

# EXPROPIACIONES Y ELECCIÓN PÚBLICA: LA PERSUASIÓN DEL PRECIO\*

William A. Fischel\*\*

*El presente trabajo analiza las diferencias entre las denominadas expropiaciones físicas (conocidas en nuestro medio como "meras expropiaciones") y las expropiaciones regulatorias. El autor, en un somero y concreto análisis, profundiza en las razones y consecuencias de por qué en la mayoría de los casos, son las expropiaciones físicas las que reciben un pago o una justa compensación y por qué casi nunca estos pagos son destinados a expropiaciones regulatorias.*

William A. Fischel

\* El presente artículo fue publicado originalmente bajo el título: "Takings and Public Choice: The Persuasion of Price". En: Encyclopedia of Public Choice (editada por Charles K. Rowley y Friedrich Schneider). Norwell, Massachusetts: Kluwer Academic Publishers. 2003. La traducción fue realizada por Enrique Pasquel, Profesor de Derecho Civil de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

\*\* Profesor de economía y Patricia F. and William B. Hale '44 Professor in Arts and Sciences, Dartmouth College. Ph.D. por la Universidad de Princeton.

La Quinta Enmienda de la Constitución de los Estados Unidos señala: "ninguna propiedad privada será tomada para uso público sin una compensación justa". Lo que es conocido como la cláusula de "compensación justa", "dominio eminente"<sup>1</sup> o "expropiación" también se encuentra presente (o judicialmente constituido para estarlo) en la Constitución de cada Estado y proclamado oficialmente en la práctica de la mayoría de gobiernos alrededor del mundo. Sin embargo el tema de la expropiación sigue siendo controversial, como lo sugiere la multiplicidad de tratamientos que le han dado los investigadores que representan la tradición de la elección pública<sup>1</sup>. Este ensayo explicará de qué forma un acercamiento desde la elección pública puede iluminar algunos de los temas de mayor importancia. El plan es explicar cómo la distinción actual entre expropiaciones físicas y expropiaciones regulatorias genera que los gobiernos opten por demasiada regulación.

La idea de que los propietarios deberían ser compensados es relativamente poco controversial cuando es aplicada a acciones por las cuales el gobierno toma posesión física de la propiedad en cuestión, como cuando se busca construir un camino, una represa, o un edificio público en terrenos privados. La "invasión física" compensable incluye casos en los cuales el gobierno se convierte en el propietario (incluso si no ocupa el bien), otorga un derecho a terceros para que aprovechen la propiedad ajena, o la afecta de manera físicamente perjudicial haciendo que pase agua o algún otro bien ajeno por el mismo. En la mayoría de los casos de invasión física, el gobierno opta primero por comprar el terreno (o una servidumbre) en el mercado abierto. Sin embargo, a diferencia de la mayoría de los otros participantes del mercado, el poder de "dominio eminente" le otorga al Estado la facultad de forzar a vender el bien a los propietarios renuentes a celebrar voluntariamente una transacción, a cambio de una compensación justa determinada por una corte. Cuál es el monto de una compensación "justa" es a menudo un asunto controversial<sup>2</sup>,

pero que algo es debido por el gobierno no suele ser discutido en estas circunstancias.

Los aspectos más controversiales de la expropiación se presentan cuando el gobierno establece o cambia una regulación, lo que genera que decline el valor de algunas propiedades. Los ejemplos incluyen re-zonificación de tierras anteriormente residenciales (pero no urbanizadas), restringir la actividad económica en ciertas áreas debido a la presencia de pantanos o especies en peligro de extinción y requerir que la explotación minera del subsuelo sea reducida para proteger las propiedades de la superficie. En estos casos, el gobierno usualmente se niega a ofrecer una compensación justa aun cuando la pérdida sea casi tan grande como si el gobierno hubiese expropiado físicamente la propiedad para construir una carretera. Esta dicotomía en la práctica de la compensación—casi siempre se paga por la expropiación física, casi nunca se paga por la expropiación regulatoria—es el punto de este ensayo.

