

ARTÍCULO DE INVESTIGACIÓN

La función social en la regulación del suelo urbano y rural desde la praxis judicial

The attributes of the right to domain and the social function in urban and rural property

Yasna Otarola 
yotarola@uandes.cl

Universidad de los Andes, Santiago, Chile

RESUMEN El presente artículo analiza el concepto de dominio desde la regulación dada por el Código Civil y su vinculación con la propiedad en cuanto derecho consagrado en la Constitución Política de la República. Lo anterior, con el objeto de confirmar o desechar la hipótesis de que la actual regulación inmobiliaria se adecúa a la función social que cumple el suelo urbano o rural. La configuración de la propiedad en la actualidad no integra solo facultades, sino también obligaciones y cargas, confirmando que el derecho de propiedad en cuanto a su ejercicio individual –y puesto al servicio de su titular– es compatible con la idea de función social. Considerando esta función, mientras el legislador establece limitaciones y cargas al derecho de propiedad, la Administración progresa en su configuración y delimitación.

PALABRAS CLAVES Atributos y facultades del dominio; delimitación; propiedad urbana y rural.

ABSTRACT This article analyzes the concept of domain from the regulation given by the Civil Code and its link with property as a right enshrined in the Constitution. The above, with the purpose of confirming or rejecting the hypothesis that the current regulation of real estate is in line with the "social func



Este trabajo está sujeto a una licencia de Reconocimiento 4.0 Internacional Creative Commons (CC BY 4.0).

tion" of urban or rural property. The current configuration of property includes not only powers, but also obligations and burdens, confirming that the right to property in its individual exercise -and placed at the service of its owner- is compatible with the idea of "social function". Considering this function, while the legislator establishes limitations and burdens on the right to property, the Administration continues to make progress in its configuration and delimitation.

KEYWORDS Attributes and powers of ownership; demarcation; urban and rural property.

Introducción

La Constitución Política de la República (CPR) se encarga de regular la propiedad. Esta normativa garantiza el derecho de propiedad, artículo 19 No 24 inciso 2o de la CPR; como también la privación de esta, del bien sobre que recae o de alguno de los atributos o facultades esenciales del dominio por las causas que el mismo texto cita. Además, la CPR ampara la propiedad, asegurando la no afectación de su esencia de acuerdo al artículo 19 N° 26¹.

Por su parte, el Código Civil dispone que el derecho de propiedad concede la facultad de gozar y disponer arbitrariamente, no siendo contra la ley o derecho ajeno. Consagra el dominio como un poder sobre la cosa, cuya manifestación la constituyen las facultades que se indican en el artículo 582 del mismo texto legal, las que el dueño puede ejercer de acuerdo a esta declaración general, que remite al resto del ordenamiento jurídico².

Así, el legislador chileno optó por asegurar el derecho de propiedad, incorporando expresamente la función social en la Constitución³, y conservar la regulación de la propiedad en el Código, como lo dispuso originalmente Bello. Tal configuración conduce a extenderse sobre la doble dimensión de la propiedad en nuestro país, como instituto jurídico y como derecho subjetivo, así como la función equivalente que cumplen, aunque no sin discusión⁴. Por una parte, la de *"asegurar a todas las personas el derecho de propiedad en sus diversas especies sobre toda clase de bienes y delegar en la ley la determinación de las limitaciones y obligaciones que deriven de la función social de la propiedad"*⁵. Por otra, la de permitir que el dueño pueda ejercer los atributos del

1. Constitución Política de la República, de 1980.

2. Código Civil de Chile, de 1855.

3. Constitución Política de la República, de 1980.

4. GUILOFF (2019) pp. 291 y 292.

5. CEA (2012) pp. 564 y 565.

derecho de propiedad dentro de los límites que fija la ley. En consecuencia, existen dos conjuntos normativos generales que informan la propiedad privada, tanto del suelo urbano como rural.

Por lo mismo, corresponde indagar cuál es la concepción de propiedad que prevalece en la regulación inmobiliaria sectorial: aquella que prefiere el ejercicio de los atributos del dominio o aquella que prefiere su función social. Surge también una tercera concepción: aquella que logra conciliar lo propuesto por los dos anteriores.

La hipótesis es que las normas recientes sobre suelo urbano y rural se distancian de la concepción clásica de dominio del Código Civil, bajo un sistema jurídico que protege decididamente el derecho de propiedad, ampara sus atributos esenciales y admite de forma flexible que esta propiedad pueda ser objeto de limitaciones y obligaciones para cumplir su función social⁶.

Resolver este problema requiere establecer si la potestad de la Administración la autoriza a dotar de contenido a la propiedad afectando los atributos o facultades que emanan de este derecho. En otras palabras, se hace necesario definir si la Administración es capaz de ajustar los marcos regulatorios del suelo urbano y rural.

Las aplicaciones sobre esta materia nos permiten afirmar que el legislador solo puede limitar el ejercicio del derecho de dominio privando o reduciendo los atributos tradicionales (uso, goce o disposición), cuando las necesidades de la colectividad así lo exigen. La particularidad de estas disposiciones radica en que no habrá indemnización de los daños que esas limitaciones ocasionan al propietario.

En cambio, en las distintas regulaciones la Administración no se circunscribe a las limitaciones que establece el legislador, sino que avanza y fortalece la configuración y delimitación del derecho de propiedad. Ello permite deducir la prevalencia de la concepción basada en la función social.

Para desarrollar este argumento se utilizará la siguiente estructura. En la primera parte se hará referencia al desarrollo normativo –civil y constitucional– de la propiedad privada. Posteriormente, en la segunda sección, se analizará su aplicación en algunas regulaciones sectoriales sobre el suelo urbano y rural. Por último, las conclusiones de este trabajo esbozarán el desafío de conservar los elementos que definen la propiedad y al mismo tiempo introducir limitaciones –obligaciones o cargas⁷ –, cuando haya una conveniencia general evidente.

6. VERDUGO *et al.* (2002) p. 308.

7. Ríos señala que “Con respecto al término obligaciones, no debe olvidarse que se trata de imponerlas a la propiedad y no al propietario; y que la obligación constituye un vínculo que sujeta (al obligado) a hacer o abstenerse de hacer una cosa (...). Por eso nos parece más apropiada la expresión carga, que significa todo gravamen real de la propiedad, generalmente en la inmueble (...). En cualquier caso, se la denomine obligación o se la llame carga, ellas importan una restricción de las facultades del dominio (...).” RÍOS (1987) p. 65.

