

# Los derechos de propiedad y el cambio climático

Anthony Flint

A medida que las ciudades costeras continúan enfrentando las amenazas de un clima cada vez más volátil, las marejadas y el ascenso del nivel del mar, todas las cuales están relacionadas con el cambio climático y pueden llegar a ser muy costosas, desarrollar un mayor nivel de resiliencia se está convirtiendo en una prioridad principal de planificación. Sin embargo, la resiliencia posee varias dimensiones: no sólo significa construir cosas tales como compuertas contra inundaciones y estructuras más sólidas, sino también conservar libres de desarrollos sistemas naturales como los pantanos, y, en muchos casos, tomar la decisión de no construir nuevamente en los lugares más vulnerables. Y aquí yace un problema complejo y en continua evolución que afecta los derechos de propiedad privada.

Al menos desde los albores del siglo XX, la Corte Suprema ha estado lidiando con una pregunta básica: ¿cuándo la regulación del uso del suelo constituye una expropiación que requiere pagar una compensación a los propietarios, según la 5ª enmienda de la Constitución de los EE.UU. (“...la propiedad privada no podrá ser objeto de expropiación para uso público sin la debida compensación”)? Desde los casos *Pennsylvania Coal contra Mahon*, 260 U.S. 393 (1922) y *Euclid contra Amber Realty*, 272 U.S. 365 (1926), la esencia de los fallos ha sido que el gobierno posee una libertad de acción considerable a la hora de ejercer su facultad de regular el uso del suelo. En el caso *Kelo contra City of New London*, 545 U.S. 469 (2005), el tribunal supremo afirmó la facultad que posee el estado de utilizar la expropiación a los fines del desarrollo económico en el siglo XXI.

No obstante, en junio de 2013, una decisión en cuanto a un proyecto de desarrollo en Florida pareció indicar un cambio sutil en otro sentido. En el caso *Koontz contra St. Johns River Water Management District*, los jueces fallaron 5 a 4 que el gobierno presentaba un celo excesivo al



timonod/flickr

**Unos pocos años después de emitir normas de desarrollo más rígidas en la costa, la ciudad de Long Branch, Nueva Jersey, soportó las inclemencias del huracán Sandy mucho mejor que las ciudades aledañas.**

imponer requisitos de mitigación a los desarrolladores como condición para obtener permisos de construcción. Coy Koontz, padre, cuya intención había sido construir un pequeño centro comercial en su propiedad, objetó las demandas de un distrito de administración del agua de Florida, según las cuales debía pagar por la restauración de los pantanos que se encontraban fuera del sitio con el fin de compensar por el daño ambiental causado por la construcción. Koontz citó dos casos, *Nollan contra California Coastal Commission*, 483 U.S. 825 (1987) y *Dolan contra City of Tigard*, 512 U.S. 374 (1994), con el fin de sustentar su aseveración de que los requisitos constituían una expropiación por exceder una “proporción aproximada” entre dichos requisitos y los alcances de los daños causados por el desarrollo. En el año 2011, la Corte Suprema de Florida rechazó el argumento de Koontz, pero en junio de este año el tribunal supremo falló que los requisitos de mitigación impuestos al constructor eran excesivos.

Este fallo alarmó a algunos ambientalistas y grupos, como la American Planning Association, quienes temieron que se establecieran nuevos límites a la facultad del gobierno de controlar el desarrollo

e imponer requisitos para restaurar y conservar áreas naturales. Este motivo de preocupación se extendió hacia las regiones metropolitanas costeras que se estaban preparando para los impactos del cambio climático; un ejemplo de esto es la Ciudad de Nueva York que, en el mes de mayo, propuso un plan modelo de 20 mil millones de dólares consistente en una combinación de estrategias para vivir con el agua y mantenerla alejada. Los expertos en derechos de propiedad especularon que los desarrolladores podrían citar el caso Koontz como justificación para negarse a pagar un fondo para dichas iniciativas.

A un nivel más amplio, la pregunta permanece en pie: después de una situación como la del huracán Sandy, ¿tiene el gobierno derecho de prohibir la reconstrucción o de modificar las regulaciones con el fin de evitar nuevas construcciones? La respuesta legal es, básicamente, “sí”, según Jerold Kayden, abogado y profesor en la Facultad de Diseño de la Universidad de Harvard, quien participó en el Foro de periodistas sobre el suelo y el entorno construido llevado a cabo por el Instituto Lincoln el pasado abril.

Especialmente a raíz de la mayor disponibilidad de datos sobre el ascenso

## Foro de periodistas sobre el suelo y el entorno construido: La ciudad resiliente

Treinta y cinco escritores y editores de primera línea que cubren noticias sobre problemas urbanos asistieron al 6° Foro de Periodistas sobre el Suelo y el Entorno Construido, llevado a cabo el 20 de abril de 2013 en el Lincoln House. El tema del foro fue “La ciudad resiliente” y abarcó desde los municipios costeros que se preparan para el ascenso del nivel del mar y las marejadas hasta las ciudades tradicionales que intentan evolucionar a pesar de la reducción de sus poblaciones y de su actividad comercial.

Kai-Uwe Bergmann, director de Bjarke Ingels Group, abrió el foro dando un panorama general sobre las innovaciones en diseño urbano que maximizan la eficiencia en el suelo, la vivienda y los proyectos de infraestructura de gran envergadura. Johanna Greenbaum, de Kushner Companies, quien ayudó a poner en funcionamiento la iniciativa de microviviendas del alcalde de la Ciudad de Nueva York, Michael Bloomberg, dio detalles sobre dicho proyecto y otros de similares características en diferentes lugares del país destinados a personas solteras y parejas que pueden vivir en espacios de 28 metros cuadrados.