Desde el punto de vista de la elección pública, el gobierno no es un árbitro neutral en asuntos referentes a regulaciones y dominio eminente. El alcance y contenido de las regulaciones dependerá crucialmente de cómo se distribuyen sus costos. Esto, en contraste a los tradicionales principios existentes en el tema, a los cuales poco les importa el proceso político y generalmente confían en la justificación que ofrece el gobierno respecto de sus acciones. El epítome de esta deferencia es la visión que tiene la Corte Suprema de los Estados Unidos de la cláusula del "uso público", la cual muchos autores consideran que prohíbe al gobierno tomar la propiedad privada (otorgando una compensación) para dársela a otro individuo para su uso privado<sup>3</sup>. La Corte concuerda con que las expropiaciones deben ser para uso público, pero acepta sin mayor reparo casi cualquier declaración legislativa de que, digamos, un centro comercial privado o una planta ensambladora de automóviles es de "uso público". La posibilidad de que ciertos individuos puedan estar

<sup>1</sup> Nota del traductor: Se dice que el término *eminent domain* o dominio eminente tuvo su origen en el pensamiento del jurista del siglo XVII Hugo Grotius. Por éste, él entendía el poder del Estado de tomar la propiedad privada en beneficio del resto de la sociedad, siempre y cuando se compensase el daño generado. La Constitución federal norteamericana no hace una referencia explícita a este poder; sin embargo, es un término bastante utilizado dentro de la doctrina y jurisprudencia de ese país. La Corte Suprema de los Estados Unidos, en pronunciamientos como *Bauman v. Ross* [167 U.S. 548, 574, 17 S. Ct. 966, 976 (1897)] ha entendido que el poder de dominio eminente es una necesidad política y se encuentra tácitamente reconocido en la parte final de la Quinta Enmienda de la Constitución de los Estados Unidos, correspondiente al año 1971, que literalmente señala: "(...) nor shall private property be taken for public use, without just compensation" [(...) tampoco podrá ser tomada la propiedad privada para el uso público sin una compensación justa].

<sup>2</sup> ELLICKSON, Robert C. "Suburban Growth Controls: An Economic and Legal Analysis". En: *Yale Law Journal* 86.1977. pp. 385-511; EPSTEIN, Richard A. "Takings: Private Property and the Power of Eminent Domain". Cambridge, Massachusetts: Harvard University Press. 1985; FARBER, Daniel A. "Economic Analysis and Just Compensation: An Anti-Discrimination Theory of Takings". En: *International Review of Law and Economics* 12. 1992. pp. 125-138; FISCHER, William A. "Regulatory Takings: Law, Economics, and Politics". Cambridge, Massachusetts: Harvard University Press. 1995; LEVMORE, Saul. "Takings, Torts, and Special Interests". En: *Virginia Law Review* 77. 1991. pp.1333-1368; MICELI, Thomas J. y Kathleen SEGERSON. "Compensation for Regulatory Takings: An Economic Analysis with Applications". Greenwich, CT: JAI Press. 1996; SIEGAN, Bernard H. "Economic Liberties and the Constitution". Chicago: University of Chicago Press. 1980; WYETH, George. "Regulatory Competition and the Takings Clause". En: *Northwestern University Law Review* 91. 1996. pp. 87-143.

<sup>3</sup> GOLDBERG, Victor P., Thomas W. MERRILL y Daniel UNUMB. "Bargaining in the Shadow of Eminent Domain: Valuing and Apportioning Condemnation Awards between Landlord and Tenant". En: *UCLA Law Review* 34. 1987. pp. 1083-1137; KANNER, Gideon. "Condemnation Blight: Just How Just Is Just Compensation?". En: *Notre Dame Lawyer* 48. 1973. pp. 765-810.

<sup>4</sup> EPSTEIN, Richard A. Op. cit.; MERRILL, Thomas W. "The Economics of Public Use". En: *Cornell Law Review* 72. 1986. pp. 61-116.; PAUL, Ellen Frankel. "Property Rights and Eminent Domain". New Brunswick: Transaction Press. 1987.

operando a través del proceso legislativo para beneficiar sus intereses particulares es considerablemente desatendida.

El acercamiento desde la elección pública considera que el gobierno responde a los intereses económicos de aquellos involucrados en el proceso. La obligación de pagar influirá en el comportamiento del gobierno; sus acciones no son "exógenas" para el modelo. De esta forma, el comportamiento de una agencia gubernamental es análogo al de una empresa privada. La agencia gubernamental posee limitaciones presupuestarias y los funcionarios tienen que decidir si la compra de ciertos bienes es prioritaria a la adquisición de otros artículos dentro de su presupuesto, o si es que vale la pena pedir al Congreso elevar los impuestos para obtener fondos adicionales que permitan la compra de estos. Al evaluar estos problemas, el gobierno realiza el mismo tipo de análisis costo-beneficio que los individuos particulares deben hacer cuando van a comprar un determinado bien: ¿sería mejor gastar en otro proyecto el dinero que se gastaría comprando el terreno, o convendría más dejarlo en manos de los contribuyentes?

