

UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES



LA EXPROPIACIÓN COMO INSTRUMENTO  
DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y SU CONFLICTO CON  
EL DERECHO DE PROPIEDAD.

David Albert Zúñiga Hermosilla

Memoria de Prueba para optar al Grado de  
Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.  
Profesora Guía: Verónica Delgado Schneider

2012

## INTRODUCCIÓN.

En el proceso natural de evolución del hombre en la sociedad, el crecimiento de los centros urbanos ha presentado, desde siempre, una necesidad de orden, control y administración del suelo urbano por parte de los gobernantes; necesidad que se acrecienta cada día más con el aumento demográfico de la población mundial, y la tendencia generalizada de abandono de la vida rural, por la migración a las grandes ciudades.

Tal requerimiento de administración del suelo urbano recae en las autoridades públicas, quienes deben contar con las herramientas idóneas que les permitan realizar dicha gestión en forma adecuada y eficiente. Estas herramientas son fruto del análisis del tema efectuado por diversas disciplinas, distintas al derecho, pero que, con su aporte, han contribuido al nacimiento del denominado Urbanismo. De esta manera, el Derecho Urbanístico dota de obligatoriedad a dichas reglas, de manera que sean respetadas por las personas, surgiendo la planificación urbana.

Esta actividad planificadora, finalmente se traduce en herramientas denominadas Instrumentos de Planificación Territorial, a través de los cuales la autoridad regula el uso y las actividades que se desarrollan en el suelo urbano, imponiendo limitaciones y restricciones a los intereses de los particulares, que verán, principalmente, mermado su derecho de propiedad; pero en ocasiones, para llevar a efecto las normas de planificación urbana establecidas en los instrumentos de planificación territorial, es necesario afectar la propiedad de los administrados más allá de una limitación, privando a los propietarios de su dominio mediante la Expropiación.

Así, en nuestro Ordenamiento Jurídico se faculta a la autoridad para imponer tales limitaciones al derecho de propiedad, en virtud de su función social, y también para privar del dominio o de alguna de sus atributos o facultades esenciales a través del mecanismo de Expropiación por causa de Utilidad Pública o Interés Nacional.

Como es esperable, todas estas afectaciones al dominio, producen tensiones entre los distintos intereses que confluyen en la planificación urbana; por un lado, el legítimo interés de los particulares de usar, gozar y disponer de su propiedad, y por

otro, el interés de la colectividad, representado por el Estado que debe velar por el progreso, bienestar y el bien común de todos los habitantes de las distintas urbes. El cómo conciliar este conflicto de interés, es una tarea que deben efectuar las autoridades teniendo siempre en cuenta, las facultades que le otorga la Constitución y la ley, no pudiendo excederlas, ni quebrantarlas.

Sin embargo, en materia de planificación Urbana, en nuestro medio, podemos apreciar que existen situaciones prácticas, en que se producen afectaciones al derecho de propiedad que, bajo la apariencia de limitaciones impuestas por los instrumentos de planificación territorial, privan a su titular de su dominio, o lo afectan en su esencia, sin respetar el mandato constitucional de protección al derecho de propiedad, ni las condiciones para poder privarlo a través de Expropiación, configurando situaciones, a nuestro entender, notoriamente injustas.

Es por ello, que nos interesa realizar una investigación sobre aquellas situaciones, y demostrar que dichas limitaciones y obligaciones al dominio, impuestas por los instrumentos de planificación territorial, constituyen en los hechos, verdaderas privaciones a la propiedad o a alguno de sus atributos o facultades esenciales, y en tal caso, justificar la procedencia de la reparación por el daño patrimonial causado, es decir, la posibilidad de reclamar indemnización. Fundamentalmente, se trata de casos derivados de la Declaratoria de Utilidad Pública, en virtud de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y con ocasión de una Expropiación con fines Urbanísticos, pero que no se materializa.

Para lograr nuestro objetivo, en una primera parte, realizaremos un estudio acerca de la institución que, según nuestra Constitución, es el único medio para privar del dominio a su titular, constituyendo la afectación más grande permitida por nuestro derecho, estamos hablando de la Expropiación. Conoceremos en qué consiste, cuales son sus elementos, su fundamento y, finalmente, su consagración en los distintos niveles normativos de nuestro país; así, podremos afrontar de mejor manera la interrogante final que nos hemos propuesto.

Luego, en la segunda parte de nuestro trabajo, realizaremos un análisis del panorama de la planificación urbana en nuestro país, comenzando con los conceptos básicos sobre la materia, conoceremos cuales son los modelos de planificación