

El derecho a edificar

Ramón
Chehade
Herrera
Abogado



En la doctrina urbanística especializada se discute si el derecho a edificar ya se encuentra inmerso en el derecho de propiedad, o si, por el contrario, este derecho emana del Estado y se confiere al administrado que desea construir, ampliar o remodelar un inmueble.

La posición predominante afirma que la licencia de edificación es una autorización administrativa que otorga el Estado a toda persona que previamente ha cumplido con los requisitos arquitectónicos y urbanísticos exigidos por la ley, y no una concesión o derecho que los municipios otorgan a favor de los propietarios de inmuebles.

Existe, sin embargo, una posición doctrinaria que describe con mayor exactitud, a nuestro entender, la verdadera naturaleza jurídica de las licencias de construcción. Esta señala que se trataría más bien de la remoción de un impedimento al ejercicio del derecho a edificar, derecho que si bien ya se encuentra comprendido dentro del derecho de propiedad, requiere inevitablemente de la remoción de un obstáculo constituido por el cumplimiento previo de las nor-

mas de edificación, de los lineamientos establecidos por los planes urbanos y de las normas que regulan el uso del suelo.

Merece destacarse el hecho que la licencia de construcción no constituye un acto discrecional de los municipios a favor de los administrados, pues estos se encuentran legalmente obligados a extender tales licencias a aquel propietario que cumplió debidamente con los requisitos exigidos por la legislación vigente. Es así como el derecho a edificar alcanza finalmente su expresión objetiva y concreta, materializándose en la licencia de construcción.

Ahora que el Estado debe dirigir e impulsar la reconstrucción de viviendas y establecimientos públicos en diversas localidades, la observancia de las normas contenidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones y en los planes de ordenamiento territorial cobra una importancia fundamental si se quiere alcanzar un desarrollo urbano sostenible, acorde con las necesidades de cada localidad y observando las particulares características del suelo de la región.

En este sentido, el rol que ahora deben desempeñar los gobiernos locales es fiscalizar efectivamente las nuevas construcciones que se edifiquen, a fin de velar que estas se realicen en estricta observancia

de las normas técnicas existentes y conforme a las licencias de construcción obtenidas en cada caso, evitando así que en futuros movimientos sísmicos debamos lamentar tantas víctimas fatales al descubrirse la existencia de edificaciones con más pisos de los originalmente autorizados, o con materiales de construcción inadecuados para la envergadura de la obra, como, lamentablemente, hemos tenido que conocer a través de los medios en los últimos días.

Es responsabilidad de cada municipio velar por el debido ejercicio del derecho a edificar, asegurándose que las solicitudes de licencias de construcción cumplan estrictamente con la legislación de la materia y que la remoción de esos obstáculos de los que nos habla la doctrina urbanística al referirse a las disposiciones legales que deben ser previamente satisfechas por los administrados antes del ejercicio de su derecho a edificar, sean rigurosamente observadas y fiscalizadas, tanto en construcciones de carácter público como privado, a fin de que en el futuro el Estado básicamente se concentre en remover esos obstáculos y no ya a remover escombros que derrumbaron consigo tantas vidas humanas, como penosamente debemos lamentar ahora con tristeza e indignación. ■■■