Según la microeconomía introductoria, la decisión de una empresa privada sobre cómo producir un determinado bien depende no sólo de la tecnología y los recursos, sino también de los precios relativos de estos. Los granjeros pueden producir carne y fibra, por ejemplo, utilizando como insumos tierra, trabajo y capital. Si el trabajo no es costoso, el dueño de la granja contratará a varios trabajadores para plantar, cultivar y cosechar. Ellos preferirán invertir en trabajo y descartarán la adquisición de maquinaria costosa y de otros tipos de capital. Si la mano de obra se torna relativamente costosa, sin embargo, los granjeros encontrarán más conveniente comprar maquinaria sofisticada para plantar, cultivar y cosechar. Los precios relativos de los insumos también influirán en el tipo de vegetales que serán sembrados. Aquellos que requieran un intensivo cuidado manual serán plantados donde la mano de obra sea menos costosa, mientras que aquellos que puedan ser plantados por maquinaria serán escogidos donde la mano de obras sea más costosa.

Los "insumos" para el gobierno son distintos que los de una empresa privada. El gobierno casi siempre tiene la opción de cumplir sus metas adquiriendo la propiedad o dejándola en manos de sus propietarios y estableciendo una regulación sobre ella. Los insumos alternativos, en otras palabras, no son trabajo y capital, sino, regulación y adquisición.

Para un ejemplo concreto consideren el esfuerzo gubernamental para proteger un área urbana que se en-

cuentra a lo largo de un río de una posible inundación. El gobierno podría construir una represa en los bordes del río para controlar el caudal para efectos de prevenir inundaciones. Esto evidentemente podría implicar la adquisición del terreno en el que se construirá la represa y del área sujeta a la inundación periódica (como puede verse, lo que la represa hace es desviar el daño de la inundación río arriba hacia tierras presumiblemente menos importantes en zonas rurales). Otra forma de reducir los daños de desbordes en áreas urbanas es regulando el desarrollo en las áreas propensas a desbordes río abajo<sup>4</sup>. Tal regulación no es absolutamente paternalista, en el sentido de que los propietarios saben que tendrán que asumir los riesgos que supone la posible inundación. En grandes inundaciones, los edificios que son arrastrados por la corriente se tornan en agentes de destrucción cuando golpean otros edificios y puentes corriente abajo, y la responsabilidad personal por tal daño es casi imposible de establecer luego de tal hecho.

Como el lector puede fácilmente percatarse, los programas de minimización de los costos de las inundaciones implicarían probablemente una combinación de regulación de tierras corriente abajo y adquisición de tierras corriente arriba para construir represas. La dificultad se presenta en el hecho de que un medio para el control de inundaciones, la regulación, puede resultar mucho más barata para el Estado que el otro, adquisición, si la regulación no requiere compensación. Por ejemplo, el control óptimo de inundaciones podría implicar la construcción de una represa que cueste US\$ 50 millones y regulaciones que reducirán el valor de las propiedades río abajo en US\$30 millones (el valor neto de la ganancia obtenida al considerar que existirán menos inundaciones). Para ser escrupulosos en esta comparación, debería ser señalado que los US\$50 millones para la represa incluyen, además del costo de oportunidad de los recursos tomados, los costos judiciales y la carga tributaria adicional necesaria para financiar la compensación.

Asuma ahora que el mismo grado de control de inundaciones se puede obtener sin construir represa alguna, sino adoptando más extensas y rigurosas regulaciones sobre el uso de tierras que imponen un costo neto de US\$100 millones. Claramente, el método anterior (represa y regulación moderada) es menos costoso por US\$20 millones. Pero si la agencia gubernamental encargada del control de inundaciones no tiene que compensar a los propietarios de tierras por la regulación, se puede ver tentada a llevar a cabo la segunda estrategia (sólo regulación), incluso siendo ésta más costosa para la sociedad. Por otra parte, puede ser tentada a usar sus facultades regulatorias para

<sup>4</sup> WHITE, Gilbert F. "Human Adjustment to Floods". En: KATES, Robert W. e Ian BURTON. "Geography, Resources, and Environment". Chicago: University of Chicago Press. 1986.

extender la "protección" de inundaciones hacia áreas donde los costos de dicha protección exceden los beneficios que reciben aquellos que son protegidos.

