

Prólogo .....	15
<b>I. Evolución histórica del concepto de propiedad</b>	
1. Introducción .....	25
2. El concepto romano de propiedad. ....	27
2.1. La cuestión terminológica en Roma .....	29
2.2. El estatuto jurídico de las cosas como cuestión previa para determinar su aprovechamiento .....	32
2.3. El sentido unitario del “dominium” .....	38
2.4. Las facultades jurídicas que confiere el dominio. ....	41
3. La propiedad en el medioevo: el régimen feudal .....	43
4. La recepción del derecho romano y la traducción del régimen feudal a categorías romanas. ...	50
4.1. Los “iura regalia” .....	51
4.2. El patrimonio de la corona. ....	52
4.3. Los “plura dominia” .....	55
4.4. Dominio eminente, dominio directo, dominio útil .....	56
4.5. La publicación del dominio eminente .....	65
5. El régimen liberal y la nueva concepción del derecho de propiedad .....	68
6. Conclusión .....	77
<b>II. La Dogmática constitucional de la propiedad en el Derecho chileno</b>	
1. Introducción .....	79
2. La cuestión en el sistema jurídico chileno. El fenómeno de la propietarización de los derechos y la confusión de los planes objetivos y subjetivos de la propiedad .....	81
3. La garantía del derecho subjetivo de propiedad privada en las constituciones chilenas .....	83
4. Las peculiaridades del sistema de control de constitucionalidad y el reforzamiento del subjetivismo propietario .....	87
5. La disfuncionalidad del sistema y los atisbos jurisprudenciales y doctrinarios recientes en la construcción de una dimensión objetiva e institucional de la propiedad .....	92
5.1. La cláusula del “contenido esencial” y el derecho de propiedad. La génesis y las deficiencias en su recepción .....	92
5.2. Los avances y retrocesos jurisprudenciales .....	99
5.2.1. Comunidad Galletué con Fisco .....	100
5.2.2. La constitucionalidad del Decreto Ley N° 2.695 .....	101
5.2.3. Los pronunciamientos del Tribunal Constitucional .....	104
<b>III. De la propiedad a las propiedades. La evolución de la concepción liberal de la propiedad</b>	
1. Introducción .....	107
2. La concepción liberal de la propiedad y su proclamado “carácter absoluto” .....	109
3. La propiedad como un poder funcional y su transformación dogmática .....	117
3.1. De la “cuestión social” a la “función social” de la propiedad. ....	119
3.2. El concepto unitario de propiedad y la multiplicidad de estatutos dominicales (la propiedad y las propiedades) .....	128
<b>IV. Las garantías institucionales en el Derecho alemán y su proyección en el derecho de propiedad</b>	
1. Introducción .....	139
2. El origen de la doctrina de las garantías institucionales .....	141
3. El valor y sentido actual de la doctrina de las garantías institucionales .....	148
4. El derecho de propiedad como garantía institucional. ....	152

V. La formación del Derecho urbanístico chileno a partir del siglo XIX: de la Legislación urbanística al Derecho urbanístico Integrado	
1. Introducción	157
2. Urbanismo y Derecho: normas de incidencia urbanística y normas urbanísticas propiamente tales, en sentido amplio y estricto	159
3. El Derecho urbanístico en el marco de la regulación municipal	162
3.1. La Policía Urbana y las Ordenanzas municipales	162
3.2. Las Leyes de Municipalidades y la policía urbana	164
4. El inicio del Derecho urbanístico legislado	165
4.1. Ley sobre apertura i prolongación de calles i paseos públicos en la ciudad de Santiago, de 25 de junio de 1874.	166
4.2. Ley sobre transformación de la ciudad de Curicó, de 23 de junio de 1875.	167
4.3. Ley sobre Transformación de la ciudad de Valparaíso de 11 de diciembre de 1876.	168
4.4. Ley N° 1.887, de 6 de diciembre de 1906, sobre Trabajos que ordenan ejecutar para reparar daños causados a la ciudad de Valparaíso por el terremoto de agosto de 1906	169
4.5. Ley N° 2.004, de 10 de setiembre de 1907, que Declara de utilidad pública los terrenos necesarios para la apertura, ensanche i rectificación de las calles de Limache.	169