I. La propiedad legal del Código Civil: un concepto unitario de propiedad

En el ordenamiento jurídico chileno, la propiedad está regulada en el Código Civil y en la Constitución. En el primero, después de largos años de trabajo, en 1855 se establecieron en el Libro II: “*De los bienes, y de su dominio, posesión, uso y goce*” los lineamientos básicos acerca de la propiedad o dominio. En el artículo 582 inciso 1° se definió la propiedad⁸. Se dice que esta disposición está impregnada del espíritu liberal del Código Civil francés en materia de bienes (art. 544)⁹, aunque Bello no señala las fuentes que utilizó para regularlo y de las cuales podría resultar esta aseveración¹⁰.

La disposición destaca porque consigna que el dominio es un derecho real¹¹ y que el derecho como cosa incorporal recae y se ejerce directamente sobre una cosa corporal, lo que a su vez sugiere que esta última debe estar presente y determinada, pues de otra manera no podría materializarse el derecho del titular¹². Puede invocarse legítimamente frente a todos (de allí que se afirme que es universal), y por lo mismo es que puede recuperarse el dominio si alguna persona que no es titular detenta la tenencia de la cosa ilegalmente.

8. Esta definición involucra una concepción analítica del dominio, en el sentido de ser un conjunto de facultades o prerrogativas identificables y de cierta autonomía, según se deduce de las facultades que el dominio confiere al propietario sobre el objeto de su derecho. CORRAL (2022) p. 110. En contra, se sostiene una postura sintética que lo interpreta como un señorío o poder pleno sobre el objeto de la propiedad, sin importar las facultades que tiene el dueño. ALESSANDRI *et al.* (2010) p. 36.

9. Código Civil de Francia, de 1804.

10. BARRIENTOS señala que la construcción de la disposición puede hallarse influida por varias fuentes, a saber: i) El *Traité du domain de la propriéte de Pothier*, en el que se leía que este derecho de propiedad, considerado en relación a sus efectos, se debe definir como el derecho de disponer a voluntad de una cosa, sin cometer, sin embargo, atentado contra el derecho de otro, o las leyes (I, cap. I, N° 4), que pudo haber influido en el inciso final; ii) el *Code*, que en su artículo 544 señalaba: “La propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta, siempre y cuando no se haga un uso prohibido por las leyes o por los reglamentos; iii) el *Cours de Delvincourt*, aunque en esta materia se limitaba a transcribir la definición del *Code*; y iv) la influencia de la glosa de las *Siete Partidas* (3, 28, 1). BARRIENTOS (2013) p. 570. Por su parte, Amunátegui, al explicar las diversas fuentes que usó Andrés Bello en la definición de propiedad, señala que [...] tomó el concepto antes de Pothier que de la codificación francesa. Su tesis de la propiedad como restringida por el derecho de los otros comienza en la tradición castellana de las Partidas que establece que las cosas no pueden usarse de manera que dañen a otro [...]. AMUNÁTEGUI (2009) p. 508; también AMUNÁTEGUI (2012) p. 88.

11. Código Civil chileno, de 1855. Ver artículo 577.

12. RICO (2022) p. 114.

Así, la propiedad provoca que el titular de la misma pueda satisfacer su derecho individual de contenido patrimonial -ahora subjetivo, pues la propiedad está al servicio del titular- en función de las amplias facultades que el derecho le concede de gozar y disponer de manera soberana, lo que estaba en armonía con lo dispuesto en la Constitución de 1833¹³. El Código, siguiendo las codificaciones de la época, estableció este carácter, permitiendo al dueño gozar y disponer de la cosa arbitrariamente, no siendo contra la ley o el derecho ajeno¹⁴.

La facultad de goce, aunque puede identificarse con el uso, fue restringida a la de apropiarse o hacerse dueño de los frutos que genere la cosa y, por otra, de los productos de la misma¹⁵. En cambio, la facultad de disposición material se relaciona con el derecho que tiene el dueño de afectar la constitución física de la cosa. Por su parte, la disposición jurídica se produce si se merma o extingue el derecho de dominio del propietario.

Todas estas facultades pueden ser ejercidas arbitrariamente, de manera tal que el dueño puede valerse de la cosa con todos los atributos que el derecho de propiedad le confiere, y también desplegar su poder soberano para usar, gozar y disponer de ella a su arbitrio, sin que nadie pueda impedirlo; en consecuencia, sin preocupación social¹⁶. Para CORRAL, sin embargo, la expresión denota que el propietario puede actuar “libremente, voluntariamente, sin coacción, pero con una libertad o voluntad que es guiada por la razón”¹⁷. En tanto, para PEÑAILILLO, la arbitrariedad ha sido alterada por las restricciones que la función social introduce al ejercicio de tales facultades¹⁸. De todos modos, ya con anterioridad el Código había circunscrito las fronteras de la propiedad a las actuaciones que se ajusten a la ley y respeten el derecho ajeno¹⁹, situación que dejaba a la arbitrariedad en situación de ser modelada por el resto del ordenamiento, con lo que el concepto se flexibilizaba bastante más.

De esta forma, la propiedad está limitada por la propia disposición, al expresar “no siendo contra la ley o derecho ajeno”, situación que comprende admitir que el legislador regulara el derecho garantizando el ejercicio de todos los atributos y facultades, con la interdicción de hacerlo contra derecho ajeno²⁰. Lo dicho evidencia una concepción limitada de la propiedad.

13. MIROW (2011) pp. 1183-1217.

14. PRADUROUX (2017) p. 52.

15. PEÑAILILLO (2006) p. 128.

16. ALESSANDRI *et al.* (2010) p. 37; PEÑAILILLO (2006) p. 77.

17. CORRAL (2022) p. 113.

18. PEÑAILILLO (2019) p. 293.

19. Código Civil de Chile, de 1855.

20. RUIZ-TAGLE (2018) p. 205.

II. La propiedad en la Constitución

A su turno, la Constitución de 1925 mencionaba en su artículo 10 N° 10 las limitaciones a que estaba sometida la propiedad, destacando una nueva etapa para el derecho de propiedad²¹. La garantía de la propiedad disponía la inviolabilidad de las “*propiedades*”, sin distinción alguna, y, al mismo tiempo, reconocía que se pueden imponer limitaciones a las propiedades por razones de orden social y de interés general. Así, el constituyente facultó al legislador para desarrollar el régimen jurídico de la propiedad, dentro del marco del interés individual de su titular en correspondencia con los intereses generales de la sociedad²². Posteriormente, la reforma constitucional introducida por la Ley 16.615, de 1967²³, produjo un cambio en la protección, debido a que desde ese momento se garantiza el derecho de propiedad en sus diversas especies, añadiendo la idea de función social²⁴. Esta expresión permite reconocer que “en el ejercicio de la propiedad privada está comprometido el interés público y que puede ser distinto y ajeno al del propietario y aun contrapuesto, cuando proviene de aspiraciones y urgencias colectivas”²⁵. La Ley N° 17.450, de 1971²⁶, que reformó nuevamente la Carta, concretó las ideas matrices de la modificación constitucional.

