



Adulto mayor abrió los marcos para iluminar, pero se ubicó junto a la pandereta

Las razones de la corte para obligar a demoler ventanas que quedaron muy cercanas al vecino

¿A cuánta distancia debo quedar si amplío mi casa? Ingeniera, constructor y abogado debaten sobre las obligaciones que dispone la ley.

FRANCISCA ORELLANA

Luego de más de 15 años de disputa, la Corte Suprema le dio la razón a la Municipalidad de Lota y ordenó a un adulto mayor de 84 años eliminar dos ventanas que tiene en su cocina por estar muy cerca de la casa de al lado, afectando su privacidad.

Este caso puede sonar familiar para quienes, viviendo en casas muy cercanas, se topan con su vecino mirando por una ventana indiscreta. ¿Sabe usted qué distancia dice la ley? ¿Qué puede hacer si cree que lo han perjudicado? Esta disputa judicial da todas esas pistas.

El casa. Juan Villarroel compró la propiedad en la población lotina El Polvorín, en 1971, para luego regularizarla en el año 2000 ante la municipalidad y el Conservador de Bienes Raíces. Como está emplazada en un cerro empinado, su vecino construyó una casa al lado, en un terreno en desnivel, y se ubicó tan bajo que su techo quedó a la altura de dos ventanas que Villarroel empleaba para iluminar la cocina.

Aunque diera a la techumbre, el nuevo vecino consideró afectada su privacidad, por lo que presentó reiterados reclamos a la Dirección de Obras de la Municipalidad (DOM).

¿Cuál es tu ley? El organismo dictaminó que aunque fueron construidas antes, las ventanas no cumplían el requisito de construcción de la ley general de urbanismo y construcción: que estén al menos a tres metros de distancia de la pandereta de la vivienda colindante.

Multa. A Villarreal le fue ordenado sacar o tapiar las ventanas, pero como se negó, le fue extendi-



Los conflictos entre vecinos suelen ser vistos primero por la municipalidad.

da una multa por 3 UTM (199.884 pesos).

Caso cerrado. En lugar de pagar, decidió ir a la justicia en un proceso que terminó en la corte entregando la última palabra.

Argumento. Rafael Iglesias, abogado de Villarreal, explica que el fallo los tomó por sorpresa y que fue muy extremo: "Lamenta-

blemente fue desproporcionado para un mero capricho. A mi cliente no le interesa mirar el techo del vecino, sino la luz que entra a su casa, pero la Corte no revisó el trasfondo".

Propuesta. Iglesias cuenta que, de todos modos, no da el caso por perdido, porque espera llegar a un acuerdo con la municipalidad

para colocar algún tipo de mosaico en las ventanas para que impedir ver desde el interior, pero garantizar que la cocina quede iluminada.

Palabra de experto. El constructor civil, PhD en Gestión y Valorización Urbana, Carlos Aguirre, académico de la Escuela de Arquitectura de la Universidad San Sebastián, explica que todo lo relacionado a construcción de ventanas, adosamientos o distancias entre propiedades no se basan en criterios arbitrarios, sino en lo que establecen los planos reguladores comunales y la ley general de Urbanismo y Construcción.

No ocupe los muros. Liliana García, académica de la carrera ingeniería en construcción de la Universidad Mayor, acota que es común que a la hora de construir o ampliar una propiedad, las personas se extiendan hasta las panderetas, pero existen restricciones mínimas. "La ley de Urbanismo establece que debe haber una distancia mínima de 1,40 metros si no hay ventanas. Se suelen acoplar al muro medianero, pero no es una estructura capaz de soportar una techumbre, además afecta al vecino porque le llegan todas las aguas lluvias y ahí es cuando empiezan las peleas. Si no se cumple, la única solución es echar abajo la estructura", sostiene García.

¿Cómo echar abajo? "Cuando una orden habla de demoler ventanas, se refiere más que nada a tapparla con un tabique u otra estructura", afirma la académica.

¿Qué hacemos? Rodrigo Cabrero, socio de CBC Abogados, explica que, ante conflictos con el vecino, en general se suelen resolver de manera extrajudicial: "Los conflictos por ampliaciones irregulares o edificaciones que puede afectar la seguridad o la privacidad del vecino, donde los afectados suelen denunciar estos hechos a Dirección de Obras Municipales o incluso presentando demandas en los juzgados de policía local".

Nos vemos en la corte. Víctor Crisóstomo, de Arcó Abogado, representó a una clienta de Peñalolén. "Un vecino construyó un segundo piso sin ningún cumplimiento normativo. La ventana daba hacia su patio lo que generaba todo un tema de la privacidad. Lo denuncié al Juzgado de Policía Local y ganamos el caso. Se obligó a la persona a pagar una multa y demoler toda la construcción que no estaba en norma", recuerda.

DAVID VELASQUEZ