

Fecha: 06-05-2022  
Medio: La Tercera  
Supl.: La Tercera - Pulso  
Tipo: Actualidad  
Título: **Qué es y quién define el “justo precio”: el duro debate que abrió la norma de la Convención que regulará la indemnización de bienes expropiados**

Pág.: 4  
Cm2: 742,0

Tiraje: 78.224  
Lectoría: 253.149  
Favorabilidad: ☐ No Definida

# Qué es y quién define el “justo precio”: el duro debate que abrió la norma de la Convención que regulará la indemnización de bienes expropiados

**El artículo aprobado por el pleno generó una controversia.** El texto visado dice que “el propietario siempre tendrá derecho a que se le indemnice por el justo precio del bien expropiado”. Esto marca una diferencia con la regulación actual, que estipula que el expropiado siempre tendrá “derecho a indemnización por el daño patrimonial efectivamente causado”. Los detractores dicen que la propuesta es vaga, ambigua y genera desconfianza. En la vereda contraria plantean que la jurisprudencia civil es clara: el justo precio corresponde al valor de mercado de un bien.



**JUAN MANUEL OJEDA/MARIANA MARUSIC/ GABRIELA MONDACA/ESPERANZA NAVARRETE**  
–La norma que despachó el pleno al borrador de nueva Constitución y que regula el tema de la expropiación y el pago por el bien expropiado ha generado un amplio y arduo debate entre convencionales y expertos. El plenario otorgó los 2/3 y visó el texto que plantea que “el propietario siempre tendrá derecho a que se le indemnice por el justo precio del bien expropiado”.

La aprobación de ese artículo de inmediato generó una dura reacción por parte de los convencionales de derecha. Los constituyentes, como Constanza Hube (UDI), criticaron la redacción de la norma debido a que, desde su interpretación, el tema debilita el derecho de propiedad. Este sector estaba a favor de mantener la regulación que existe en la Constitución vigente que estipula que el expropiado siempre tendrá “derecho a indemnización por el daño patrimonial efectivamente causado”.

El debate se centró en ambos fraseos, es decir, el concepto de “justo precio” versus el de “daño patrimonial efectivamente causado”. ¿Por qué? Porque la redacción aprobada por la Constitución es considerada por ciertos sectores como vaga, ambigua y que no es clara respecto de una interrogante básica: ¿Qué es y quién define el “justo precio”?

Uno de los coordinadores de la comisión de Derechos Fundamentales, César Valenzuela (Colectivo Socialista), fue uno de los convencionales que junto a su bancada apoyó la inclusión del concepto de “justo precio”. Valenzuela explica el por qué optaron por este camino y en qué se inspiraron para proponerlo. “Nosotros en un primer momento habíamos explorado el concepto de ‘justo monto’. Se señaló que ese concepto era demasiado amplio, que había un concepto que ya estaba asentado en nuestro país, que era el de daño patrimonial efectivamente causado. Ninguno de los dos conceptos, ni el primero ni el segundo, tenía la fuerza suficiente para obtener los dos tercios y

finalmente surgió la idea del ‘justo precio’, que es un concepto que reúne ambos elementos y por eso alcanzó los dos tercios. En primer lugar, porque es un concepto asentado en la doctrina y en la jurisprudencia nacional, y ese concepto además fue definido por la Corte Suprema como el valor de mercado”, explica Valenzuela.

## ¿VALOR DE MERCADO?

Ante las críticas de los convencionales de derecha, los otros constituyentes que apoyaban el artículo respondieron diciendo, en línea con lo planteado por Valenzuela, que el concepto incorporado hace alusión al precio de mercado ya que la jurisprudencia civil del país así lo ha interpretado en las últimas décadas.

El argumento efectivamente es así. Por ejemplo, en una de las últimas sentencias de la Corte Suprema por un asunto parecido a este –un caso de lesión enorme, es decir, cuando el precio que recibe el vendedor es inferior a la mitad del justo precio de la cosa–, el máximo tribunal resumió la jurisprudencia en el siguiente considerando: “Como el legislador no ha indicado una definición de ‘justo precio’, la determinación de este concepto normativo ha quedado entregada a las circunstancias particulares de cada caso en que sea menester su dilucidación, para lo cual habrá de estarse al valor normal, común y corriente o de mercado de la cosa al tiempo de celebración del contrato”. Esto mismo sería complementado por la actual Ley de Expropiaciones que data de 1978.

