

**Universidad de Chile**  
Facultad de Derecho  
Escuela de Graduados Magister en Derecho

# EL DERECHO DE PROPIEDAD ANALIZADO DESDE LA PERSPECTIVA DEL ORDENAMIENTO URBANÍSTICO

TESIS PARA OPTAR AL GRADO DE MAGISTER EN DERECHO  
AUTOR

**CRISTIAN JAVIER GALAZ GUERRERO**  
PROFESOR MARÍA ELIANA MARTÍNEZ FERNÁNDEZ  
**Santiago de Chile, Septiembre de 2004**

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



<b>INDICE . .</b>	<b>4</b>
<b>INTRODUCCIÓN.- . .</b>	<b>8</b>
<b>NO DISPONIBLE A TEXTO COMPLETO . .</b>	<b>10</b>

# INDICE

## Introducción

### CAPITULO I

#### URBANISMO Y DERECHO URBANISTICO.

##### Teoría General del Urbanismo

##### 1.1. Aspectos generales

##### 1.2. Evolución de la Teoría General del Urbanismo

##### 1.2.1.Los Enfoques Idealistas ( 1900 - 1920 )

##### 1.2. 2.Los Enfoques Sectoriales ( 1920-1960 )

##### 1.2.2.1.Los urbanistas-arquitectos

##### 1.2.2.2. Los ecólogos sociales

##### Los Enfoques de Síntesis Global( 1960-1980 )

##### Estado Actual de la Disciplina Urbanística.

##### ( 1980-2004

##### 1. 3. Derecho Urbanístico

##### 1.3.1Aspectos Generales

##### 1.3.2. Concepto de Derecho Urbanístico

##### 1.3.3. Algunas notas distintivas de esta disciplina jurídica

##### 1.3.4. Principios del Derecho Urbanístico

##### Los IPT y la Legalidad Urbanística. Planificación en General. Planificación Territorial

##### 1.4.1 Naturaleza Jurídica de los Instrumentos de

##### Planificación Territorial

##### Tipos de Instrumentos de Planificación

##### Territorial que contempla nuestro Ordenamiento

##### Urbanístico

##### 1.4.3 Niveles de Acción de la Planificación

##### Urbana. Competencias e Instrumentos

##### Instrumentos de Planificación Territorial.

##### Enunciación

##### 1.5.1. Planificación Urbana de Nivel Regional

##### 1.5.2. Planificación Urbana de Nivel Intercomunal

##### 1.5.3. Planificación Urbana de Nivel Comunal

##### 1.5.4. Otros Instrumentos de Planificación Urbana

---

de Nivel Comunal

## CAPITULO II

### LA PROPIEDAD EN EL ORDENAMIENTO CONSTITUCIONAL VIGENTE

#### RESERVA LEGAL

Pág.

2.1 Aspectos generales del tratamiento constitucional de la propiedad

2.2. La garantía formal de la propiedad: reserva legal. Su deslinde con la potestad reglamentaria

2.3. La reserva legal en el Derecho Urbanístico. Potestad Reglamentaria Urbanística

2.4. Nivel Nacional: La Ley General de Urbanismo y Construcciones y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2.5 Nivel Regional: Gobierno Regional

2.5.1. Facultades y resoluciones del Consejo Regional en materia de ordenamiento territorial

2.6. Nivel Comunal: Plan Regulador Comunal Planos Seccionales y Límite Urbano

2.6.1. Concreción de la potestad reglamentaria comunal en la planificación urbana de la comuna<sup>8</sup>

2.7. Participación, principio jurídico que fundamenta y complementa la potestad reglamentaria Regional y Comunal

2.8. Naturaleza jurídica de los Instrumentos de planificación Territorial

Pág.