La Constitución de 1980 hizo suya la tradición de la función social de la propiedad y la define en términos tales que estatuye un control casi total sobre la propiedad. En ese sentido²⁷, introdujo disposiciones relativas a la adquisición y protección de este derecho, su privación mediante la expropiación y la compensación correspondiente. A partir de ellas, es posible configurar legalmente el derecho de propiedad por razones de interés general, dándole un sentido al uso, disfrute y disposición de los bienes acorde a la función social²⁸.

21. Constitución de la República de Chile, de 1925.

22. El texto se ubica temporalmente en el Derecho constitucional de la primera mitad del siglo XX, identificado como un período en el que no se experimentan transformaciones importantes pero que revela la crisis del modelo de Estado. Constituye un momento de transición en el que se autocorrigió el Estado liberal mediante la limitación al derecho de propiedad al establecerse que podía ser definido por ley. VILLABELLA (2016) p.105.

23. Ley 16.615, de 1967.

24. CORNEJO (2021) p. 278.

25. RODRÍGUEZ (1972) p. 117.

26. La Ley N° 17.450, de 1971.

27. Constitución de la República de Chile, de 1980.

28. VILLABELLA (2016) p. 107.

Con esta introducción el legislador diversifica los estatutos de la propiedad en consideración a sus distintos objetos y funciones; promulga regulaciones específicas para proteger los intereses públicos -además de los privados- y aumenta las obligaciones y cargas sobre los poderes reconocidos al propietario y que se consolidan progresivamente en distintas materias²⁹.

En efecto, se da inicio a un desarrollo legislativo sobre la propiedad que da cuenta de la función social que le ha asignado la Constitución y que demuestra que el elemento que caracteriza esta definición es que la función social no impone limitaciones al derecho de propiedad sino que los configura fijando sus contornos: “la propiedad no es una función social, tiene una función social”³⁰. Desde esa perspectiva, la propiedad no solo otorga facultades, sino que también obliga, de modo que el propietario es el sujeto que carga con los deberes que impone la función social. En otras palabras, los atributos y facultades del propietario se reducen en vista de la función social.

Asimismo, se reconoce que los bienes objeto de propiedad están vinculados a un fin atendiendo a su trascendencia económica o social. En consecuencia, no existe un único fin, sino que fines específicos que determinan regímenes jurídicos distintos. Esto marca el término de la era de la propiedad y el comienzo de la era de las propiedades. Tales regímenes no reproducen la propiedad legal del Código Civil, pues contienen las nuevas cargas y deberes que se imponen al propietario³¹.

De ahí que se empieza a afirmar que la propiedad legal del Código Civil no permite explicar las nuevas situaciones propietarias, en cuanto constituye un modelo ideológico basado en el poder del titular que debe adecuarse a la función social³².

Lo anterior, sin embargo, no significa que en Chile se haya abandonado el concepto legal de propiedad, cuya influencia sigue presente en el texto constitucional. Parte de la doctrina sostiene que el contenido esencial del derecho de propiedad se refiere a sus atributos y facultades. Cea Egaña plantea que esta es la suma de los atributos y facultades del dominio³³. Ríos sostiene que el contenido esencial de la propiedad se manifiesta en sus facultades³⁴. El paso aludido no ha significado la ruptura total con la definición legal. Bien lo ha hecho presente Ríos al desafiarnos a no caer en la tentación de concebir que el derecho de propiedad ha desaparecido para dejar paso a las propiedades y sus estatutos, puesto que -aunque el fenómeno de la disgregación del régimen jurídico se da en la actualidad-, existe un denominador común que

29. GUILOFF (2019) p. 266; CORDERO (2008) p. 508.

30. CEA (2004) p. 535; EVANS (1967) p. 406.

31. CORDERO (2020) p. 156.

32. Código Civil de Chile, de 1855.

33. CEA (2012) p. 581.

34. RÍOS (1987) p. 63.

corresponde al contenido esencial, esto es, al derecho de usar, gozar y disponer del objeto sobre el que recae. En el mismo sentido se pronuncia CORDERO, al admitir que, si bien la función social ha determinado una fractura del contenido de la propiedad, sigue existiendo un contenido unitario, sin perjuicio de que varíe la extensión y el número de poderes que se le atribuyen al propietario en consideración a la trascendencia social de los bienes, lo que determina el contenido concreto del derecho³⁵.

De esta manera, se puede apreciar que existe una disparidad muy acentuada sobre la propiedad. Por una parte, se sostiene una concepción unificada, que la sitúa como un derecho subjetivo garantizado constitucionalmente. Por otra, una noción diversa, que acepta la función de este derecho bajo la idea de que justifica los atributos y facultades del dominio por su utilidad o beneficio social.

Esta expresión es lo que se describe y analiza a continuación en el ámbito normativo sectorial de la propiedad urbana y rural y su aplicación jurisprudencial.

III. La aplicación del concepto civil y constitucional en la regulación sectorial del suelo urbano y rural

Hoy en día, al mismo tiempo que se mantienen los elementos definitorios o esenciales de la concepción de propiedad contenida en el Código Civil³⁶, se abre paso a un conjunto normativo sectorial determinado por la naturaleza y la función del objeto regulado, en ocasiones controlado por la autoridad. Por ejemplo, el suelo urbano como objeto de edificación, urbanización y división, y la rural, no susceptible de urbanización, construcción o cambio de destino.

La propiedad, como derecho individual sobre un bien inmueble urbano o rural, supone que el propietario puede, conforme a sus facultades, edificar o urbanizar y así rentabilizarlo en función de la creación de nuevas propiedades, lotes o loteos de terrenos sobre el paño original, pudiendo, a su vez, vender o arrendar³⁷.

Para estos efectos, el propietario está sujeto al régimen de la propiedad del suelo. En este sentido, los instrumentos de planificación del territorio determinan el tratamiento de la propiedad del suelo y los derechos y deberes de los propietarios.

35. CORDERO (2008) p. 522.

36. Código Civil de Chile, de 1855.

37. CORDERO (2015) p. 313.

Ejemplo de esto es que la construcción de obras de urbanización o de edificación de cualquier naturaleza -sea urbana o rural- necesitan del permiso de la Dirección de Obras Municipales, el cual se obtiene mediante solicitud del propietario, con las excepciones que señala la Ordenanza³⁸. El director concede el permiso de urbanización o edificación si el instrumento presentado cumple con la planificación y la normativa correspondiente, previo pago de los derechos que procedan³⁹. A su vez, aprueba el uso o destino que se les dará a las obras, el cual será concordante con el uso del suelo establecido en la Planificación Territorial. Todavía más, no se podrá modificar el destino de la vivienda sin previa autorización, así como tampoco podrá variar el uso o destino aprobado sin mediar un nuevo permiso o autorización, conforme lo dispuesto en el artículo 116 de la LGUC.

