DERECHO DE PROPIEDAD EN CHILE:
HACIA UNA CONCEPCIÓN NO LIBERAL

RAQUEL ÁGUILA KIWI

El alcance que se le otorga a los derechos individuales y sociales, y cómo se resuelven las permanentes tensiones que existen entre unos y otros, configura en gran medida las bases sobre las que se cimienta una sociedad. Es, a su vez, lo que define el desenvolvimiento de las relaciones entre las personas y las políticas públicas que se pueden impulsar desde el Estado.

Ello por cuanto los derechos individuales son aquellos que están relacionados principalmente con la protección de las libertades personales y la participación en la vida política, es decir, protegen un interés preponderantemente individual; mientras que los segundos engloban a los derechos económicos, sociales y culturales de un grupo o comunidad de personas, lo que supone la protección de intereses sociales.

En el ámbito del urbanismo, una de las definiciones centrales dentro de este entramado la constituye la regulación de la propiedad. A este respecto, en Chile encontramos dos cuerpos normativos especialmente relevantes para definir la institución en cuestión: la Constitución Política de la República[1] y el Código Civil[2]. Así, por una parte, existe consagración de la propiedad en el artículo 19 n.° 24 de la Constitución, que asegura a todas las personas "el derecho de propiedad en sus diversas especies"; derecho de propiedad limitado por su función social, que, en virtud del mismo precepto, comprende los intereses generales de la Nación, la seguridad nacional, la utilidad y la salubridad públicas y la conservación del patrimonio ambiental. Por otra parte, el artículo 582 del Código Civil consagra el derecho de dominio (o propiedad) sobre las cosas corporales, que otorga a su dueño la facultad de usarlas y disponer de ellas de forma arbitraria, es decir, sin más consideraciones que sus propios deseos.

Bajo la comprensión de que "propiedad" y "dominio" son sinónimos –en tanto así pareciera entenderlo el Código Civil–, se ha arribado a la conclusión de que el artículo 19 n.° 24 de la Constitución consagra el derecho a la propiedad privada, es decir, protege un tipo de propiedad que pone en el centro de su definición a la persona que lo detenta, por cuanto la institución se configura a partir de la utilidad individual que reporta a quien es dueño de una cosa (otorgándole amplias libertades para el disfrute de su derecho). Ello se sustenta en la fuerte inspiración liberal de nuestro Código Civil, el cual se estructura en principios como el de la libre circulación de los bienes y

1. La Constitución vigente en Chile actualmente fue dictada en 1980, durante la dictadura militar de Augusto Pinochet. Si bien ha sido reformada en algunos aspectos, la regulación del derecho de propiedad no ha sido modificada desde la fecha de su dictación.

2. El Código Civil chileno data de 1856, y regula las relaciones de derecho privado entre particulares, siendo uno de los ámbitos de aplicación más importantes del citado cuerpo normativo la regulación del derecho a la propiedad, o, como se muestra en el presente artículo, de una de las especies de la referida garantía constitucional.

la protección de la propiedad privada, configurando un derecho de dominio de carácter absoluto –en tanto permite que el dueño pueda usar, gozar y disponer de sus cosas de forma arbitraria, con escasas limitaciones– y exclusivo –ya que se ejerce únicamente por una persona o un grupo reducido de éstas, es decir, es de carácter eminentemente individual–.

Sin embargo, la asimilación que hace el Código Civil entre los conceptos de propiedad y dominio (siendo ésta en realidad la institución que propiamente regula dicho cuerpo normativo) constituye un error, en tanto existe una relación género-especie entre ambas, puesto que tal como lo señala la Constitución, el derecho de propiedad es un concepto amplio, dentro del cual se admiten "diversas especies" de la misma, siendo justamente una de éstas el dominio. En otras palabras, en tanto nuestra Carta Fundamental reconoce la existencia de especies de propiedad, entiende que la propiedad privada (o dominio) es una de las tantas clases de propiedad que están protegidas en nuestro ordenamiento jurídico.

Foto: Pawel Czerwinski. Obra del artista callejero Blu, Wroclaw, Poland. Unsplash.

En este sentido, el profesor Eduardo Cordero Quinzacara, en su artículo *De la propiedad a las propiedades. La evolución de la concepción liberal de la propiedad*, a partir de un análisis de la historia del concepto de propiedad en el derecho comparado y chileno, concluye que hoy no podemos hablar de propiedad en singular, sino que debemos referirnos a "las propiedades" para retratar la diversidad que existe en dicha institución. Destaca que es la "cuestión social" lo que genera que las Constituciones más modernas tomen distancia de dicha concepción y consagren una institucionalidad más amplia con un centro gravitante en la función social de la propiedad.

En conclusión, para dotar de contenido el derecho de propiedad consagrado en la Constitución chilena, no debemos cobijarnos exclusivamente en el paradigma de la propiedad privada que nos propone el Código Civil. En nuestro ordenamiento pueden convivir diferentes estatutos de propiedad, los cuales deben condecirse con los fines que cada uno persigue, lo que cobra especial relevancia en materia urbanística frente a la regulación del referido derecho. Ello por cuanto nos abre la puerta a pensar en nuevas formas de propiedad (distintas al modelo tradicional de la propiedad privada) que se condigan con objetivos propios de las políticas urbanas, tales como provisión de infraestructura y servicios, redistribución, integración social, control de la especulación y del precio del suelo.

Nota sobre la autora

Raquel Águila Kiwi es licenciada en Derecho de la Universidad de Chile. Coordinadora de la campaña "Por el derecho a la ciudad y el territorio", que busca concientizar respecto al rol de los derechos constitucionales en la construcción del espacio. Sus áreas de interés son el derecho público y diseño de políticas públicas..