4.6. Ley N° 2.203 de 7 de septiembre de 1909, que fija las disposiciones a que deberá sujetarse la construcción de edificios, apertura, ensanche, unión, prolongación o rectificación de calles de la ciudad de Santiago	170
4.7. Ley N° 2.196 de 17 de setiembre de 1909, sobre la Transformación de la ciudad de Talca.	171
4.8. Ley N° 2.297 de 9 de marzo de 1910, sobre la Transformación i reconstrucción de la ciudad de Valdivia	173
4.9. Ley número 2.658 de 13 de junio de 1912, sobre la Construcción de edificios i la apertura, ensanche, unión, prolongación o rectificación de calles, avenidas i plazas en la ciudad de Concepción.	174
4.10. La síntesis del Derecho urbanístico inicial: la Lei Sobre Organización i Atribuciones de las Municipalidades de 28 de enero de 1915	175
5. El Derecho urbanístico integrado	177
5.1. La Ley N° 4.563, de 14 de febrero de 1929, sobre construcciones antisísmicas.	177
5.2. La “Ley General sobre Construcciones y Urbanización” y su “Ordenanza”, aprobada mediante el DFL N° 345, de 30 de mayo de 1931.	179
5.3. El Decreto con Fuerza de Ley N° 224, del Ministerio de Hacienda, de 5 de agosto de 1953, que fija el Texto de la Ley General de Construcciones y Urbanización.	182
5.4. El Decreto con Fuerza de Ley N° 458, de 13 de abril de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones.	184
VI. El Derecho urbanístico chileno y la garantía constitucional de la propiedad	
1. Introducción	189
2. El urbanismo: ¿Función pública o actividad privada?	192
3. La legitimidad para cerrar el ciclo de decisiones públicas sobre el régimen de la propiedad el suelo a través de los instrumentos de planificación urbana	198
4. La legitimidad constitucional para configurar el régimen urbanístico de la propiedad y sus diversos estatutos	201
4.1. La propiedad en sentido objetivo y la concepción estatutaria de la propiedad del suelo	202
4.2. La relación entre el estatuto de la propiedad del suelo y los derechos subjetivos de propiedad	204
4.3. La pluralidad de estatutos de la propiedad del suelo	209
VII. Naturaleza, contenido y principios del Derecho urbanístico chileno	
1. Introducción	213
2. Una distinción previa: el urbanismo como hecho histórico, el urbanismo como disciplina científica y el derecho urbanístico	214
3. Derecho urbanístico y derecho privado: la concepción liberal de la propiedad	216

4.	Derecho urbanístico y Derecho Público: la función pública del urbanismo. ....	222
5.	Derecho Urbanístico, Derecho Inmobiliario y Derecho de la Edificación. ....	229
6.	Contenidos y principios del Derecho Urbanístico. ....	231
6.1.	Contenido del Derecho Urbanístico. ....	231
6.1.1.	La Planificación Urbana. ....	231
6.1.2.	El Régimen urbanístico de la propiedad del suelo. ....	233
6.1.3.	La gestión urbanística: la ejecución del planeamiento. ....	236
6.1.4.	La disciplina urbanística. ....	239
6.1.5.	Síntesis del contenido del Derecho urbanístico. ....	240
6.2.	Principios del Derecho Urbanístico. ....	240
6.2.1.	El urbanismo como función pública. ....	244
6.2.2.	El principio de legalidad urbanística. ....	247
6.2.2.1.	La Administración urbanística. ....	247
6.2.2.2.	La atribución de potestades urbanísticas. ....	248
6.2.2.3.	La autotutela administrativa en materia urbanística. ....	248
6.2.2.4.	El bloque de legalidad y los instrumentos de planificación. ....	251
6.2.2.5.	La determinación del régimen objetivo de la propiedad, reserva legal y contenido esencial. ....	254
6.2.3.	La función social de la propiedad y la pluralidad de estatutos. ....	255
6.2.4.	El reconocimiento y protección de los derechos adquiridos conforme a los instrumentos de planificación territorial. ....	258
6.2.5.	Los problemas del principio de igualdad y la justa distribución de beneficios y cargas. ....	260
7.	Conclusiones. ....	261
VIII.	El Derecho urbanístico, los instrumentos de planificación territorial y el régimen jurídico de los bienes públicos. ....	
