

Un plan urbano para la ciudad

Ramón
Chehade
Herrera

Abogado



Cuando una persona piensa adquirir un inmueble tiene ya en mente un uso específico que piensa darle al mismo. Sabe también que el derecho de propiedad encierra determinados atributos que son inherentes a este, los cuales le permitirán disfrutar, arrendar, modificar, hipotecar o transferir el bien por mencionar solo algunos de estos.

No es otro el mensaje contenido en nuestro Código Civil cuando establece que la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Sin embargo, también señala que el derecho de propiedad debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites impuestos por la ley. Es precisamente la vida en sociedad la que nos enseña que nuestro derecho termina justamente donde empieza el de los demás.

Pocos derechos reales son tan versátiles como el derecho a la propiedad inmobiliaria cuyos múlti-

ples atributos permiten al propietario realizar una serie de acciones como demoler, acumular, construir, subdividir, habilitar, constituir servidumbres, usufructos o superficies, por lo que la versatilidad de su ejercicio debe comulgar necesariamente con el entorno urbano donde se encuentra ubicado el bien y con los usos que la autoridad municipal permite realizar en dicho entorno.

De allí que nuestro Código Civil señale categóricamente que la propiedad predial queda sujeta a la zonificación, a los procesos de habilitación y subdivisión y a los requisi-

tos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas.

La zonificación no es otra cosa que la distribución racional de las actividades urbanas y de los usos del suelo donde también se regulan áreas mínimas, alturas máximas, densidades de población, retiros, estacionamientos, áreas libres, frentes mínimos, etc., todos estos factores determinantes para un adecuado planeamiento de desarrollo urbano de toda ciudad moderna.

La importancia de que las grandes ciudades cuenten con un plan de desarrollo urbano sostenible pero permeable a su vez a los cambios que vayan presentándose en el tiempo, responde a la necesidad de intensificar el uso del suelo ur-

bano, lo cual permite satisfacer ordenadamente las nuevas necesidades urbanas apuntando hacia una visión de ciudad de largo plazo.

Es así como el derecho de propiedad debe rendirse, por mandato expreso de la ley, a las normativas de usos del suelo establecidas en la zonificación de cada distrito, convirtiéndose así en una necesaria limitación al uso de los predios y en una garantía para la inversión y la estabilidad jurídica.

Es en estos casos donde la zonificación alcanza su máxima expresión como criterio urbano ordenador de los usos del suelo y limita en definitiva el libre uso y disfrute de la propiedad privada, por lo que su cambio debe responder a un proceso concertado don-

de todos los involucrados (propietarios, vecinos y autoridades municipales) deben tener la oportunidad de expresar sus puntos de vista. Solo así puede alcanzarse un uso de la propiedad que guarde armonía con el interés social, conforme lo exige la ley.

Recordemos que todo cambio social genera siempre opiniones a favor y en contra, y los cambios de zonificación afectan—sin lugar a dudas—uno de los derechos más importantes de la vida moderna: la propiedad privada, por lo que la evaluación de los cambios de zonificación debe realizarse con mucha prudencia y tomando siempre en consideración los impactos urbanos, ambientales y viales que generen en la sociedad. ■■■