

UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
Facultad Ciencias Jurídicas y Sociales

**“LA PROPIEDAD Y USO DEL
SUBSUELO URBANO”**



*Memoria de Prueba para optar al Grado de
Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales
bajo guía Profesor Sr. Carlos Álvarez Cid*

CONSTANZA REYES SABAG
2008

INTRODUCCIÓN

Por mucho tiempo el subsuelo sólo fue considerado un simple retazo o anejo del suelo, contenedor de recursos naturales, por lo que su importancia se reducía al tratamiento que respecto de aquéllos recursos hiciera la legislación, siendo utilizado desde un punto de vista meramente residual.

Hoy en día, en cambio, el subsuelo ha ido cobrando mayor importancia no sólo desde un punto de vista estructural, sino, también, económico. Esto es atribuible a varios factores que estudiaremos a lo largo de este estudio, entre ellos podemos mencionar el alto valor y densidad poblacional que han alcanzado los suelos, además de la contribución de la tecnología que se ha manifestado a través de nuevas técnicas en la construcción haciendo del subsuelo un contenedor de estructuras e infraestructuras urbanas, tales como redes de alcantarillado, redes eléctricas de telecomunicación, canalizaciones de agua y gas, no dejando de mencionar el uso del espacio subterráneo por medios de transporte como trenes y metros subterráneos y demás vehículos, al ser utilizado éste como estacionamiento y como parte de carreteras o vías de distintos niveles y túneles. Estos últimos usos comenzaron a gestarse en Europa y Estados Unidos a comienzos de los años 70 con el auge del automóvil y los atochamientos que comenzaron a producirse en las calles, además de la sobreutilización de éstas en desmedro de los peatones, que veían como los automóviles ocupaban los espacios públicos de las ciudades.

Aún cuando el subsuelo sólo ha sido explorado en una mínima porción, sus usos y aprovechamiento crecen día a día y se avizoran muchos más. Así, por ejemplo, en nuestra capital, según un estudio elaborado por la empresa Atisba,¹ sólo existirán terrenos disponibles dentro de Santiago para construcción en baja densidad para unos 10 años más, incluso, hay comunas en que este plazo disminuye a 6 años, como es el caso de Vitacura, lo que significa que la única forma de crecimiento que tendrá, cuando acaben esos suelos, será

¹ Estudio realizado por empresa Atisba y presentado por el docente de la Pontificia Universidad de Católica de Chile, Iván Poduje y el Banco BBVA a gerentes de distintas empresas inmobiliarias en el año 2005.

en vertical, y es allí donde el vuelo y el subsuelo, que es el que nos convoca, cobran protagonismo.

A pesar de ello, existe muy poca conciencia de lo que el subsuelo significa y para ello basta adentrarse en nuestra legislación, la cual no hace ningún tratamiento sistemático sobre esta materia e incluso tiene muchos vacíos que provocan dudas y debates en la doctrina. Sólo algunas legislaciones sectoriales hacen referencia al espacio subterráneo dentro de la materia que corresponde tratar a cada una. Tratándose de tales legislaciones, debemos dejar por sentado que nuestro estudio se circunscribirá al subsuelo urbano, como el título de esta tesis lo indica, es decir, se enfocará a la situación jurídica del subsuelo en zonas en que la normativa urbanística haya calificado el suelo como urbano, por el plan regulador respectivo. Esto mismo permite concluir que, en nuestra legislación, todavía el subsuelo no está completamente independizado del concepto suelo. Este subsuelo urbano, a diferencia del rural, tendrá usos muy distintos a éste último, por ejemplo no será objeto de su propietario descubrir aguas subterráneas para garantizar sus cultivos o habilitar lagares.² El propietario del suelo en la ciudad utiliza el subsuelo para otros fines como “construir aparcamientos, almacenes, centrales eléctricas, depósitos de agua, vías y pasos comunicaciones, galerías de servicios, galerías comerciales, es decir, consolidar unos aprovechamientos típicamente urbanísticos y con un fuerte impacto en su entorno, tanto subterráneo como de superficie”³.

Este trabajo pretenderá resolver las dudas y proponer un posible marco de regulación jurídica del subsuelo urbano, a pesar, de que esta materia ha sido tratada de manera muy escueta por la doctrina, son pocos los autores nacionales que lo han desarrollado, lo que dificulta el estudio, por lo que nos apoyaremos en la doctrina española que es la que más desarrollo ha tenido en este tema y derecho urbanístico en general. Para ello hemos dividido este estudio en 4 Capítulos:

² Vid. Joan Pere López Pulido en “*Ordenación del subsuelo urbano*”. Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica número 278. Págs. 66 y ss. (Año 1998)

³ *Ibídem*.