La Ordenanza General de Urbanismo y Construcción establece que el titular autorizado por la Dirección de Obras Municipales queda sometido a una serie de obligaciones, que incluyen -pero no se limitan- a respetar la densidad, la tipología de edificación, la altura mínima o máxima establecida para los edificios en la zona o barrio de que se trate y la prohibición de realizar construcciones o desarrollar actividades productivas⁴⁰. Sin embargo, en muchos casos la ejecución de este instrumento puede significar la existencia de privaciones respecto de derechos adquiridos, como lo es disminuir la altura de un edificio construido, prohibir un determinado uso del suelo o transformar inmuebles de propiedad privada en bienes nacionales de uso público.

El Tribunal Constitucional, en requerimiento de inaplicabilidad por inconstitucionalidad respecto del artículo transitorio inciso primero de la Ley N° 20.791⁴¹, acogió la pretensión de la peticionaria que argumentaba que “con el restablecimiento de la declaración de utilidad pública del terreno, no se está persiguiendo un fin constitucionalmente lícito, como lo es la expropiación de terrenos [...] sino que se impone la imposición de una carga que hace inviable cualquier tipo de proyecto inmobiliario o venta del inmueble”. Agrega que “[...] producto de la Ley N° 20.791, la destinación de Avenida Parque (ZE-4) recae sobre la totalidad del predio, por lo que la inutilidad del

38. *Sánchez con Ilustre Municipalidad de Coyhaique* (2021). La Primera Sala de la Corte de Apelaciones de Coyhaique invalidó la sentencia que había condenado a una persona por transgredir el artículo 116 de la LGUC al efectuar construcciones sin contar con permiso de edificación. Al interponer el recurso de apelación, el demandado argumentó que no procedió a efectuar construcción alguna, sino que simplemente procedió a realizar un cierre en la propiedad debido a que el dicho terreno se había transformado en un vertedero ilegal, y el municipio no lo había cuidado.

39. Decreto N°47, de 1992. Ordenanza General de la Ley General de urbanismo y construcciones, artículo 1.4.1.

40. Ordenanza General de urbanismo y construcción, de 1992.

41. Ley N° 20.791, de 2014.

inmueble es total, al no ser posible la construcción sino en términos muy limitados. [...] y que corresponde a una vivienda de hasta dos pisos de altura [...]”⁴².

En consecuencia, la propiedad queda sujeta a las condiciones aplicables al predio de que se trate, en conformidad con las normas urbanísticas nacidas de la Planificación Territorial respectivo.

SANTIBÁÑEZ advierte que “los instrumentos de planificación territorial, al fijar estas condiciones urbanísticas”, ya no limitan o solo establecen cargas sino que modulan el contenido del derecho de propiedad en la zona planificada, pues restringen las posibilidades de edificación y el desarrollo de actividades productivas a las permitidas por dichas condiciones. Definidas las circunstancias urbanísticas por un Plan Regulador, surge la problemática de establecer si la Administración puede modificar o alterar estas condiciones en forma discrecional, aun cuando aumenten las restricciones ya existentes en perjuicio de los propietarios⁴³. La ley permite que la Administración modifique las condiciones urbanísticas a través del Plan Regulador⁴⁴. Sin embargo, no puede afectar a quienes cuentan con los permisos de edificación o loteo aprobados.

En fallo dividido, la Tercera Sala de la Corte Suprema acogió el recurso interpuesto en contra de la sentencia que rechazó el reclamo de ilegalidad presentado en contra de un decreto de la Municipalidad de Pudahuel, que rechazó dejar sin efecto la declaración de utilidad pública de un terreno asignado para al uso habitacional mixto y donde la recurrente tenía autorización para instalar 72 viviendas. El Tribunal dictó sentencia de reemplazo dando lugar al reclamo deducido por la empresa. El fallo indica que “la reclamada incurre en una ilegalidad al desconocer los derechos adquiridos por su parte al pretender aplicar la declaración de utilidad pública, a pesar de que su parte tenía un proyecto y permiso de edificación aprobado antes de la dictación del último cuerpo normativo, ignorando que la segunda parte del artículo transitorio [...]”⁴⁵.

42. *Fundación Las Rosas de Ayuda Fraternal con Ilustre Municipalidad de Maipú* (2021); En el mismo sentido *Inmobiliaria Parque Santuario Ltda. con Ilustre Municipalidad de lo Barnechea* (2018), donde el Tribunal Constitucional decide sobre el requerimiento de inaplicabilidad por inconstitucionalidad del inciso primero del artículo transitorio de la Ley N° 20.791. Asimismo, véase *Laguna con Ilustre Municipalidad de Santiago* (2018), sobre requerimiento de inaplicabilidad por inconstitucionalidad presentado por Ricardo Laguna González respecto de los artículos 59 y 121 del D.F.L. N° 458, de 1976, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, que aprueba la nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones, y del inciso primero del artículo transitorio de la Ley N° 20.791, de 2014.

43. SANTIBÁÑEZ (2019) p. 551.

44. Ley General de urbanismo y construcciones, de 1976.

45. *Inversiones Quintalí Limitada con Ilustre Municipalidad de Pudahuel* (2018).

En cambio, en otra ocasión la Corte Suprema no acogió el recurso en contra de la sentencia de la Corte de Apelaciones de Valparaíso, que a su vez rechazó la acción interpuesta en contra de la Municipalidad de esa ciudad, por haber otorgado a través de la Dirección de Obras el permiso de edificación N° 79 de fecha 14 de febrero de 2013. La Corte lo anuló y declaró que es apto para generar un derecho adquirido en la medida en que se ciña a las normas legales vigentes a la fecha de su otorgamiento, circunstancia avalada en el control judicial aplicable a dicho acto, el cual imposibilitaría concluir que su sola emisión genera un derecho adquirido en favor de su titular⁴⁶.

Por otro lado, si el titular pretende usar su propiedad mediante la edificación y se trata de un suelo no urbanizado, tiene dos obligaciones: el deber de urbanizar, como requisito previo para la edificación y disposición de unidades edificables que resulten de dicho proceso; y ceder gratuitamente parte de los terrenos a circulación, áreas verdes y equipamientos, cuyo porcentaje es establecido por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones⁴⁷.

El Tribunal Constitucional indicó -a propósito de la declaración de inaplicabilidad por inconstitucionalidad de los artículos 59 y 121 del DFL 458, de 1976⁴⁸, que aprueba la LGUC-, que el requirente obtuvo una autorización para acogerse al beneficio del artículo 121 de la ley citada, lo que le permitió “*construir provisoriamente una obra menor en la parte afecta a utilidad pública de su propiedad y los correspondientes*” permisos de edificación y recepción definitiva de la misma; transcurridos dos o tres años, pidió a la misma Municipalidad aceptar la propiedad bajo el régimen de copropiedad inmobiliaria regido en ese entonces por la Ley No 19.537, de 1997⁴⁹. Sin embargo, esta solicitud fue rechazada por la Municipalidad de acuerdo al numeral 2 del artículo 2.2.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que impone dos obligaciones al “propietario de un predio afecto a utilidad pública que presente proyectos acogidos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria: i) ejecutar obras de urbanización y ii) ceder la superficie afecta a utilidad pública”⁵⁰.

