

Cesiones gratuitas frente a la Ley de Urbanismo y Construcciones



Por Juan Eduardo Figueroa V.,
Abogado y miembro de la
Comisión Urbanismo de la CChC

En 1997, se planteó un requerimiento al Tribunal Constitucional para que se dejara sin efecto el Decreto Supremo N° 171, que imponía cesiones gratuitas de terrenos. El Tribunal Constitucional lo rechazó al considerar que en toda urbanización de terreno debe destinarse gratuitamente a circulación, áreas verdes y equipamientos las superficies que señale la Ordenanza General.

En febrero de 1997, un grupo de doce senadores planteó un requerimiento al Tribunal Constitucional, para que se dejara sin efecto el Decreto Supremo N° 171, que imponía cesiones gratuitas de terrenos que, a juicio de los solicitantes, importaban una privación del dominio a su titular. Esto porque se trataría de una normativa inconstitucional, ya que por la vía de la potestad reglamentaria se estaban estableciendo limitaciones al derecho de dominio que solo podían ser propias de ley.

El Tribunal Constitucional rechazó el requerimiento al considerar que conforme al artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en toda urbanización de terreno debe destinarse gratuitamente a circulación, áreas verdes y equipamientos las superficies que señale la Ordenanza General. En ese sentido, el D.S. N° 171 solo se ha limitado a cumplir dicha norma, enmarcándose dentro de las atribuciones denominadas por el artículo 32 N° 8 de la Constitución como "potestad reglamentaria de ejecución", de modo que la ley y el reglamento en este caso conformarían un todo jurídicamente armónico.

El Tribunal Constitucional agrega que con las cesiones gratuitas se trata de conciliar, en forma prudente y justa, los intereses personales del urbanizador con los de la sociedad, arbitrando los medios necesarios para que el Estado cumpla su fin primordial, que es el bien común. Esto mediante la creación de las condiciones sociales que permitan a todos y a cada uno de los integrantes de la comunidad nacional su mayor realización espiritual y material posible, con pleno respeto de los derechos que la Constitución asegura. Tratándose específicamente del D.S. N° 171, desde el momento en que se mantienen los límites máximos de cesiones para áreas verdes, circulación y equipamiento en las viviendas normales, y se aumenta en un 1% dicha superficie para equipamiento en las viviendas económicas, se estaría cumpliendo con el mandato del legislador.

No obstante, el Tribunal Constitucional reconoce que "si las cesiones de terrenos llegan a ser de tal envergadura que el legítimo derecho del dueño de los terrenos que se propone urbanizar, se convirtiera en algo utópico o irrisorio es indudable que ellas serían inconstitucionales, porque se vulneraría el derecho de propiedad que la Carta Fundamental asegura a todas las personas en su artículo 19 N° 24".

En nuestra opinión, del examen de dicho fa-

llo y de la aplicación de nuestro ordenamiento constitucional y legal en materia urbanística, podemos subrayar que en cuanto a la reserva legal, la potestad reglamentaria y de ejecución de la ley tiene amplia aplicación por el tipo de regulación que se trata, la cual requiere de instrumentos flexibles, oportunos y, usualmente, con mucho contenido técnico. Sin embargo, la potestad reglamentaria de la administración no puede -con el pretexto de razones de flexibilidad, técnicas, de eficiencia, de oportunidad, de variabilidad de supuestos regulatorios- imponer parámetros, regulaciones, requisitos u ordenaciones que sean más exigentes, gravosos o dificultosos que los que impone previamente la ley, ya que dicha regulación se tornaría inconstitucional y violaría la garantía del derecho de propiedad.

Por otro lado, debemos tener presente que a pesar de que la Constitución acepta limitaciones y obligaciones al derecho de propiedad, derivadas de la función social para satisfacer los intereses generales de la nación, la seguridad nacional, la utilidad y salubridad públicas, y la conservación del patrimonio ambiental; estas limitaciones y obligaciones, tratándose de la regulación urbanística -como en las cesiones gratuitas-, no pueden afectar al derecho en su esencia, ya que se tornarían en privación y, por consiguiente, serían indemnizables. **EC**