## CAPITULO III

### LA PROPIEDAD EN EL ORDENAMIENTO CONSTITUCIONAL VIGENTE

#### CONTENIDO ESENCIAL

3. La Garantía Material de la Propiedad:

El "Contenido Esencial" del Derecho

3.1. Origen de la Garantía Material de la Propiedad.

Legislaciones, Jurisprudencia y Doctrina, Nacional y Extranjeras

3.2. Las Limitaciones y Privación del Dominio Vinculadas. al Contenido Esencial del Derecho de Propiedad

3.3. Aproximaciones a la Esencia del Derecho

3.3.1. Tesis Absoluta o Material

- 3.3.1.1. Los “Atributos Esenciales
- 3.3.1.2. Las Facultades Esenciales
- 3.3.1.3. Propiedad Contemporánea o Constitucional
- 3.3.2. Vulneración del Contenido Esencial. Tesis Relativa
- 3.4. Teoría de las Garantías de Instituto
- 3.4.1. Cuestiones Previas
- 3.4.2. Origen de las Teorías de instituto e institucionales
- 3.4.3. Aplicación de la Teoría a Nuestra Constitución
- 3.4.3.1. Otras Garantías que Protegen la Propiedad
- 3.4.3.2. El Derecho a la Propiedad. Modos de Adquirir el Dominio
- 4.3.3. La Garantía de la Propiedad y la Posesión.  
Cosas Corporales e Incorporales
- 3.5. El Instituto Jurídico de la Propiedad
- 3.6. La Función Social de la Propiedad
- 3.6.1. Hitos importantes en la evolución del derecho de propiedad
- 3.6.2. Concepto
- 3.6.3. Naturaleza Jurídica
- 3.6.4. La Función Social de la Propiedad en Nuestro Ordenamiento jurídico
- 3.7. La tesis de la Pluralidad de las Propiedades Frente a la Esencia del Derecho y la Función Social

#### CAPITULO IV

#### INSTITUTO O DERECHO COMUN DE LA PROPIEDAD PRIVADA URBANA

- 4. Las Garantías de Instituto y La Propiedad Privada Urbana
- 4.1. Delimitación del Objeto de Análisis
- 4.1.1. Importancia Normativa de la Delimitación
- 4.1.2. Importancia Jurisprudencial de la Delimitación
- 4.2. Principios Políticos, Constitucionales y Legales, que Sientan las Bases de la Propiedad Privada Urbana
- 4.2.1. Aspectos Generales en Relación a las Bases de la Propiedad Privada Urbana
- 4.2.2. Materialización Normativa del Derecho a la Propiedad Privada Urbana
- 4.2.2.1. Principios de Orden Constitucional que Orientan el Instituto de la Propiedad Privada Urbana
- 4.2.2.2. Adquisición de Derechos y Los Instrumentos de Planificación Territorial
- 4.2.2.2.1. Adquisición de Derechos en España y Alemania.

---

- 4.2.2.2 Adquisición de derechos en Chile
  - 4.2.2.2.1 Efecto normal
  - 4.2.2.2.2 Efecto retroactivo de las alteraciones del planeamiento urbano
  - 4.2.2.2.3 Efecto ultraactivo del planeamiento urbano
  - 4.2.2.2.4 Jurisprudencia
  - 4.2.2.2.5. Aplicación de los Derechos Adquiridos en la Ordenanza Local del Plan Regulador de la Comuna de Peñalolen
- 4.2.2.3.Derecho para Adquirir el Dominio de Bienes Corporales Inmuebles
- 4.3. Materialización Normativa del Ejercicio del Derecho de Propiedad Privada Urbana
  - 4.3.1Análisis de Algunas de las Instituciones Urbanísticas más Representativas que inciden en el Instituto de la Propiedad Privada Urbana
    - 4.3.1.1Análisis del Instrumento de Planificación Territorial Denominado Límite Urbano
    - 4.3.1.2 Área Rural y Ordenamiento Urbanístico
    - 4.3.1.3.Uso de Suelo, Zonificación y la Propiedad Privada Urbana
      - 4.3.1.3.1. Materialización de los institutos urbanísticos de uso de suelo y zonificación, en el PRC de Peñalolen
      - 4.3.1.4 Subdivisión y Urbanización del suelo urbano
  - 4.4 Construcción o Edificación en Suelo Urbano
  - 4.5 Materialización Normativa de la Enajenación de la Propiedad Privada Urbana

Disciplina Urbanística. Ilícitos Urbanos

CONCLUSIONES

BIBLIOGRAFIA GENERAL

ANEXOS

## INTRODUCCIÓN.-

Es un hecho notorio que uno de los derechos fundamentales en nuestro ordenamiento jurídico es el “Derecho de Propiedad”, y tal es su importancia y trascendencia, que se encuentra regulado en la Constitución Política de la República, (en adelante CPR ) Capítulo III De los Derechos y Deberes Constitucionales, artículo 19 N° 23, 24, 25 y 26 y desde la dictación del Código Civil (en adelante CC) en sus artículos 582 y siguientes.

Los cuerpos legales mencionados contienen la configuración del derecho de dominio, por ende, en forma automática se acude a ellos para efectuar cualquier tipo de análisis sobre la materia, sin considerar la enorme legislación complementaria existente.

La conducta descrita que obedece, entre otras muchas razones, a nuestra formación jurídica, conducen a que en los estudios de derecho impartidos por las distintas Facultades de Derecho del país, se enseñe el derecho como si se tratara de compartimientos estancos, cada rama del derecho pretende ser un universo, independiente de las demás, en desmedro de la unidad del derecho como ciencia, sin intentar hacer las necesarias relaciones que existe en el sistema jurídico, cuestión que induce inconscientemente a los operadores jurídicos a realizar análisis parciales desvinculados del ordenamiento jurídico en su conjunto.