En general, la actividad regulatoria que genera devaluación, en comparación con la adquisición de la propiedad, en la mayoría de circunstancias induce a la sobre regulación y la excesiva expansión de las actividades del gobierno. La agencia responde racionalmente al esquema de precios que enfrenta, así como una empresa utiliza más mano de obra si no tiene que pagar por ella. Una excepción se presenta cuando aquellos afectados por la regulación son políticamente influyentes y pueden influir en las decisiones de la agencia. De hecho, algunos registros históricos del surgimiento de la compensación justa para los propietarios de tierras en Inglaterra explican este hecho por la influencia política de barones terratenientes<sup>5</sup>. Pero la influencia política no suele tener éxito cuando se trata de regulación, puesto que aquellos que son víctimas de la misma pueden ser una pequeña minoría que ni siquiera es residente en la jurisdicción, que suele ser el caso de los propietarios de tierras rurales<sup>6</sup>. Por otra parte, la agencia gubernamental puede ser capturada por grupos de interés que reciben los beneficios de las actividades regulatorias pero que no asumen sus costos. Tales agencias pueden ser suficientemente independientes –de hecho, pueden haber sido constituidas deliberadamente independientes– para que así puedan resistir la presión de aquellos que sí asumen los costos.

La objeción señalada por muchos investigadores que no son influenciados por la escuela de la elección pública, es que el gobierno simplemente no realiza tales cálculos. Los defensores del *status quo* (no compensación por la regulación) señalan que el gobierno es diferente de un actor privado. Las agencias gubernamentales tienen como finalidad promover el bienestar público y no brindarle un beneficio a un grupo de accionistas. Debido a que la agencia tiene como misión la maximización del bienestar, toma en cuenta el valor de las oportunidades económicas a las que se renuncia como resultado de la regulación.

Existe una situación en la que un regulador realmente puede comportarse de esta manera. Los constructores a veces adquieren grandes cantidades de terrenos contiguos en los que construirán casas. Antes de vender las casas (o los lotes preparados para este fin), el constructor usualmente impone condiciones que obligan a los compradores a observar una serie de regulaciones. Estas regulaciones son muy similares a las típicas ordenanzas de zonificación impuestas por el gobierno, excepto que las regulaciones privadas son usualmente

mucho más detalladas y entrometidas. Van más allá de decir dónde deben ser ubicadas las casas y qué usos se les puede dar. Estas regulaciones privadas dictan a menudo qué clase de vehículos pueden ser ubicados en la calzada, de qué color deben ser pintadas las casas y qué clase de muebles pueden ser puestos en el porche de entrada.

Aun así el constructor privado no le paga a nadie para que acepte estas regulaciones. Por el contrario, él espera que los compradores paguen una prima por su existencia. Él no tiene que ponerle precio explícitamente a sus regulaciones porque asume el costo de oportunidad absoluto de ellas. Si él adopta regulaciones que repelen a la mayoría de compradores, esto disminuirá el valor de sus activos. Si adopta regulaciones poco estrictas, los compradores, asimismo, tendrán reparos en vivir en una densa y desarrollada comunidad donde sus vecinos tienen la posibilidad de hacer cosas que disminuyan el valor de su propiedad.

Es posible argumentar que a veces el gobierno se comporta de la misma forma que un constructor privado. Un pequeño distrito que consiste enteramente en propietarios cuyas propiedades son utilizadas solamente para vivienda es apto para ser gobernado por miembros de su propio grupo. Si ellos proponen una regulación general que prohíbe rentar las casas a estudiantes de una universidad cercana, asumirán tanto el beneficio como el costo de dicha decisión. El beneficio será tener un vecindario más pacífico y por lo tanto propiedades de mayor valor, mientras que el costo sería la ganancia perdida que cada propietario hubiese obtenido si hubiese decidido rentar su propiedad a un estudiante. En esta situación, una decisión para adoptar tal regulación no es tan diferente a la que un constructor privado tomaría.

La situación cambia mucho, sin embargo, cuando la agencia gubernamental puede regular la propiedad de las personas que no son miembros de la facción gobernante. Aquí, un costo más explícito en la forma de compensación justa puede ser de ayuda para prevenir la utilización excesiva de la regulación. Voy a describir un famoso ejemplo que salió a luz en el caso *Lucas v. South Carolina Coastal Council*.

