

# LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD



**Vicente Burgos Salas,**  
*Jefe de División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.*

**E**l presente artículo pretende expresar sucintamente algunas ideas en torno a la función social de la propiedad. Para ello, presenta una serie de conceptualizaciones de la propiedad. Posteriormente, describe la evolución de la función social en el siglo XX. Finalmente, describe como la Constitución de 1980 y la actual propuesta canalizan dicho debate.

Ante el inmenso acuerdo que existe a entender la propiedad como un derecho fundamental, la definición de sus límites y obligaciones cobra relevancia. La función social de la propiedad ciertamente puede canalizar necesidades sociales que se relacionan con dichas obligaciones. Sin ir más lejos, la capacidad que tenemos de regular el crecimiento de nuestras ciudades, el resguardo y creación de suelo, objetivos y restricciones ambientales, deberes y obligaciones impositivas surgen justamente de la definición de propiedad, de su función y límites.

Si bien la propiedad y su definición -y particularmente el valor de la expropiación- han sido un tema central

en el proceso constitucional iniciados el 2019, la función social ha recibido menos atención sin tomar en cuenta la importancia que tiene con la consagración de derechos sociales, ambientales y a su relación con que dicha función asigna a quienes tienen propiedad.

Para entender la función social de la propiedad y su desarrollo, al menos desde el derecho constitucional, conviene entender la descripción misma de propiedad. Así, la una primera conceptualización que surge del derecho romano y de la Edad Media, entiende que el propietario puede usar absoluta, arbitraria y casi despóticamente de lo que es dueño. La propiedad es un derecho inmanente del ser humano que al Estado solo le cabría reconocer. Así, por ejemplo, la entiende nuestro Código Civil:

**Art. 582: El dominio (que se llama también propiedad) es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente; no siendo contra la ley o contra derecho ajeno.**



Plaza de Armas, Santiago, 2023

Foto: Comunicaciones MINVU

Con el correr de los siglos, sin embargo, la concepción de la propiedad se fue complejizando. Las diversas relaciones sociales, la propiedad sobre cuestiones corporales e incorpóreas, las necesidades sociales que ya no dependían de un sistema absolutista sino que un sistema de intercambios de diversos actores. Dichas relaciones sociales se conciben en la idea de que la propiedad es un reconocimiento social que depende de una comunidad organizada que reconoce dicho derecho a determinados individuos. Con ello pudo consagrarse una concepción no individualista de la propiedad. En ella, la propiedad se entiende como un conjunto de derechos y libertades que asisten al propietario. Sin embargo, al mismo tiempo esta concepción reconoce que la relación no es solo del dueño con la cosa material, sino que implica un deber de abstención de los no propietarios de ese bien de respetar dicho derecho.

“ La propiedad es un derecho inmanente del ser humano que al Estado solo le cabría reconocer ”



Descarga  
aquí la Revista

Justamente, relacionada con esta segunda justificación, en diversas Constituciones de principios de siglo XX se comenzó a conceptualizar la idea de función social de la propiedad. Esta consiste en dotar a la propiedad de un sentido dentro de la sociedad donde se justificaba y reconocía dicho derecho. Así, la Constitución alemana de Weimar de 1919, en su artículo 153 establecía que «la propiedad obliga» y que «su uso ha de constituir al mismo tiempo un servicio para el bien general». En otras palabras, la función social de la propiedad justifica su funcionamiento y le da un objetivo. La propiedad, de acuerdo con esta visión, debe cumplir ciertos objetivos que la hagan socialmente beneficiosa: por ejemplo, el resguardo de las necesidades de vivienda, asegurando su uso para mejorar las condiciones de los habitantes, o su disposición considerando el beneficio de la sociedad.

En el caso de Chile, la Constitución de 1925 y sus posteriores reformas reconoce límites y obligaciones asociadas al derecho de propiedad que «está sometido a las limitaciones o reglas que exijan el mantenimiento y el progreso del orden social» quedando habilitado el legislador para imponer obligaciones “en favor de los intereses generales del Estado, de la salud de los ciudadanos y de la salubridad pública”. La inclusión explícita de la función social quedó plasmada en 1967, señalándose que la ley «establecerá el modo de adquirir la propiedad, de usar, gozar y disponer de ella y las limitaciones y obligaciones que permitan asegurar su función social y hacerla accesible a todos».

Con todo, si bien la Constitución de 1980 reconoce la función social de la propiedad, la consagra con una menor envergadura que en Constituciones anteriores en Chile y en casos comparados como el mexicano, o de Weimar que sirvieron de inspiración para la Constitución de 1925. La Constitución de 1980 reconoce que la propiedad limita con su función social. En otras palabras, la dota de un límite, pero no de un objetivo que justifique su funcionamiento y permita limitar la concepción individualista que el texto constitucional recoge.

El texto actual ha enfrentado una evolución que ha permitido balancear la noción de función social como parte esencial de su ejercicio. Si bien dentro del Tribunal Constitucional ha transitado desde la inconstitucionalidad de normas que alteran la intangibilidad de los contratos (ceranos a una noción absolutista de la propiedad), lo cierto es que podemos encontrar también una función social vinculada al ejercicio de la propiedad misma:

**(...) se puede arribar a la conclusión de que constituye un error el concebir este derecho en esa única dimensión, olvidando que también se encuentra provisto de una faz social, que es inherente al mismo y que si bien se ejerce en los términos y bajo las formas que el ordenamiento jurídico contempla, de modo de hacer armónica la convivencia de ambas dimensiones, en caso alguno puede considerarse como ajena al derecho mismo o como contrario a su ejercicio, pues la propiedad supone ser ejercida por su titular teniendo especial consideración por esta función social.** (Sentencia del Tribunal Constitucional rol 3086-16, 2017: considerando vigésimo séptimo)

Es trascendental que esta evolución doctrinaria sea incorporada en nuestro texto constitucional. Lo cierto es que la propuesta constitucional de la Comisión Experta ha tomado dos decisiones sustantivas para la discusión sobre la propiedad y su función social: (i) mantuvo la función social sin una definición para entender su objetivo, y se limita a repetir cuáles son los elementos que la componen, agregando solamente “el desarrollo sostenible”; (ii) no rescató los avances doctrinarios contenidos en la Constitución de 1925 y prefirió mantener las definiciones hechas en la Constitución de 1980. Habrá que estar atentos a la evolución e incorporación del concepto en el debate de los próximos meses. **R**