El abogado constitucionalista Javier Couso, explica que ante el debate suscitado resulta “determinante” entender el origen de la norma. “Una de las cosas importantes para interpretar la Constitución es la historia fidedigna del establecimiento. Si los constituyentes, o al menos los que introdujeron esa noción de justo precio, tuvieron a la vista esa jurisprudencia, eso es central para interpretarlo”, dice Couso.



Fecha: 06-05-2022

Medio: La Tercera

Supl.: La Tercera - Pulso

Tipo: Actualidad

Título: **Qué es y quién define el “justo precio”: el duro debate que abrió la norma de la Convención que regulará la indemnización de bienes expropiados**

Pág.: 5

Cm2: 717,2

Tiraje:

Lectoría:

Favorabilidad:

78.224

253.149

■ No Definida

El académico de la Facultad de Derecho de la Universidad Diego Portales señala que, según su interpretación, todo el ruido suscitado se debe a que la Constitución actual es anómala en materias de regulación de derecho de propiedad. “Objetivamente hablando, la Constitución actual es el texto que más palabras tiene sobre el estatuto de propiedad privada al compararlo con las constituciones de otros países. No hay otra Constitución que le dedique tantas palabras al derecho de propiedad. No conozco un país de la Oede que entre más allá de justa compensación porque ese nivel de detalle es resorte de la ley”, afirma Couso.

La abogada constitucionalista Tania Busch coincide con este punto. “La norma aprobada por la Convención Constitucional en relación el justo precio, acerca la regulación constitucional de la expropiación a los estándares que son más o menos los usuales en las constituciones europeas. Lo que pasa es que ha generado mucha inquietud, porque en Chile tenemos un trauma histórico en relación a la expropiación, y eso es lo que explica que nosotros tengamos actualmente en la Constitución de 1980 una suerte de blindaje del derecho de propiedad que no encuentra otro similar en las regulaciones”, sostiene Busch.

Sin embargo, el tema no genera consenso. “El justo precio es en sí mismo una apreciación subjetiva que hace cualquier persona y que no deriva, por lo mismo, de las propiedades o características esenciales del bien de que se trata. En este punto y en una materia tan extremadamente delicada como es la indemnización por el daño que causa una expropiación, es una solución mucho más pertinente y justa la que señala la actual Constitución, o sea, que la indemnización corresponda al daño patrimonial efectivamente causado y que su determinación, si no hay acuerdo, la haga el juez”, plantea el académico de la Facultad de Derecho de la Universidad Católica (UC), Eugenio Evans.

Por su parte, el profesor de derecho privado de la UC, Jaime Alcalde, considera “problemático que la Constitución vigente sí clarifica cómo debe ser la indemnización, pero lo aprobado por el pleno introduce un concepto que deja a criterio de los tribunales interpretar qué vamos a entender por justo precio”.

Sobre ese ejercicio interpretativo, Alcalde plantea un nuevo punto. “Esto hay que leerlo a la luz de lo que ha sido la jurisprudencia de la Convención Americana sobre Derechos Humanos. Esta dice que la indemnización tiene que incorporar cuatro elementos. Tiene que ser pronta, adecuada, efectiva y proporcional. Esta última característica dice que en estos casos no solo debes ponderar el interés del particular afectado, sino que también el interés público comprometido. Ese equilibrio supone que no necesariamente estarías obligado a compensar el valor comercial del bien”, dice el académico.

Sin embargo, Busch expone un matiz: “La verdadera determinación del justo precio va a ser una cuestión que va a quedar finalmente entregada a la jurisprudencia de qué es lo que se entienda por justo precio, pero todos los antecedentes que tenemos harían pensar que hoy los tribunales lo entenderían como

cercano al valor de mercado”.