El Consejo Costero de Carolina del Sur alteró en 1988 las regulaciones concernientes a la construcción a lo largo de las playas del Estado. Más allá de una línea trazada en la arena por el Consejo, ninguna construcción era permitida. El Consejo estaba cumpliendo con una reciente legislación aceptada por el Estado. El Congreso justificó la prohibición de la construcción en la necesidad de prevenir daños públicos tales como la erosión de la playa, daños a las viviendas debido a las

<sup>5</sup> STOEBCUK, William B. "A General Theory of Eminent Domain". En: Washington Law Review 47. 1972. pp. 553-608.

<sup>6</sup> ELLICKSON, Robert C. Op. cit.

tormentas y la destrucción de hábitats naturales. Con el objetivo de aislar de las influencias políticas las decisiones sobre el uso de la tierra tomadas por el Consejo, el Congreso decretó que los propietarios no podían solicitar excepciones a las normas de zonificación dictadas por el mismo.

David Lucas era propietario de dos lotes frente al mar, cada uno de un área aproximada de un tercio de acre, los cuales se encontraban dentro de la nueva zona en la que no era permitida la construcción de estructuras permanentes. Él había comprado las dos parcelas antes de que se adopten las nuevas regulaciones por cerca de un millón de dólares. El efecto de las nuevas regulaciones iba a dejar su inversión casi sin valor. No teniendo medio alguno para apelar su clasificación, el señor Lucas decidió demandar al Estado el pago de una indemnización por negarle el uso económico de sus tierras.

El juez del caso sostuvo que las nuevas regulaciones del Consejo constituían una expropiación, dado que no quedaba ningún uso económico para las tierras de Lucas. La Corte Suprema estatal discrepó. Aceptando la determinación del Congreso estatal de que la construcción a lo largo de la playa era una actividad "dañina", la Corte estatal sostuvo que no se debía ninguna compensación a pesar de la completa ausencia de uso económico. Enfrentada a la demanda de Lucas, fundamentada en la Quinta Enmienda, de que esto constituía una expropiación regulatoria, la Corte Suprema de Carolina del Sur declaró que las regulaciones cuya finalidad era prevenir "daños", según lo declarado por el Congreso, no eran compensables.

La Corte Suprema de los Estados Unidos discrepó con la sentencia emitida por la Corte Suprema de Carolina del Sur. La opinión del juez Scalia tenía cierto fundamento en la elección pública. A él le preocupaba que si la Corte siempre le daba la razón a la legislación regulatoria que alegaba prevenir "daños", la legislatura modificaría el lenguaje de sus regulaciones para evitar la obligación a compensar. Una carretera, para usar un ejemplo no utilizado por el juez Scalia, puede ser construida de una forma mucho más barata si se les impone a las casas y negocios existentes una servidumbre de paso y se les considera "dañinos" para el público.

Y, desde el punto de vista del constructor de la carretera, dichos edificios son nocivos para su misión. No es difícil ver cómo las personas que se especializan en una sola actividad pueden persuadirse a ellos mismos qué actividades inconsistentes con su empresa pueden ser tan perversas para ser etiquetadas como "dañinas". Agencias ambientales y de planeamiento no

son diferentes a los departamentos de carreteras en este respecto.

Además, si a las agencias gubernamentales se les diera esta licencia, ellas podrían obtener derechos de propiedad de gran valor por los que el gobierno de otra forma no estaría dispuesto a pagar. La preservación de la vida salvaje, escenarios naturales y espacio abierto podría ser establecida sin la necesidad de compensar a propietarios cuyas actividades han sido restringidas. Incluso podrían lograr una adquisición a bajo costo cambiando la regulación (bajo el rubro de prevención de daños) de la tierra deseada y luego comprándola a un precio reducido. Para prevenir esta conducta oportunista en casos donde se elimina por completo el valor económico, la opinión de Scalia es que dichas regulaciones son compensables bajo la cláusula de expropiaciones a menos que se funden en los principios de fondo de la ley estatal. Mientras que la procedencia de dichos principios permanece confusa, la fuerza de la idea de Scalia es que se debe entender que son lo suficientemente remotos en el tiempo como para que sean afectados por el actual Congreso.

La decisión de Lucas es criticada en la medida que solamente puede ser invocada como precedente contra regulaciones que son tan extremas como para dejar a los propietarios sin ningún uso económico para el bien afectado. Pocos reguladores son tan obtusos como para ser incapaces de satisfacer este criterio y lo que hacen es, por ejemplo, permitir la construcción de unas cuantas tiendas en terrenos que son más apropiados para residencias, impidiendo de esta forma su desarrollo. El propietario que puede obtener algún provecho económico construyendo tiendas y no hogares no obtiene nada bajo el precedente de Lucas.