Así, la propiedad urbana ya no queda solo limitada o sujeta a ciertas obligaciones o cargas, sino también a veces delimitada, siendo ejercida sobre la base de disposiciones distintas a las del Código Civil. El propietario solo podrá edificar o urbanizar previa autorización y siempre y cuando el proyecto se adecúe estrictamente a las indica-

46. Carlos Rómulo Alfredo Manterola Carlson y otros contra Ilustre Municipalidad de Valparaíso (2017).

47. Ley General de urbanismo y construcciones, de 1975. Ver artículo 70.

48. DFL 458, de 1976.

49. Ley No 19.537, de 1997.

50. Laguna con Ilustre Municipalidad de Santiago (2018).

ciones de los instrumentos urbanísticos⁵¹. Pesan sobre el titular diversas obligaciones o deberes positivos, al tiempo que su facultad de uso y goce, consistente en este caso en edificar, no se encuentra limitada por los instrumentos urbanísticos, sino que está definida o concretada por estos.

Los planes urbanos, en cuanto a las facultades y obligaciones del titular que decide edificar o construir en un área urbana, constituyen de acuerdo a estas condiciones, en ocasiones, una verdadera privación que altera el contenido esencial y los aspectos definitorios de la propiedad del Código Civil. Como señala Lasarte “[...] por obvio que ello sea, [...] la primera función de la propiedad privada es servir a la atención de las necesidades individuales y, por tanto, legitimar al propietario para el uso, goce, disfrute e incluso consunción de la cosa objeto del derecho [...]”⁵². De otra forma, el titular transferirá su propiedad, pues ya no obtendrá los beneficios derivados del uso y goce que espera reportar. Al establecer estas obligaciones mediante un acto administrativo con amplísimo campo de discrecionalidad, se puede afectar la reserva legal del artículo 19 N° 24 de la Constitución⁵³.

La regulación de los derechos y libertades protegidos por el texto fundamental debe ser efectuada por ley, existiendo en consecuencia una reserva legal en esta materia⁵⁴.

Por otro lado, la LGUC no incluye expresamente la función social de la propiedad, aunque se deduce de la planificación urbana, pues la comprende como un proceso que se realiza para fortalecer *el desarrollo de los centros urbanos en función de una política* [...] que debe contemplar, en todos sus niveles, criterios de integración e inclusión social y urbana”. Estos objetivos y metas se incorporan a la planificación urbana en todos sus niveles: intercomunales, comunales y seccionales⁵⁵.

A estos instrumentos se añaden las modificaciones introducidas por la Ley de Transparencia de Mercado del suelos, como también por la Ley No 20.958, de 2016⁵⁶. La primera expresa que la planificación urbana pretende organizar y definir el uso del suelo de acuerdo con el interés general⁵⁷. La segunda considera la función social en los aportes al espacio público, al señalar que los instrumentos de planificación urba-

51. Ley General de Urbanismo y Construcciones, de 1975. Ver artículo 116 que define lo que se entiende por normas urbanísticas.

52. LASARTE (2008) p. 51.

53. Constitución Política de Chile, de 1980.

54. Constitución Política de Chile, de 1980. Ver artículo 63 No 20.

55. Ley General de urbanismo Urbanismo y construcciones Construcciones, de 1975. Ver artículos 27, 34 inciso 3° y 41 inciso 1°.

56. Ley No 20.958, de 2016.

57. Ley N° 21.0744, de 2018.

na sirven “para mejorar sus condiciones de conectividad, accesibilidad, operación y movilidad, así como la calidad de sus espacios públicos y la cohesión social y sustentabilidad urbanas”⁵⁸. Con estas locuciones, la función social debería materializarse en los instrumentos de planificación territorial. Así, la propiedad se entiende compatible con la consecución de fines de interés general y cada vez más distanciada del Código Civil⁵⁹.

El cambio que acabamos de consignar -distanciamiento de la regulación civil- al parecer se manifiesta también en las últimas reformas que sobre esta materia ha introducido el legislador.

La Ley N° 19.175 Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional, modificada por la Ley N° 21.074 sobre Fortalecimiento de la Regionalización, incorporó como función del Gobierno Regional “elaborar y aprobar el Plan Regional de Ordenamiento Territorial en coherencia con la estrategia regional de desarrollo regional y la política nacional de ordenamiento territorial”, lo que le permite fijar las “condiciones de localización para la disposición de los distintos tipos de residuos y sus sistemas de tratamientos y condiciones [...] no comprendidas en la planificación urbanística, junto con la identificación de las áreas para su localización preferente”⁶⁰. Por lo mismo, esta regulación afecta las intenciones de quienes desean usar y gozar a través de la instalación de alguna infraestructura o desarrollar alguna actividad económicamente provechosa. Esto resulta especialmente preocupante cuando los mismos ciudadanos se oponen a la instalación de actividades poco valoradas por una comuna o región en particular, pero no así para el país, de acuerdo a la función social de la propiedad.

En ese sentido, se han presentado reclamos para obtener antecedentes sobre la instalación de un relleno sanitario en la Provincia del Elqui y contra la resolución que calificó ambientalmente un almacenamiento de gas GLP Centro de Distribución Temuco. En la primera reclamación se accede a entregar la información solicitada, mientras que en la segunda no se accede a la petición debido a que se estima que existe compatibilidad con el Plan Regulador⁶¹.

La Ley No 21.078, de 2018s⁶², por su parte, establece estándares urbanísticos mínimos para los instrumentos de planificación urbana comunal. Estos dicen relación con la superficie, accesibilidad y tipos de áreas verdes, mínimo de estacionamientos, trama vial y otros más. De esta forma, se progresa en una planificación técnicamente superior.

58. Ley N° 20.958, de 2016.

59. Código Civil de Chile, de 1855.

60. Ley N° 19.175, de 1992. Ver artículo 17 letra a).

61. Decisión N° C1656-21 del Consejo de Transparencia de 8/06/2021 y Decisión N° C2474-21 del Consejo de Transparencia, de 2021.