1.	Introducción. ....	263
2.	Los bienes públicos locales y su ordenación. ....	266
3.	Los bienes públicos sectoriales y los instrumentos de planificación territorial. ....	268
3.1.	Los bienes públicos y su alcance. ....	268
3.2.	La forma unitaria del Estado chileno y su influencia en la organización de la Administración urbanística. ....	270
3.3.	La articulación de los instrumentos de planificación urbanística en Chile: la cláusula de prevalencia. ....	271
4.	La articulación de la competencia urbanística y sectorial. ....	277
4.1.	El deber general de “coordinación”. ....	277
4.2.	Los mecanismos de “coordinación” entre la ordenación urbanística y La legislación sectorial. ....	281
5.	Conclusión. ....	291
IX.	Evaluación ambiental estratégica y planificación territorial. Análisis ante su regulación legal, reglamentaria y la jurisprudencia administrativa. ....	
1.	Introducción. ....	295
2.	Concepto de evaluación ambiental estratégica (EAE). ....	297
3.	Reconocimiento de la Institución en el Derecho chileno. ....	299
3.1.	Definición legal. ....	299
3.2.	Procedencia de la EAE. ....	300
3.3.	Competencias. ....	303
3.4.	Etapas de la EAE. ....	304
4.	El procedimiento en la Ley N° 19.300. ....	310
4.1.	La remisión al reglamento. ....	310
4.2.	El problema de la ausencia de reglamento. ....	311
4.3.	El procedimiento de la evaluación ambiental estratégica ante la nueva reglamentación. ....	312

5.	La EAE, instrumentos de incidencia territorial y la planificación urbana .....	313
5.1.	Los instrumentos de incidencia territorial ante la EAE. ....	313
5.2.	Breve referencia a la planificación territorial .....	322
5.3.	El tratamiento ambiental de la planificación territorial en nuestra legislación y el rol de la Contraloría General de la República .....	323
6.	La jurisprudencia administrativa recaída sobre la materia. ....	324
6.1.	La EAE ante el procedimiento de la Ley N° 19.880, de 2003 .....	324
6.2.	Alcance de la jurisprudencia .....	325
6.3.	El concepto de modificación sustancial. ....	327
6.4.	La consulta pública .....	328
7.	Conclusiones. ....	329
X.	Aspectos actuales del Permiso de Construcción en Chile ante la jurisprudencia administrativa y judicial	
1.	Introducción .....	333
2.	Concepto y naturaleza. ....	335
3.	Régimen jurídico aplicable: El permiso de construcción como acto administrativo .....	339
4.	El ámbito del permiso de construcción. ....	342
4.1.	El ámbito subjetivo del permiso de construcción .....	342
4.2.	El ámbito material del permiso de construcción .....	344
4.3.	El ámbito espacial del permiso de construcción .....	346
5.	El procedimiento administrativo para el otorgamiento del permiso. ....	348
6.	Actos y sujetos vinculados al procedimiento de otorgamiento de permiso .....	350
6.1.	El certificado de informaciones previas. ....	350
6.2.	La aprobación de anteproyectos .....	353
6.3.	Los revisores independientes de obra de edificación. ....	355
6.4.	Los revisores del proyecto de cálculo estructural .....	357
7.	La postergación de permisos. ....	358
8.	Extinción del permiso de construcción. ....	359
9.	Elementos del permiso de construcción, condiciones de validez, nulidad y sus limitaciones ..	362
10.	Medios de impugnación .....	368
10.1.	En sede administrativa .....	368
10.2.	Sede jurisdiccional. ....	370
11.	Conclusiones. ....	371
XI.	Declaración de utilidad pública y planes reguladores. Un problema sobre el contenido y las facultades del derecho de propiedad sobre el suelo	
1.	Consideraciones previas .....	373
2.	Acción urbana y espacio público: la otra dimensión del urbanismo .....	375
3.	La expropiación como instrumento de ejecución del planeamiento y la declaratoria de utilidad pública. ....	380
4.	Declaración de utilidad pública y los problemas del “ius aedificandi” .....	385
5.	La caducidad de las declaraciones de utilidad pública: De la protección de los propietarios a la pérdida de los espacios públicos .....	389
6.	El retorno a una solución de mínimos: La Ley N° 20.791 .....	391
6.1.	El congelamiento de los terrenos. ....	393
6.2.	Derecho adquiridos, “ius aedificandi” y declaración de utilidad pública .....	394
6.3.	Edificabilidad y renuncia del derecho a ser indemnizado .....	395
6.4.	La compensación con plusvalías .....	396
6.5.	La supresión de la caducidad de las declaratorias de utilidad pública .....	398
7.	Conclusiones. ....	400
	Bibliografía .....	403