacionales cuando se encuentra restos arqueológicos o la orden no innovar emitida por juez que conoce de una acción de protección en contra de un proyecto se encontrarían bajo este supuesto. En otros términos, la jurisprudencia judicial y administrativa han precisado que la concurrencia de circunstancias excepcionales permite a la autoridad adoptar medidas especiales que en condiciones normales no serían permitidas por el ordenamiento jurídico. Este criterio también debería aplicarse respecto de permisos de construcción cuyo inicio de obras se encuentra supeditado a la obtención de otra autorización administrativa previa, como acontece con las resoluciones de calificación ambiental. A continuación, se analizarán los supuestos que han permitido extender el plazo de caducidad de tres años previsto en el artículo 1.4.17 de la OGUC.

3.1. LA CADUCIDAD DEBE CONSIDERAR LAS CONDICIONES CONFORME A LAS CUALES SE OTORGÓ EL RESPECTIVO PERMISO

La jurisprudencia administrativa ha señalado que la declaración de caducidad de un permiso debe considerar debidamente las circunstancias conforme a las cuales se otorgó, especialmente cuando el inicio de las obras se supedita a la ocurrencia de ciertas condiciones de manera previa. En la especie, el permiso se había otorgado en el marco de un régimen especial⁵², el que constituía una excepción a la normativa que, en general, regula el otorgamiento de las autorizaciones para edificar⁵³.

3.2. SUSPENSIÓN O PARALIZACIÓN DE LAS OBRAS POR CAUSAS NO IMPUTABLES A LA VOLUNTAD DEL TITULAR DEL PERMISO

Se trata de un supuesto excepcional que opera en aquellos casos en que la falta de inicio o paralización de las obras no es imputable al titular del permiso. El fundamento de esta excepción radica en el hecho de que la caducidad es una sanción a la inactividad del titular del permiso, de modo que si no media su voluntad en la inactividad, no se puede imputar la caducidad del permiso como

52 En concreto, el permiso se había otorgado al amparo de lo previsto en el artículo 13 de la Ley n.º 13.364, según el cual los permisos de edificación de la comuna de Viña del Mar, relativos a predios ubicados al costado poniente de la avenida España, Caleta Abarca y avenidas Marina, Perú, San Martín y otras, que indica –como ocurre con el terreno en que se desarrollará el proyecto hotelero– serán concedidos por la municipalidad respectiva, con acuerdo de los dos tercios de sus concejales en ejercicio, previo informe favorable de su departamento de obras, exigencia que, cabe precisar, no sustrae al proyecto de cumplir con la preceptiva urbanística aplicable que regula, entre otros aspectos, la vigencia y caducidad de los permisos.

53 Dictamen n.º 84.791 de 2015, el cual fue ratificado y complementado por el dictamen n.º 26.910 de 2016.

consecuencia jurídica⁵⁴. Aquí cabe distinguir entre supuesto de no inicio o paralización de obras, que tienen su origen en actos de autoridades judiciales o administrativas, o en supuestos de caso fortuito o fuerza mayor.

3.2.1. Actos de autoridad

Al respecto, la Corte Suprema ha sostenido que si un municipio suspendió sistemáticamente las obras por distintos medios, la demora no es imputable al titular del permiso y, en consecuencia, la entidad edilicia no puede caducar el permiso por el simple transcurso del tiempo. De este modo, cabe sostener que la caducidad opera al transcurrir el plazo establecido por la ley, salvo que la paralización de las obras tenga su origen en un supuesto ajeno a la voluntad del titular del proyecto, como sería la suspensión de las obras por la Dirección de Obras Municipales respectiva⁵⁵. Por su parte, la jurisprudencia administrativa ha precisado que la configuración de la caducidad del permiso debe considerar a las órdenes judiciales que impedirían su ejecución, elementos que afectan el cómputo del plazo respectivo⁵⁶.

3.2.2. Ocurrencia de un supuesto de caso fortuito o fuerza mayor

Con motivo de la pandemia ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19), la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo emitió la circular DDU n.º 429, con el fin de "velar por la vida y salud de los servidores de las respectivas Direcciones de Obras Municipales y, de cautelar los derechos de los interesados mediante la aplicación homogénea de las disposiciones de la Ley General y su Ordenanza", a través de la cual ordenó, para los procedimientos de aprobación de anteproyectos y de otorgamiento de permisos por parte de aquellas, entre otras medidas, la suspensión de plazos⁵⁷.