62. Ley No 21.078, de 2018.

Sin embargo, las obligaciones y gravámenes que implica la iniciativa vigente son de cargo del titular del derecho de propiedad, las que en este caso transitan desde condiciones suficientes de planificación, pasan por el perfeccionamiento del impuesto territorial, por medio de la actualización de la valorización de ciertos inmuebles no agrícolas, y soportan un nuevo impuesto que persigue incorporar al patrimonio municipal el mayor valor que experimenten los bienes raíces por las ampliaciones de los límites urbanos. Por lo mismo, resulta de especial importancia que los afectados al impuesto comprendan los métodos públicos y objetivos de valoración que se utilizan para reflejar adecuadamente los valores de mercado de los bienes raíces y hagan uso de los medios establecidos por la ley para impugnarlos.

Por último, la Ley No 20.958, de 2018⁶³, establece un mecanismo alternativo para que los proyectos que generen crecimiento urbano por extensión o densificación puedan cumplir con la obligación dispuesta en el artículo 70 de la LGUC⁶⁴. Se trata de cesiones que habrán de realizarse para todos los proyectos de construcción en zonas urbanas, hechas a través de aportes y que deberán aplicarse en un destino particular, obras de infraestructura, espacios públicos o áreas verdes. También, dispone que los impactos que provoquen las obras deben ser mitigados a través de medidas relacionadas con la gestión e infraestructura del transporte y servicios conexos⁶⁵. En consecuencia, se trata de un sistema que avanza hacia un desarrollo urbano equilibrado entre el mercado inmobiliario, la movilidad y los espacios públicos, al respetar las condiciones del lugar en donde estarán ubicados los proyectos inmobiliarios y establecer pagos por los impactos externos que ellos puedan generar (reemplazó a los estudios de impacto sobre el sistema de transporte urbano, a los análisis viales básicos, por informes de mitigación vial).

Sin embargo, influye en la decisión de los propietarios sobre adquirir loteos y condominios, y también los cambios de destino de las propiedades, ampliación y modificación de una propiedad, porque en todas estas deben considerarse las contribuciones que se deberán realizar y, por ende, las cesiones que el dueño debe hacer a la comunidad.

Ahora bien, si se trata del suelo rural, esto es, aquel comprendido fuera de los límites urbanos establecidos en los planes reguladores, y de quienes habitan estos territorios se debe considerar que desde el año 2020, nuestro país ha determinado una Política de Desarrollo Rural que pretende mejorar la estándar de vida y extender las oportunidades de quienes habitan estos territorios y apoyar al equilibrio territorial en nuestro país⁶⁶. Además de las normas específicas que lo reglamentan.

63. Ley No 20.958, de 2018.

64. Artículo 70 de la Ley General de urbanismo y construcciones, de 1976.

65. Ley N° 20.958, de 2016.

66. Decreto 19, de 2020. Aprueba política nacional de desarrollo rural.

La LGUC en lo que dice relación con los planes reguladores intercomunales o metropolitanos de áreas rurales que conforman una unidad urbana y el artículo 55 del mismo texto legal en cuanto al uso del suelo⁶⁷. Así por una parte, se han establecido áreas no edificables y de protección debido a los recursos naturales o patrimoniales que poseen e impuesto una medida de subdivisión mínima en algunos planes reguladores y, por otra algunas limitaciones al uso del suelo⁶⁸. Excepcionalmente, se puede autorizar la subdivisión y urbanización de terrenos rurales para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural o habilitar un balneario o campamento turístico, y para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta cierto valor y que cumplan con los requisitos para acceder al subsidio habitacional⁶⁹. En este caso, se requiere la aprobación por parte de las Secretarías Ministeriales de Agricultura y Vivienda, sin perjuicio de la aprobación del permiso correspondiente por parte de la Dirección de Obras Municipales respectiva⁷⁰. Tal cantidad de excepciones ha permitido la construcción de viviendas sociales fuera de los límites urbanos, sea que se trate de una zona rural dentro de un área urbana, sea cercana a la ciudad, obviando las exigencias que establece la LGUC⁷¹.

A esta legislación se añade la regulación del uso de suelos agrícolas para fines habitacionales contemplada en el Decreto Ley No 3516 sobre inmuebles ubicados fuera de los límites de los predios urbanos de los planes reguladores metropolitanos e intercomunales, lo que permite dividir los predios agrícolas, siempre que los lotes que se obtengan posean un área superficie no menor a media hectárea física (art. 1°). Además, sanciona con multa a beneficio fiscal a todos quienes infrinjan lo dispuesto en el decreto, aun bajo la forma de comunidades, condominios o arrendamientos o

67. Ley General de Urbanismo y Construcción, de 1976. Ver artículo 55.

68. Ley General de Urbanismo y Construcción, de 1976. Ver artículo 55 inciso 1.

69. Decreto Ley 3.516, de 1980. Establece Enormas de subdivisión de predios rústicos. Artículo 46 de la Ley 18.755, Orgánica del SAG, modificada por la Ley 19.283. Ley 19.880, de 2003 19.880 que establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la administración del Estado. El procedimiento para expedir certificados de subdivisión de predios rústicos, así como los requisitos que debe presentar el interesado, se encuentran establecidos en la resolución exenta N° 3904, de 2019 del Ministerio de Agricultura y SAG.

70. La Corte Suprema señaló en la causa caratulada *Polimin Comercial e Industrial SpA con Ilustre Municipalidad de Pudahuel* (2023). El terreno dentro del cual la actora pretende construir tiene destino industrial y se emplaza en área rural. Estas levantamientos requieren del informe favorable [...]. Agrega “*que esto no excluye la aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones*” (considerando 8°). El Tribunal determina que los sentenciadores han infringido el artículo 55 ya referido, por cuanto han dispuesto no aplicarlo a una situación que se ajusta plenamente a las circunstancias que regula dicha norma (considerando 9°).

71. Ley General de urbanismo y construcciones, de 1976.

cualquier otro resultado. Contempla también como sanción la nulidad absoluta de los actos o contratos celebrados en contravención a lo dispuesto en las distintas disposiciones⁷².

No obstante lo anterior, el inciso 2° del artículo 1° inciso 2° contempla una serie de alteraciones. Entre ellas, destaca la autorización que concede la Ley No 19.807, de 2002⁷³, para subdividir un predio rústico a favor de las personas que indica entre las que se incluyen ascendientes o descendientes del propietario por consanguinidad o afinidad hasta el primer grado inclusive, siempre que la finalidad sea construir una vivienda para sí mismo. Además, la norma contempla una exigencia adicional: no podrá transferirse más de un lote por ascendiente o descendiente y el área de éste no podrá ser inferior a los quinientos, ni superior a los mil metros cuadrados. Habiéndose dividido un lote de esta manera, éste quedará sujeto a una prohibición de enajenar por 5 años, así como a una prohibición de sustituir su destino de acuerdo a lo que indican los artículos 55 y 56 LGUC.

Por último, el Decreto Ley N° 2.695, de 1979⁷⁴, que permite la regularización del dominio del poseedor material de propiedades urbanas y rurales que no tienen título o bien son imperfectos, cuyo avalúo fiscal sea inferior a 800 UTM, o a 380 UTM. De modo que se aplica a la pequeña propiedad rural sin que se establezca una superficie determinada.