No hemos tomado el caso de Lucas para explicar los principios constitucionales. Desarrollamos este caso para demostrar cómo la percepción del costo afecta el comportamiento del gobierno. El eventual resultado de Lucas ilustra exquisitamente cómo las agencias gubernamentales responden a cambios en los precios relativos. La evidencia emergió no en la opinión de la Corte sino en el acuerdo al que llegaron las partes luego del caso. Después de la decisión de la Corte Suprema de los Estados Unidos, el Estado de Carolina del Sur decidió llegar a un acuerdo comprándole los dos lotes al señor Lucas. ¿Qué hizo con los lotes cuyo desarrollo había señalado anteriormente como irreparablemente perjudicial para el medio ambiente? Bueno, acababa de pagar casi un millón de dólares por ellos. Decidió recuperar su dinero vendiéndolos a un constructor para que los urbanice<sup>7</sup>. El Estado incluso declinó la oferta hecha por un vecino quien quiso

<sup>7</sup> FISCHER, William A. Op. cit.; LUCAS, David. "Lucas vs. the Green Machine: Landmark Supreme Court Property Rights Decision by the Man Who Won It Against the Odds". Charleston, SC: Alexander Books. 1995.

comprar uno de los lotes (por cerca del ochenta por ciento del precio pedido) y mantenerlo sin desarrollar para preservar su vista al mar. Cuando volví a visitar el sitio con el señor Lucas y su abogado, Jerry Finkel, en marzo del año 2000, había una gran casa en uno de los lotes, y el otro se encontraba aún en venta.

Algunos ven esta historia como un ejemplo de la hipocresía del gobierno –profesando una cosa pero haciendo otra. La elección pública tiende ser menos crítica incluso en este notable cambio de posición. El resultado de Lucas es un ejemplo de cómo el precio que uno debe pagar afecta el comportamiento. Antes de la decisión de Lucas, el Estado de Carolina del Sur percibía el precio del lote de Lucas (y otros como éste) como bajo, ya que no esperaba tener que pagar por ellos. A ese precio –cero dólares y cero centavos– hasta el legislador menos sensible en cuestiones ambientales aceptaría que los valores ambientales deberían prevalecer. Las autopistas, hospitales o aeropuertos –esto es, usos alternativos para el dinero del Estado– no tendrían que ser sacrificados para preservar la costa. El Congreso no tenía que tentar la ira de los votantes aumentando los impuestos para pagar los lotes. Todo lo que tuvo que hacer fue establecer una regulación, cuya carga recayó en un número pequeño de propietarios.

Una vez que el Estado tomó posesión de las tierras, sin embargo, tenía razones para prestar atención a su precio en el mercado en relación con el valor que tenía para el medio ambiente. Los agentes del nuevo dueño (el Estado) seguramente notaron que las propiedades

en cuestión estaban entre los pocos lotes a lo largo de cientos de yardas de esta playa que todavía no tenían grandes casas construidas en ellos. Se trataba de terrenos contiguos, de modo que se veían como dos piquetes faltantes en una cerca. Los agentes del Estado seguramente notaron que los constructores estaban dispuestos a pagar cerca de medio millón de dólares por cada uno de los lotes, e hicieron lo que racional y fielmente deberían hacer los servidores públicos: vendieron los lotes a los constructores.

El Estado no ha cambiado sus valores intrínsecos. Asignaba el mismo valor al medio ambiente antes y después de la resolución del caso. El Estado simplemente respondió al mayor precio de preservar esta diminuta parte de la playa (menos de un acre) e hizo lo sensato. No es más hipócrita por haber hecho eso que lo que sería para el dueño de una granja que cambia a los recolectores humanos por recolectores mecánicos una vez que los salarios de los trabajadores de la granja subieran.

La cláusula de la compensación justa puede ser vista como un dispositivo que evita que los funcionarios gubernamentales tengan un entusiasmo excesivo. Tener que pagar dinero de los escasos recursos presupuestarios hace que los funcionarios calculen si vale la pena o no emprender un proyecto en particular. Mediante la aplicación de los métodos para analizar la elección privada al sector público, la elección pública permite entender aspectos importantes de una cuestión constitucional que otros acercamientos no permiten.