En concreto, señaló que a contar de la fecha de publicación del Decreto n.º 4, del 8 de febrero de 2020, del Ministerio de Salud, que declaró la alerta sanitaria por brote del COVID-19, se entenderían suspendidos, entre otros, los plazos de caducidad de los permisos de construcción. Agregó que dicha suspensión regiría hasta la emisión de una nueva circular sobre la materia, sin

54 JOSÉ MARÍA BAÑO LEÓN, *Derecho urbanístico común*, Madrid: Iustel, 2009, p. 367.

55 En la SCS Rol n.º 6969-2012, caso Sanatorio Marítimo, se sostuvo que para efectos del cómputo del plazo de tres años de inactividad no resulta posible incluir el tiempo en que las obras permanecieron paralizadas por orden de la autoridad edilicia. Por su parte, en la SCS Rol n.º 16.238-2019, caso Inversiones Quintalí, se indicó que, si la municipalidad impidió el desarrollo del proyecto a través de la suspensión sistemática de las obras, no siendo atribuible al titular del proyecto la demora en su ejecución, no se configura la caducidad, véase considerando 15.

56 Dictamen n.º 84.791 de 2015.

57 La DDU n.º 429 replica las indicaciones establecidas en el dictamen n.º 3.610 de 2020.

embargo, podía ser declarada no aplicable por la respectiva DOM en tanto no exista entorpecimiento que la justifique⁵⁸.

Tal como se ha indicado, la aludida DDU n.º 429 incluye la suspensión de los plazos contenidos en la OGUC para la caducidad de los anteproyectos y permisos aprobados. Al respecto, si bien es regla general que tal institución no admite prórroga ni sus plazos son susceptibles de ser renovados o ampliados y opera de manera automática⁵⁹, la situación de *caso fortuito* descrita configura una *circunstancia excepcional* que ha de ser ponderada por la autoridad y que permite adoptar medidas especiales que en condiciones normales no serían permitidas por el ordenamiento jurídico⁶⁰.

CONCLUSIONES

La caducidad es un mecanismo de extinción del permiso de construcción que opera en forma automática, esto es, sin necesidad de declaración previa, a consecuencia de la inactividad del titular del proyecto en el inicio de las obras o en su paralización por un término de tres años. Se trata de una institución sumamente relevante para el derecho urbanístico; sin embargo, su escueta regulación ha dado lugar a diversos problemas prácticos, derivados fundamentalmente de las dificultades que representa su verificación y efectos, generando una alta conflictividad e incremento de la inseguridad jurídica. No obstante, por la vía jurisprudencial se han incorporado criterios que tienen por objeto reconocer que la concurrencia de circunstancias excepcionales permite a la autoridad suspender dicho plazo, en especial cuando aquellas tienen su origen en supuestos de hecho ajenos a la voluntad del titular del proyecto, lo cual ha matizado el automatismo con el que ha sido aplicada la figura. Con todo, la caducidad como mecanismo de extinción de permisos de construcción requiere de una revisión que se haga cargo de las problemáticas que ha generado su aplicación práctica y que considere no solo los distintos tipos de proyectos, especialmente aquellos que se ejecutan por partes, sino también los supuestos que muchas veces impiden iniciar las obras o que inciden en su paralización.

58 Esta DDU fue modificada por las DDU n.º 436 y n.º 445, mediante las cuales se precisó que las DOM se encuentran impedidas de dejar sin efecto la suspensión allí referida. Con todo, Contraloría sostuvo que dicha modificación se aparta de las indicaciones consignadas en el dictamen n.º 3.610, el que reconoce que la Ley n.º 18.575 radica en el jefe superior del respectivo servicio las facultades de dirección, administración y organización, de manera que, en el ejercicio de estas, es dicha autoridad la que puede adoptar medidas como la que se analiza, debiendo para ello ponderar las particulares condiciones que representa el apuntado caso fortuito en el ámbito de sus competencias, en Dictamen n.º 190.915, de 2022.