Estas situaciones han permitido subdividir los predios en paños habitacionales más pequeños, y ceder derechos sobre superficies menores a 5000 metros cuadrados, cuyo destino es habitacional y que no son posibles de regularizar a través del Decreto LeyDL N° 2.695, de 1979⁷⁵. En consecuencia, se advierte la existencia de suelos habitacionales que no respetan la normativa vigente y que perjudican el desarrollo ordenado de la ciudad⁷⁶, tanto desde el punto de vista de la estructura como de lo que es la extensión de los límites urbanos, lo que resta el desarrollo de actividades agrícolas en suelo rural.

Lo anterior queda de manifiesto en la sentencia impugnada que ratificó la negativa del Conservador de Bienes Raíces de inscribir el título de compraventa de un predio de menos de 0,5 hectáreas físicas, circunstancia que prohíbe el Decreto Ley N° 3516, de 1980⁷⁷, para la división de predios rústicos ubicados fuera de los límites urbanos. El

72. *Vargas Silva Gwendolyne Paulette con Inmobiliaria Rio Trancura S.A.* (2017).

73. Ley No 19.807, de 2002.

74. Decreto Ley N° 2.695, de 1979.

75. Decreto Ley N° 2.695, de 1979.

76. *Inversiones Santa Serafina Ltda* (2021).

77. Decreto Ley N° 3.516, de 1980.

recurso de casación en el fondo fue rechazado porque no se acreditó la concurrencia de alguna de las hipótesis que permitiría la enajenación de predios de este tipo⁷⁸.

Todas estas normas conducen a la conclusión de que la posibilidad de edificar, urbanizar o dividir no depende exclusivamente de la decisión del propietario. La facultad de usar depende de la planificación territorial, previa licencia y siempre y cuando se adecúe estrictamente a las previsiones de los distintos instrumentos urbanísticos. Si la decisión es favorable, el propietario quedará obligado por ciertas limitaciones y cargas. El panorama, entonces, es de una extraordinaria complejidad, ya que la Administración ha decidido avanzar un poco más en las atribuciones que le confiere la legislación, fijando y limitando el contenido de la propiedad en los suelos urbanos con mayor intensidad y en los rurales con debilidad.

En nuestro concepto, si bien prevalece la función social de la propiedad, en el caso de espacios rurales -a diferencia de los urbanos- la regulación reconoce al propietario más autonomía para gozar y disponer de las cosas que le pertenecen, aunque acota la libertad del propietario subordinando la facultad de usar al respeto de las prohibiciones que establece la ley, la ordenanza o un decreto.

En consecuencia, se puede afirmar que predomina la función social, aunque en el suelo rural las excepciones permiten inferir el predominio de las facultades del titular, incluso más de lo conveniente.

Conclusiones

La concepción clásica de propiedad no se ve reflejada en regulación inmobiliaria sectorial, las normas recientes sobre suelo urbano y no siempre las rurales si bien limitan el ejercicio del derecho de dominio privando o reduciendo los atributos tradicionales, cuando las necesidades de la colectividad así lo exigen, la Administración ha dotado de contenido a la propiedad afectando los atributos o facultades que emanan de este derecho.

Los límites y obligaciones refrendan el beneficio común de la propiedad y propician la introducción de normas legales destinadas a regular inmuebles que serán usados y gozados no conforme a las características tradicionales de la propiedad, a su naturaleza y función, sino conforme al estatuto sectorial urbanístico especialmente dispuesto en la materia.

La planificación territorial y los diversos instrumentos que elabora la Administración limitan cada vez más el ejercicio del derecho de propiedad sobre los inmuebles urbanos no así los rurales. Puede decirse que se atenúan los atributos del dominio.

78. Torrealba (2018).

El tradicional derecho real y absoluto se va transformando en uno que el titular usa de acuerdo a las obligaciones que le impone la ley y también la Administración, en aras de la función social de la propiedad.

El explícito reconocimiento de la función social en la nueva regulación territorial se hace evidente en los suelos urbanos mas no en los rurales. La inserción de la función social en el ámbito de los deberes y derechos del propietario no siempre concilia la libertad dominical de uso y goce con los intereses de la comunidad.

De ahí que nos podemos afirmar que en parte de la regulación sectorial domina una concepción de propiedad que incorpora la función social.

Agradecimiento

Se agradece a Fondecyt Regular 11200092.

Sobre la autora

Yasna Otarola es Abogada, Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales, Profesora de Estado en Historia y Geografía de la Universidad de Talca, Magíster en Ciencia Jurídica y Doctora en Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Chile, especialista en Derecho de Daños, Familia y Derecho Registral con experiencia en docencia e investigación; autora de artículos, publicaciones y libros de la disciplina. Actualmente se desempeña como directora de Estudios del Instituto de Ciencias de la Familia de la Universidad de los Andes y profesora de Derecho Civil de la Facultad de Derecho de la misma Universidad.

Referencias bibliográficas

- ALESSANDRI, Arturo, SOMARRIVA, Manuel y VODANOVIC, Antonio (2010). *Tratado de los derechos reales* (Santiago de Chile, Editorial Jurídica de Chile, 6a edición, Tomo I).
- AMUNÁTEGUI, Carlos Felipe (2009). "No siendo contra derecho ajeno: hacia la formulación de una teoría de las inmisiones en nuestro Código Civil". En *Revista Chilena de Derecho*, Pontificia Universidad Católica de Chile, Vol. 36, N° 3, pp. 467-503.
- AMUNÁTEGUI, Carlos Felipe (2012). "Las relaciones de vecindad y la teoría de las inmisiones en el Código Civil". En *Revista de Derecho*, Pontificia Universidad Católica de la Universidad de Valparaíso, Vol. 38, pp. 77-120.
- BARRIENTOS, Javier (2013). *El Código Civil. Concordancias, Historia de la Ley* (Santiago de Chile, Thomson Reuters Chile).
- CEA, José (2012). *Derecho Constitucional chileno*, Tomo II (Santiago de Chile, Ediciones UC).

