

Universidad de Concepción  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

**LA PLANIFICACIÓN URBANA: CONCEPTOS,  
NORMATIVA Y SU RELACION CON EL DERECHO DE  
PROPIEDAD**

**Francisco Javier Santibáñez Yáñez**



**Tesis para optar al Grado de  
Magíster en Derecho.**

**Concepción**  
**2006**

0323254

## INTRODUCCION

Con frecuencia es posible advertir en la discusión pública de nuestro país la aparición de conflictos al momento que los órganos públicos adoptan o aplican medidas de planificación en una ciudad, conflictos que están cruzados por los más variados intereses, derechos y valores, y cuyas soluciones, en buena parte de ellos, quedan radicadas en la esfera de nuestros tribunales de justicia.

Esta mayor conflictividad aparece, a simple vista, como una consecuencia lógica del hecho que, muchas veces, los intereses que entran en colisión no permiten su composición por sus propios titulares, pues resultan afectados derechos tan sustanciales y básicos como el derecho a la intimidad, el de vivir en un medio ambiente libre de contaminación o el mismísimo derecho de propiedad.

A pesar de esta realidad, desde el punto de vista jurídico, nos encontramos con un escaso tratamiento doctrinal de la planificación urbana como actividad normativa del Estado, y por ende reguladora de tales derechos básicos, lo que dificulta la comprensión, por parte de los operadores jurídicos, de los problemas y conflictos que ella suscita, y ha impedido también la elaboración de una línea jurisprudencial que vaya desarrollando los principios, instituciones y mecanismos que entran en juego en esta área del derecho.

Por ello, esta investigación tiene como objeto central realizar una sistematización de los conceptos fundamentales de la planificación urbana como actividad jurídica, que permita luego efectuar una caracterización de su estado actual en nuestro país, detectando aquellos puntos de mayor tensión con el derecho de propiedad sobre los inmuebles urbanos, todo ello con la finalidad de establecer con certeza el estado real de esa tensión y la proposición de ciertos criterios de solución en los conflictos específicos de mayor ocurrencia derivados de ella.

Para los efectos anteriores, en una primera parte se abordan los conceptos básicos de la planificación territorial, y en especial de la urbana, con una descripción de sus principales modelos teóricos y una breve sistematización de las soluciones que el derecho ha formulado para resolver la tensión entre esta actividad y el derecho de propiedad, terminando con un análisis particular de dos legislaciones comparadas –española y holandesa- que permita al lector un juicio más acertado de cómo estos modelos y soluciones teóricas son aplicados en la práctica.

Luego, en una segunda parte, se realiza un estudio de la normativa de la planificación urbana en Chile, comenzando con su evolución histórica, distinguiendo sus etapas más características, hasta llegar a la configuración del régimen jurídico actual. Este régimen actual es abordado desde de su marco constitucional, que se complementa con una revisión sintética de los principales textos legales –de suyo elementales y dispersos- que se refieren a la planificación urbana en Chile, concluyendo con la descripción de su regulación reglamentaria, fundamentalmente a través del análisis de los principales instrumentos de planificación vigentes en Chile.

En función del objeto principal de esta investigación, en la tercera parte de ésta proponemos una sistematización del estatuto jurídico de la propiedad inmueble urbana en nuestro país, pues con ello, a nuestro modesto parecer, facilitamos la tarea de precisar –a continuación- cual es la situación actual de la problemática que se suscita entre la actividad normativa derivada de la planificación y el derecho de dominio de los propietarios de predios urbanos, fijando los puntos de mayor tensión y esbozando los criterios de solución a ciertos conflictos específicos que nos parecen más ajustados a nuestro actual modelo jurídico-institucional.

Por último, y a modo de corolario, terminamos consignando ciertas conclusiones centrales, en las que se recogen y plasman las líneas conductoras de esta investigación, en función de las descripciones y razonamientos contenidos en toda