59 Tal como señalan los dictámenes n.º 32.357 y n.º 38.824, ambos de 2006, y n.º 3.170 de 2020.

60 Dictamen n.º 3.610 de 2020.

BIBLIOGRAFÍA

- ARANCIBIA, JAIME. "Caducidad o decaimiento administrativo por prescripción, preclusión y resolución". *Revista Jurídica Digital*, vol. 5, n.º 1, 2021.
- BAÑO LEÓN, JOSÉ MARÍA. *Derecho urbanístico común*. Madrid: Iustel, 2009.
- BERMÚDEZ, JORGE. *Derecho administrativo general*, 2ª ed. Santiago: Abeledo Perrot - LegalPublishing - Thomson Reuters, 2011.
- CORDERO, EDUARDO. "El permiso de construcción desde la perspectiva del derecho administrativo general. Análisis de sus principales problemas a nivel jurisprudencial". *Revista de Derecho Administrativo Económico*, n.º 33, 2021.
- CORDERO, LUIS. *Lecciones de derecho administrativo*. Santiago: Thomson Reuters - La Ley, 2014.
- CORDERO VEGA, LUIS. "La supletoriedad en la ley de bases de procedimiento administrativo". En *Acto y procedimiento administrativo, Actas de las Segundas Jornadas de Derecho Administrativo*. Valparaíso: Ediciones Universitarias de Valparaíso, 2007.
- DÍAZ DE VALDÉS, JOSÉ MANUEL, Y NICOLÁS ENTEICHE. "La estabilidad de los actos administrativos urbanísticos". *Revista Actualidad Jurídica*, n.º 31, 2015.
- FERNÁNDEZ, JOSÉ, y FELIPE HOLMES. *Derecho urbanístico chileno*, 3.ª ed. Santiago: Editorial Jurídica de Chile, 2019.
- FERNÁNDEZ, TOMÁS-RAMÓN. *Manual de derecho urbanístico*, 25.ª ed. Madrid: Civitas - Thomson Reuters, 2017.
- FIGUEROA, JUAN EDUARDO. *Urbanismo y construcción*, 3.ª ed. Santiago: Der Ediciones 2022.
- FLORES, JUAN CARLOS. "La caducidad de los actos administrativos". *Revista de Derecho*, vol. 30, n.º 2, 2017.
- GÓMEZ, ROSA FERNANDA. "Regulación urbanística: tendencias jurisprudenciales". *Revista de Derecho Administrativo Económico*, n.º 35, 2022.
- GÓMEZ GONZÁLEZ, ROSA. "Rol e importancia de las leyes de bases en el derecho administrativo chileno". *Revista de Derecho*, vol. 29, n.º 2, 2016.
- MUÑOZ, SANTIAGO (dir.). *Diccionario panhispánico del español jurídico*, t. 1. Madrid: Real Academia Española, 2017.
- MORAGA, CLAUDIO. *Tratado de derecho administrativo: La actividad formal de la administración del Estado*. Santiago: Editorial Legal Publishing, 2010.

ORTEGA, JULIA. "Las licencias urbanísticas". *Revista de Derecho Urbanístico Española*, n.º 154, 1997.

SAYAGUES, ENRIQUE. *Tratado de derecho administrativo*, t. 1, 10.ª ed. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria, 2015.

VALDIVIA, JOSÉ MIGUEL. *Manual de derecho administrativo*. Valencia: Tirant lo Blanch, 2018.

VERGARA, ALEJANDRO. "Nota sobre la caducidad como fuente de extinción de derechos y del decaimiento del procedimiento administrativo". En *Actas XXXIV Jornadas de Derecho Público*. Santiago: Pontificia Universidad Católica de Chile, 2004.

JURISPRUDENCIA

Judicial

SCS Rol n.º 3470-1996 (07.01.1997).

SCS Rol n.º 6969-2012 (26.11.2012).

SCS Rol n.º 13.205-2018 (30.08.2018).

SCS Rol n.º 16.238-2019 (24.01.2020).

SCS Rol n.º 3.816-2022 (08.02.2022).

SCS Rol n.º 29.945-2018 (15.04.2020).

SCS Rol n.º 29.614-2019 (07.08.2020).

SCA Rol n.º Valparaíso Rol n.º 1654-2015 (31.05.2016).

Administrativa

Dictamen n.º 32.357 de 2006.

Dictamen n.º 38.824 de 2006.

Dictamen n.º 35.166 de 2010.

Dictamen n.º 37.927 de 2013.

Dictamen n.º 40.981 de 2015.

Dictamen n.º 41.047 de 2015.

Dictamen n.º 51.178 de 2015.

Dictamen n.º 73.004 de 2015.

Dictamen n.º 84.791 de 2015.

Dictamen n.º 26.910 de 2016.

Dictamen n.º 58.011 de 2016.

Dictamen n.º 224 de 2018.

Dictamen n.º 25.188 de 2018.

Dictamen n.º 3.170 de 2020.

Dictamen n.º 31.170 de 2020.

Dictamen n.º 58.928 de 2020.

Dictamen n.º 124.211 de 2021.

Dictamen n.º 190.915 de 2022.