#### **LAS DUDAS DEL MUNDO EMPRESARIAL**

Lo cierto es que el tema no convence a todos los sectores. Sobre todo por el hecho de que quede regulado vagamente, a criterio de los tribunales y eventualmente sujeto a modificaciones de la ley por parte del Congreso. Además, hubo convencionales que plantearon que no había necesidad de innovar en esta materia si la actual Constitución lo tenía bien regulado al plantear incluso que “la indemnización deberá ser pagada en dinero efectivo al contado”. Lo anterior, dado que una cosa son los criterios de interpretación civil de una norma, pero el problema se produciría cuando se quiere interpretar un concepto tan amplio con criterios constitucionales.

“La norma que dice que ‘el propietario siempre tendrá derecho a que se le indemnice por el justo precio del bien expropiado’ nos parece mala y vaga. ¿Quién y cómo se define el precio justo? ¿En cuánto tiempo será el pago y de qué forma? Son muchas las incertidumbres que dejan estas normativas que debilitan el derecho de propiedad”, asegura el presidente de la Sociedad Nacional de Agricultura, Cristián Allendes.

El presidente de la CPC, Juan Sutil, también se sumó a estas críticas. Según el empresario, la norma despachada al borrador “precariza la fortaleza de la protección actual al derecho de propiedad”. Además, se suma a las voces que plantean que el concepto utilizado no es preciso: “Es confuso, porque implica determinar lo que es justo. Si tú quieres pagar el justo precio, que según los convencionales sería el valor de mercado, no veo por qué no pudieron generar una garantía constitucional de que el valor sería el patrimonial y pagado al contado”.

Sutil añade que “el justo precio permite que los tribunales tomen en cuenta otros aspectos como el interés público, que no dicen relación con el valor patrimonial y pagado al contado”. El timonel de la CPC reprocha que no se haya optado por un criterio objetivo: “El justo precio lo tiene que determinar el proceso de expropiación. ¿Quién va a ser el funcionario que va a definir ese justo precio? Si queremos ser un país desarrollado, tenemos que proteger la institucionalidad y el derecho a la propiedad, que es algo vital. Cuando esto se precariza, nos afecta a todos”.

El coordinador de la comisión desde donde provino esta norma recoge el guante y responde algunas de estas dudas. “Yo creo que es una crítica y una discusión media inconducente. Quien tiene que interpretar los conceptos constitucionales es la ley. Entonces, si hubiésemos puesto ‘daño patrimonial’, también lo tenía que interpretar la ley, al igual que si hubiésemos puesto ‘justo monto’ o el ‘valor real’, también lo tenía que interpretar la ley. Lo que es claro es que hay jurisprudencia que señala que el justo precio es el valor de mercado. ¿Y qué es el valor de mercado? O sea, este debate nos puede llevar eternamente a estas discusiones. No tiene mucho sentido. Lo que yo creo que realmente molesta es que cualquier cosa que no fuera el texto actual les iba a molestar”, dice Valenzuela. ●



**El justo precio permite que los tribunales tomen en cuenta otros aspectos como el interés público que no dicen relación con el valor patrimonial o comercial de tu activo y eso me parece mal”.**

JUAN SUTIL, presidente de la Confederación de la Producción y del Comercio (CPC).



**¿Quién y cómo se define el precio justo? ¿En cuánto tiempo será el pago y de qué forma? Son muchas incertidumbres que dejan estas normativas que debilitan el derecho de propiedad”.**

CRISTIÁN ALLENDES, presidente de la Sociedad Nacional de Agricultura (SNA).



**El justo precio es un concepto asentado en la doctrina y en la jurisprudencia nacional. Ese concepto fue definido por la Corte Suprema como el valor de mercado”.**

CÉSAR VALENZUELA, convencional del Colectivo Socialista.



**Todos los antecedentes jurisprudenciales que tenemos harían pensar que los tribunales entenderían el justo precio como cercano al valor de mercado”.**

TANIA BUSCH, abogada constitucionalista.



**Curabitur sed “Lo aprobado por el pleno introduce un concepto que deja a criterio de los tribunales interpretar qué vamos a entender por justo precio”.**

JAIME ALCALDE, abogado experto en Derecho Privado UC.



**Si los constituyentes, o al menos los que introdujeron esa noción de justo precio, tuvo a la vista esa jurisprudencia, eso es central para interpretarlo”.**

JAVIER COUSO, abogado constitucionalista.