

## COMENTARIOS SOBRE EL REGIMEN DEL SUELO

PEDRO LLUBERES

Profesor de Urbanismo en la  
Universidad Simón Bolívar.

Creo que la excelente síntesis que hizo el profesor Parada, suscita a muchas reflexiones, y tengo algunas preguntas que me gustaría hacerle, con una consideración previa.

En realidad, pienso que la misma exposición del profesor Parada refleja la vigencia de una cierta incompatibilidad entre los problemas que se han generado, prácticamente, en casi todo el mundo, en áreas urbanas, y la carencia de una estructura legal, jurídica que esté acorde con el tipo de la variedad y la magnitud de los problemas que se plantean en el contexto urbano. Por ejemplo, aparecen claras ciertas incompatibilidades entre preceptos constitucionales y reglamentos particulares. Y estamos hablando de países en donde existe una tradición jurídica y urbanística considerable. Esto por supuesto, nos trae a la reflexión de la situación extremadamente precaria en que vivimos nosotros, donde ni siquiera existen ciertos parámetros de legislación a nivel nacional en materia urbanística.

No creo que sólo una respuesta jurídica adecuada sea la respuesta a muchos de los problemas que existen en nuestras ciudades, pero estimo sin embargo que al menos es uno de los componentes básicos para mejorar la situación.

Quizás sería pedir demasiado —tratándose de una síntesis como la que ha hecho el profesor Parada—, pero hubiera sido tal vez interesante oír alguna comparación en el caso, por ejemplo, donde la situación de la propiedad privada de la tierra plantea características diferentes, como es el caso de los países socialistas. Se ha admitido que la cuestión de la propiedad privada, que el uso y las regulaciones en torno a la propiedad privada es una de las cuestiones claves en decisiones que tienen que ver con el proceso de urbanización. Es interesante, creo yo, observar lo que ha sucedido en algunos de estos países,

por ejemplo en la Unión Soviética, en la cual hubo una cierta reversión al derecho de propiedad privada, en las primeras décadas de este siglo, y luego, curiosamente, se ha planteado una creciente reversión hacia la propiedad privada de la tierra, situación ésta que desconocen muchas personas. En la Unión Soviética, inclusive se ha instituido hasta un derecho de herencia, algo que parecía incompatible con los primeros planteamientos sobre restricción o estatización de la propiedad privada de la tierra. Considero que resulta interesante, en contraste a otros países europeos, saber algo del conocimiento sobre esta materia viniendo de un experto como el profesor Parada.

Las preguntas que quería hacerle, serían las siguientes:

El mencionó el caso, en el norte de España, en el cual, *de facto*, se están violando ciertos preceptos de la ley urbanística. Aludió a la excesiva parcelación, y aparentemente los propietarios de esas parcelas consideran que tienen un derecho para hacer algo en la parcela, y de hecho lo están haciendo. Entonces mi pregunta es, si se cuenta con algún mecanismo de control que pueda incidir sobre este problema.

Y una segunda pregunta que se refería a si existe algo, digamos, que pueda asegurar contra posibles arbitrariedades en la asignación de prioridades sobre el desarrollo futuro del suelo no programado. Porque indudablemente, toda persona que esté trabajando en este campo sabe que se pueden producir decisiones de incidencia crucial, es decir, en cuáles áreas sí, y en cuáles no se van a hacer intervenciones, y cuáles pueden gozar de beneficios y cuáles no. Pregunto entonces: dentro de las zonas de extensión urbana, qué es lo que garantizaría la no incidencia de arbitrariedad en la asignación de estas prioridades, de estas decisiones.

Finalmente, quisiera hacer notar una situación un poco curiosa: se trata de la alusión del profesor Parada al hecho de que en Italia, durante el período fascista, se establece prácticamente un control absoluto del Estado sobre el destino de tierras de reserva urbana, que es un sector importantísimo obviamente dentro de la tierra; y luego aparece como progresista la decisión de gobiernos democráticos en Italia, en la cual revocan ese, digamos, control absolutista del Estado, y crean nuevas reglas de juego. Es decir, la aparente paradoja es que lo ortodoxo sería considerar lo opuesto tradicionalmente: se supone que la medida más avanzada es la creciente intervención municipal y estatal, y las medidas retrógradas sería la supervivencia de lo otro. Aquí, aparentemente, el juego se ha invertido, y es un régimen fascista el que impone el control absolutista, y es un régimen democrático el que libera esas condiciones.