- CEA, José (2004). *Derecho Constitucional chileno*, Tomo II (Santiago de Chile, Ediciones UC).
- CORDERO, Eduardo (2008). “De la propiedad a las propiedades. La evolución de la concepción liberal de la propiedad”. En *Revista de Derecho*, Pontificia Universidad Católica de Chile, Vol. XXXI, pp. 493-525.
- CORDERO, Eduardo (2015). “Declaración de utilidad pública y planes reguladores: Un problema sobre el contenido y las facultades del derecho de propiedad sobre el suelo”. En *Revista de Derecho*, Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, Vol. 44, pp. 309-335.
- CORDERO, Eduardo (2020). *Estudios sobre propiedad y derecho urbanístico* (Valencia, Tirant lo Blanch España).
- CORNEJO, Aníbal (2021). *Derecho de la Administración Pública chilena* (Santiago de Chile, Corman Editores, 6a edición).
- CORRAL, Hernán (2022). *Curso de Derecho Civil. Bienes* (Santiago de Chile, Thomson Reuters Chile, 2a edición).
- Evans, Enrique (1967). *Estatuto constitucional del derecho de propiedad en Chile* (Santiago de Chile, Editorial Jurídica de Chile).
- GUILOFF, Matías (2019). “En defensa del casuismo: reflexiones acerca del control de constitucionalidad de las limitaciones a la propiedad privada”. En *Estudios Constitucionales*, Universidad de Talca, año 17, N° 2, pp. 265-300.
- LASARTE, Carlos (2008). *Principios de Derecho Civil IV. Propiedad y derechos reales de goce* (Madrid, Marcial Pons España, 8a edición).
- MIROW, Matthew (2011). “Origins of the Social Function of Property in Chile”. En *Fordham Law Review*, Fordha University, vol. 80, N° 3, pp. 1183-1217.
- PEÑAILILLO, Daniel (2006). *Los Bienes. La propiedad y otros derechos reales* (Santiago de Chile, Editorial Jurídica de Chile).
- PEÑAILILLO ARÉVALO, Daniel (2019). *Los Bienes. La propiedad y otros derechos reales* (Santiago, Thomson Reuters, 2ª edición).
- PRADUROUX, Sabrina (2017). “Objects of property rights: old and new”. En GRAZIADEI, Michele y SMITH, Lionel (edits.). *Comparative Property Law* (Cheltenham, Edward Elgar Publishing), pp. 51-70.
- RICO, Luis Alonso (2022). *El Derecho de Propiedad de los particulares* (Valencia, Tirant lo Blanch España).
- RÍOS ÁLVAREZ, Lautaro (1987). “El principio constitucional de la función social de la propiedad”. En *Revista de Derecho y Jurisprudencia*, Universidad de Valparaíso, Tomo 84 N°2, pp. 57-73.
- RODRÍGUEZ, Pedro (1972). “La propiedad privada”. En *Revista de Derecho y Jurisprudencia*, Universidad de Valparaíso, Tomo 69 N°1, pp. 111-142.

- RUIZ-TAGLE, Pablo (2018). “La propiedad en Chile y sus dilemas”. En *Revista de Derecho*, Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, vol. 51, pp. 199-230.
- SANTIBÁÑEZ, Francisco (2019). “Nuevas modulaciones al dominio: una mirada desde la planificación territorial”. En FUENTES GUÍÑEZ, Rodrigo y OPAZO DE LA FUENTE, Valeska (coords.), *El derecho de propiedad: estudios públicos y privados* (Valencia, Tirant lo Blanch España), pp. 547-573.
- VERDUGO, Mario, PFEFFER, Emilio y NOGUEIRA, Humberto (2002). *Derecho Constitucional* (Santiago de Chile, Editorial Jurídica de Chile, Tomo I).
- VILLABELLA, Carlos Manuel (2016). “Constitución y familia. Un estudio comparado”. En *Revista Dikaion*, Universidad de la Sabana, Vol. 25 N° 1, pp. 100-131.

Jurisprudencia citada

Tribunal Constitucional

- Fundación Las Rosas de Ayuda Fraternal con Ilustre Municipalidad de Maipú (2021): Tribunal Constitucional, Rol N° 9.031-2020, sentencia de 11 de marzo de 2021, requerimiento de inaplicabilidad por inconstitucionalidad.
- Laguna con Ilustre Municipalidad de Santiago (2018): Tribunal Constitucional, Rol N° 3.063-2016, sentencia de 21 de junio 2018, requerimiento de inaplicabilidad por inconstitucionalidad.
- Inmobiliaria Parque Santuario Ltda. con Ilustre Municipalidad de lo Barnechea (2018): Tribunal Constitucional, Rol N° 3.250-16, sentencia de 03 de abril de 2018, requerimiento de inaplicabilidad por inconstitucionalidad.

Corte Suprema

- Polimin Comercial e Industrial SpA con Ilustre Municipalidad de Pudahuel (2023): Corte Suprema, Rol N° 20.799-2022, sentencia de 18 de enero de 2023, casación en el fondo.
- Inversiones Santa Serafina Ltda. (2021): Corte Suprema, Rol N° 24.311-2020, sentencia de 30 de noviembre de 2021, casación en el fondo.
- Torrealba (2018): Corte Suprema, Rol N° 15.077-2018, sentencia de 17 de diciembre de 2018, casación en el fondo.
- Inversiones Quintalí Limitada con Ilustre Municipalidad de Pudahuel (2018): Corte Suprema, Rol N° 49.911-2016, sentencia de 20 de julio de 2018, reclamo de ilegalidad.
- Manterola Carlson y otros contra Ilustre Municipalidad de Valparaíso (2017): Corte Suprema, Rol N° 15.561-2017, sentencia de 27 de diciembre de 2017, casación en el fondo.

Vargas Silva Gwendolyne Paulette con Inmobiliaria Rio Trancura S.A (2017): Corte Suprema, Rol N° 38.882-2017, sentencia de 29 de Noviembre de 2017, casación en la forma y en el fondo.

De La Torre Rivera con Servicio Agrícola y Ganadero (2017): Corte Suprema, Rol N° 82.439-2016, sentencia de 27 de marzo de 2017, casación en el fondo.

De La Torre Rivera con Consejo de Defensa del Estado (2016): Corte Suprema, Rol N° 35.322-2015, sentencia de 09 de marzo de 2016, casación en el fondo.

Corte de Apelaciones

Sánchez con Ilustre Municipalidad de Coyhaique (2021): Corte de Apelaciones de Coyhaique, Rol N° 50-2021, sentencia de 29 de noviembre de 2021, casación en el fondo.

Normativa

Constitución Política de la República, 1980.

Código Civil de francés, 1804.

Código Civil chileno, de 1855.

Constitución de la República de Chile, de 1925.

Ley No16.615, de 1967.

La Ley N° 17.450, de 1971.

Decreto N°47, de 1992.

Ley N° 20.791, de 2014.

Ley General de urbanismo y construcciones, de 1976.

DFL 458, de 1976.

Ley No 19.537, de 1997.

Ley No 20.958, de 2016.

Ley N° 21.074, de 2018.

Ley N° 19.175, de 1992.

Ley No 21.078, de 2018.

Ley No 20.958, de 2018.

Decreto 19, de 2020.

Decreto Ley 3.516, de 1980.

Ley No 19.807, de 2002.

Decreto Ley N° 2.695, de 1979.

Decreto Ley N° 3.516, de 1980.