Las consecuencias del análisis parcial del Derecho de Propiedad, se manifiestan en una ineficiente asesoría al ciudadano común en la adquisición, uso, goce y enajenación de un inmueble, y queda especialmente de manifiesto en lo que atañe a la planificación urbana, al urbanismo y a la construcción, que da origen a una nueva rama del derecho, el Derecho Urbanístico, como se sostiene y prueba en la presente tesis. De este modo si una persona requiere comprar un inmueble en la comuna de Peñalolen para instalar una industria de confecciones, su asesor legal deberá realizar el estudio de títulos pertinente, pero además debe interiorizarse previamente en las normas contenidas en el Plan Regulador Comunal el cual establece usos de suelos, zonificación, normas sobre subdivisión y loteo, requisitos para la construcción, etc.

Las consecuencias apuntadas sobrepasan la esfera individual y tienen además una connotación de orden social, que afectan a un vasto grupo de ciudadanos y al país en su conjunto. Hacer ciudad implica una concepción orgánica en la planificación de una urbe y en las necesarias comunicaciones viales al interior de la misma, de tal modo que los grandes mega proyectos de urbanización pueden necesitar de expropiaciones que afectan total o parcialmente a muchos propietarios. Resultando, el derecho de dominio clásico que permite a un sujeto usar, gozar y disponer libremente de un bien afecto a un conjunto de limitaciones y / o gravámenes que sobrepasan la concepción tradicional apuntada y que necesariamente conducen a un estudio de conjunto de toda la legislación referida al derecho de dominio sobre inmuebles, entre ellas, el derecho inmobiliario, expresión del Derecho Urbanístico, el cual es un vasto universo que se encuentra disperso en muchas normas de distinta jerarquía que requieren de una sistemática aplicación, complementación e interpretación.

Existe una rama del Derecho Público, diferente al Derecho Constitucional, que se preocupa especialmente del Derecho de Propiedad sobre inmuebles, que tiene por base la ciencia urbanística y que se concreta en el Derecho urbanístico, referido a grosso modo, a la forma de hacer ciudad y que tiene como finalidad última la de satisfacer adecuadamente



las necesidades de habitabilidad, seguridad y salubridad de los seres humanos que se congregan en un espacio físico determinado.

En nuestro país la legislación base del Derecho Urbanístico, está constituida fundamentalmente por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, DFL N° 458, de 1975 (en adelante LGUC), Decreto Supremo N° 47 de 1992 (V. y U.), Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y por los Instrumentos de Planificación Territorial (en adelante IPT) de niveles regional, intercomunal y comunal, sin perjuicio de muchos otros cuerpos legales y reglamentarios complementarios o relacionados con el ordenamiento urbanístico.

De lo señalado hasta este momento, es posible inferir que el derecho de propiedad no solamente se encuentra regido por la Constitución Política de 1980, que lo reconoce y ampara, y el Código Civil de 1857, que define y clasifica los distintos tipos de bienes y norma el derecho de propiedad sobre ellos, sino que además por la abundante normativa que conforma la rama del derecho público que hemos individualizado como Derecho Urbanístico.

La hipótesis que se postula en la presente tesis objeto de la investigación de que da cuenta el presente documento, a saber:” El ordenamiento urbanístico modifica y otorga un contenido específico al dominio, más allá de la concepción clásica del derecho de propiedad “, lo que da origen al Instituto de la Propiedad Privada Inmueble Urbana.

No obstante la implicancia de la legislación sobre urbanismo y construcción en relación al dominio de los bienes inmuebles, los estudios sobre Derecho Urbanístico son de data reciente en nuestro país y basta para demostrar esta afirmación el hecho que en el segundo semestre del año 2002 se creó por primera vez la cátedra del ramo en la escuela de Derecho de la Universidad de Chile. Por lo mismo el presente estudio pretende abordar una temática completamente nueva en nuestro medio jurídico, cuestión que implica una dificultad adicional de carencia de medios bibliográficos y especialistas en el ámbito jurídico. El presente estudio empezará por abordar la Teoría General del Urbanismo, en que consiste para nuestro país la novedosa disciplina del Derecho Urbanístico, sus notas distintivas, principios que la orientan, los planes como instrumentos de la legalidad urbanística, la naturaleza jurídica de éstos, clases de IPT en nuestra legislación, para entrar a revisar las concepciones de orden constitucional sobre el derecho de propiedad, la garantía formal de la propiedad, referida a la reserva legal, su deslinde con la potestad reglamentaria, proyectando la reserva a la legislación urbanística en el ámbito regional y comunal. Luego en un capítulo especial se aborda la garantía material del derecho de propiedad, referida al “contenido esencial” del derecho en estudio desde la perspectiva constitucional, civil y urbanística, analizando la Teoría de las Garantías de Instituto y como esta teoría se plasma en el derecho constitucional, civil y especialmente en el derecho Urbanístico, terminando con las conclusiones finales del presente trabajo.

# **NO DISPONIBLE A TEXTO COMPLETO**

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