Alan Mallach, coautor del informe sobre enfoque en políticas de suelo del Instituto Lincoln titulado *Regeneración de las ciudades históricas de los Estados Unidos*, observó señales de resurgimiento en lugares tales como el Central West End (St. Louis) o el barrio Over-the-Rhine (Cincinnati), a la vez que reconoció los desafíos que enfrentan Camden, Nueva Jersey, Flint y Detroit, Michigan y Youngstown, Ohio. Antoine Belaieff, director de innovaciones en MetroLinx, dio detalles sobre el uso de las redes sociales para obtener la opinión de los ciudadanos con respecto a una inversión de 16 mil millones de dólares en infraestructura de transporte resiliente dentro del área de Toronto.

John Macomber, de la Facultad de Negocios de la Universidad de Harvard, dirigió una sesión sobre la ciudad global, en la que reconoció que existen cientos de millones de personas que continúan migrando de áreas rurales a urbanas, lo que requiere una planificación a gran escala para la infraestructura. Martim Smolka, director del Programa para América Latina y el Caribe del Instituto Lincoln, lamentó los desplazamientos generalizados que están teniendo lugar a causa de los preparativos para la Copa Mundial de fútbol y los Juegos Olímpicos que se disputarán en Río de Janeiro. Bing Wang, de la Facultad de Diseño de Harvard, observó que 11 ciudades en China tienen una población de más de 10 millones de habitantes y, aún así, esta nación en rápido crecimiento sólo ha logrado la mitad de la urbanización esperada.

John Werner, director de movilización en Citizens Schools, explicó la manera en que los sistemas escolares urbanos pueden encender pasión entre los estudiantes trayendo desde fuera a distintos profesionales para que actúen como maestros y mentores. Gordon Feller, de Cisco Systems, imaginó un mundo completamente conectado y una Internet para todo. Se sumó Dan Keeting, periodista de investigación del *Washington Post*, quien compartió sus experiencias al extraer datos de diferentes niveles del gobierno.

El foro se vio obligado a abreviarse debido a la búsqueda de las personas que pusieron las bombas en el Maratón de Boston en el área de Cambridge-Watertown; sin embargo este evento dio pie a un diálogo acerca de la solicitud de procedimientos de “refugio en el lugar”, presentada por el gobernador de Massachusetts, Deval Patrick, la seguridad y el espacio público, y otros tipos de resiliencia en el área de Boston. Varios participantes escribieron sobre estos eventos, como Emily Badger (*The Atlantic Cities*), Donald Luzzatto (*Virginian Pilot*) e Inga Saffron (*The Philadelphia Inquirer*).

La reunión de periodistas cada abril es una asociación entre el Instituto Lincoln, la Facultad de Diseño de la Universidad de Harvard y la Fundación Nieman para el Periodismo de la misma universidad. La misión de esta actividad es reunir a periodistas a fin de compartir ideas y aprender acerca de las últimas tendencias relativas a la cobertura de noticias sobre ciudades, arquitectura y planificación urbana. — AF

del nivel del mar y las marejadas que se tiene hoy en día, el gobierno tiene el derecho legal de evitar que los propietarios construyan en lotes vacantes expuestos a las inundaciones y al ascenso del nivel del mar o que reconstruyan una vivienda que fue destruida. Sin embargo, según Kayden, “desde el punto de vista político, esta es otra historia”.

Nueva York y Nueva Jersey representaron dos enfoques muy diferentes en cuanto a la reconstrucción que tuvo lugar con posterioridad al huracán Sandy. El gobernador de Nueva York, Andrew Cuomo, y el alcalde de la Ciudad de Nueva York, Michael Bloomberg, abogaron por una serie de normas destinadas tanto a la reconstrucción como a una “retirada estratégica”, mientras que el gobernador de Nueva Jersey, Chris Christie, se enfocó en la asignación de fondos destinados a los residentes para que éstos pudieran reconstruir en las parcelas afectadas por la tormenta, aun cuando dichas propiedades permanecieran dentro de la zona de riesgo.

Por otro lado, la ciudad de Boston ha comenzado a requerir a los desarrolladores de zonas costeras que se preparen ante la posibilidad de ascensos del nivel del mar y marejadas, mediante la reubicación de las maquinarias que guardan en los sótanos a pisos más elevados, entre otros requisitos. A medida que el caso Koontz despeja el camino hacia un escrutinio más rígido de las medidas impuestas por el gobierno municipal como condición para la construcción, los desarrolladores podrían demandar al gobierno por estos costosos requisitos relacionados con el clima, argumentando que dichos requisitos son demasiado onerosos y podrían constituir una expropiación reguladora.

Aunque las demandas por derechos de propiedad relacionadas con la reconstrucción y las restricciones sobre nuevas construcciones en áreas costeras indudablemente continuarán proliferando, Pratap Talwar, director de *Thompson Design Group*, presentó una alternativa para la planificación a largo plazo que podría evitar que surgieran dichos conflictos. Talwar detalló ante un grupo de periodistas el caso de estudio de Long Branch, Nueva Jersey, una ciudad que, hace varios años, se replanteó su proceso de planificación con el fin de incluir normas más rígidas y a la vez un proceso más rápido para el desarrollo que estuviera de acuerdo con las pautas. Según Talwar, Long Branch fue la única milla de la costa de Nueva Jersey que soportó las inclemencias del huracán Sandy de forma relativamente intacta. **L**