

LA OBLIGACIÓN DE CESIÓN DE TERRENOS EN MATERIA URBANÍSTICA

Memoria de prueba para optar al grado de licenciado en ciencias jurídicas y sociales

AUTOR: GUILLERMO JIMÉNEZ SALAS

Profesor guía: Carlos Carmona Santander

Santiago de Chile, abril de 2008

No autorizado por el autor para ser publicada a texto completo en Cybertesis

INDICE . .	4
RESUMEN . .	7
NO DISPONIBLE A TEXTO COMPLETO . .	8

INDICE

INTRODUCCIÓN

PRIMERA PARTE. ASPECTOS BÁSICOS DE LA INTERVENCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN EN MATERIA URBANÍSTICA

I.El sistema legal del urbanismo.

1.Concepto y contenido del derecho urbanístico.

2.Evolución del derecho urbanístico.

3.Desarrollo histórico de la legislación urbanística en Chile

II.La actividad administrativa en materia urbanística.

1.Las nociones de títulos, formas y técnicas de intervención.

2.Títulos de intervención.

a.Promoción del bien común (art. 1 inciso 4° CPR).

b.Desarrollo armónico (artículos 1° inc. 4°, 3° y 115 CPR)

c.Igualdad en la repartición de cargas y beneficios (art. 19 N° 2, 20 y 22 CPR)

d.Respeto de la legalidad en el desarrollo de actividades económicas (art. 19 N° 21 CPR)

e.Derecho de propiedad (artículo 19 N° 24 inc. 1° y 2° CPR)

f.Función social de la propiedad (artículo 19 N° 24 inc. 2° CPR)

g.Derecho a un medio ambiente libre de contaminación (art. 19 N° 8 CPR)

3.Formas de intervención.

4.Técnicas de intervención.

a.Las técnicas de Planificación.

b.Las técnicas de Ejecución o Gestión

c.Las técnicas de disciplina urbanística.

SEGUNDA PARTE. LA OBLIGACIÓN DE CESIONES DE TERRENOS EN MATERIA URBANÍSTICA

I.Antecedentes

1.Antecedentes históricos

2.Derecho comparado

3.Otras obligaciones de cesión en la legislación chilena

a.La obligación de cesión impuesta a los beneficiarios de transferencias gratuitas de bienes fiscales.

b.La obligación de cesión en terrenos sujetos a declaratoria de utilidad pública.

II.Finalidades de la obligación de cesión de terrenos urbanísticas.

-
- 1.La adquisición gratuita de terrenos por la Administración
 - 2.La recuperación de plusvalías urbanísticas por la comunidad.
 - III.Régimen jurídico: La obligación de cesión como técnica de intervención.
 - 1.Conceptualización
 - 2.Ámbito de aplicación.
 - a.Tienen lugar en el proceso de subdivisión y urbanización
 - b.Tiene lugar también en caso de crecimiento urbano por densificación.
 - c.La obligación de cesión de terrenos en urbanización de condominios
 - 3.El procedimiento de obtención del certificado de urbanización.
 - a.La aprobación del plano de loteo.
 - b.La recepción de las obras y la obtención del certificado de urbanización.
 - 4.Magnitud de la carga.
 - a.El problema de la reserva de ley en la remisión a la OGUC.
 - b.Las superficies a ceder.
 - c.La materialización preferente.
 - d.Proporcionalidad entre superficie a ceder e intensidad de utilización del suelo.
 - e.Otras formas de compensación: El artículo 9 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.
 - 5.Finalidades a que se destinan los terrenos cedidos.
 - a.Planteamiento.
 - b.¿Es posible la incorporación de nuevas finalidades para las cesiones?
 - 6.Efectos de la obligación de cesión de terrenos.
 - a.La incorporación automática de los bienes cedidos.
 - b.Los deberes de administración de los bienes cedidos y la posibilidad de reubicación.
 - c.Jurisprudencia sobre incorporación de terrenos.
 - IV.Naturaleza jurídica de las cesiones y el problema del título de intervención.
 - 1.Planteamiento.
 - 2.Las "limitaciones" a la propiedad.
 - a.El cambio de paradigma
 - b.La reacción de la doctrina.
 - 3.La distinción entre expropiación y limitaciones.
 - a.La regulación constitucional.
 - b.El criterio formal y los criterios materiales de distinción.
 - c.La distinción categorial entre expropiación y limitaciones a la propiedad.
 - 4.La obligación de cesión de terrenos como limitación a la propiedad.
 - a.La obligación de cesión es una intervención en la propiedad.
 - b.No es una expropiación.

- c. Es una técnica administrativa de limitación de la propiedad.
- d. Es una limitación de la propiedad ajustada a la Constitución.
- e. La jurisprudencia del Tribunal Constitucional.

CONCLUSIONES.

BIBLIOGRAFÍA

RESUMEN

La importancia de la obligación de cesión de terrenos no ha sido menor en el derecho chileno.

Aunque sus orígenes se remontan a los primeros años del siglo XX, en los últimos diez años se han tenido lugar controversias sobre sus límites, con especial intensidad, ante órganos administrativos y jurisdiccionales.

Así, como se verá a lo largo de este trabajo, particulares han cuestionado ante la Contraloría y ante las Cortes, la legalidad y la constitucionalidad de las actuaciones de las Direcciones de Obras Municipales y los Secretarios Regionales Municipales relativos a las cesiones de terrenos.

También se han originado litigios entre vecinos y empresas constructoras por las áreas verdes que éstas últimas deben ceder en su quehacer como agentes urbanísticos.

NO DISPONIBLE A TEXTO COMPLETO

No autorizado por el autor para ser publicada a texto completo en Cybertesis