

INDICE GENERAL

	Pág.
PRESENTACIÓN	7
I. INTRODUCCION GENERAL	15
— <i>La urbanización en Venezuela y la ausencia de un derecho urbanístico.</i> ALLAN-R. BREWER-CARIAS	15
I. <i>El urbanismo y la urbanización</i>	16
II. <i>El derecho de la urbanización y la ausencia de un Derecho Urbanístico</i>	18
III. <i>Las exigencias de un Derecho Urbanístico</i>	21
1. <i>La planificación urbanística</i>	22
2. <i>La organización administrativa del urbanismo</i>	24
3. <i>El régimen urbanístico de la propiedad</i>	25
4. <i>La gestión y ejecución del urbanismo</i>	26
5. <i>Las contribuciones urbanísticas</i>	28
IV. <i>Conclusión: Hacia una Ley Nacional de Ordenación Urbanística</i>	29
II. PROPIEDAD DEL SUELO URBANO Y SECTOR PUBLICO	31
— <i>Los patrimonios públicos del suelo.</i> FRANCISCO SOSA WAGNER	31
— <i>Comentarios sobre la propiedad del suelo urbano y sector público.</i> ENRIQUE PÉREZ OLIVARES	41
— <i>Comentarios sobre la propiedad del suelo urbano y sector público.</i> VÍCTOR FOSSI	45
— <i>La propiedad del suelo urbano y sector público.</i> JUAN GARRIDO ROVIRA	49
I. <i>Introducción</i>	49
II. <i>La propiedad urbana e interés público</i>	49
III. <i>La protección de los bienes inmuebles urbanos</i>	50
1. <i>Protección de los bienes inmuebles urbanos de propiedad nacional</i>	50

	<u>Pág.</u>
A. La afectación de los terrenos baldíos	50
B. Control sobre la enajenación de inmuebles pertenecientes a la República	51
C. Enajenación a entes descentralizados	51
2. Protección de los inmuebles urbanos de propiedad municipal	52
A. Urbanización de los terrenos ejidos	52
B. Cumplimiento de normas especiales	52
IV. <i>La adquisición de tierras y espacios urbanos</i>	52
1. Adquisición por la República o por entes descentralizados de carácter nacional	52
2. Adquisición por el Municipio o por entes descentralizados de carácter municipal	53
V. <i>Limitaciones legales al uso de la propiedad urbana que no aparejan indemnización</i>	53
A. Limitaciones emanadas de las autoridades nacionales	54
a. Casos en los cuales se afecta directamente el uso de la propiedad urbana	54
b. Casos en los cuales se afecta indirectamente el uso de la propiedad urbana	54
B. Licitaciones emanadas de las autoridades municipales	54
— <i>Propiedad y urbanismo en Costa Rica: evolución y tendencias.</i> EDUARDO ORTIZ ORTIZ	57
I. <i>Propiedad y constitución</i>	57
1. El artículo 45 de la Constitución y su alcance	57
A. La inviolabilidad de la propiedad	58
B. La expropiación	60
C. Las limitaciones (a la propiedad) de "interés social", por motivos de "necesidad pública"	61
2. El artículo 46, C. Política: la "libertad de empresa en blanco"	65
3. El régimen constitucional acumulativo de la propiedad..	67
II. <i>Propiedad y ley</i>	67
1. Código Civil	67
2. Propiedad y leyes especiales	70
3. Recapitulación	77
4. Aparición de la propiedad planificada	77
A. Ley de Zona Marítimo-Terrestre (Nº 6.043, de 17 de febrero de 1973) ...	77
B. Ley Forestal (Nº 4.465, de 25 de noviembre de 1969)	78

	<i>Pág.</i>
C. La Ley de Planificación Urbana (Nº 4.240, de 15 de noviembre de 1968)	84
5. Los paliativos del sistema	98
A. El principio de legalidad urbanística	98
B. El principio de igualdad y la distribución equitativa de los beneficios y cargas del urbanismo	99
C. El principio de seguridad jurídica y de no aplicación inmediata del Derecho Urbanístico	99
D. El principio de intangibilidad de la propiedad....	100
E. El principio de responsabilidad pública	102
6. El sistema constitucional resultante: la posibilidad de "limitaciones expropiatorias indemnizables"	102
III. <i>El Urbanismo sin plan regulador</i>	110
IV. <i>Las cargas del urbanismo</i>	112
V. <i>Las fallas del sistema</i>	113
— <i>La propiedad pública del suelo: el caso de Gran Bretaña. AMIRA ESQUIVEL DE INFANTE</i>	117
I. <i>Introducción</i>	117
II. <i>Las consecuencias de la especulación del suelo y de la falta de una adecuada planificación en materia urbana</i>	119
III. <i>La propiedad pública del suelo: el caso de Gran Bretaña</i>	123
1. El fundamento de la reforma: el suelo nuestro, bien material más escaso	124
2. Objetivos de la reforma	124
3. Antecedentes legales de la reforma	126
4. Las autoridades competentes y sus obligaciones, establecidas en el Land Company Community Act de 1975....	129
5. Suelo sujeto a adquisición por la comunidad	131
6. Exenciones permanentes de adquisición	132
7. Formas de adquirir el suelo	132
8. Compensación en caso de expropiación	133
9. Oferta del suelo adquirido por la Administración local..	133
10. Desarrollo del suelo urbanizable	134
11. Tribunales de litigios económicos	134
12. Implicaciones financieras	134
IV. <i>Conclusiones</i>	135
III. LA VIVIENDA DE INICIATIVA PUBLICA	139
— <i>La vivienda de iniciativa pública. Régimen de acceso a la propiedad. Arrendamiento. Propiedad horizontal. Derecho de superficie. RAMÓN MARTÍN MATEO</i>	139

	<i>Pág.</i>
I. <i>El sistema económico de la vivienda</i>	139
1. La vivienda como bien económico	139
2. La vivienda como servicio	141
II. <i>Iniciativa pública en el sector vivienda</i>	142
1. Los factores determinantes	142
2. Modalidades	143
A. Limitaciones	143
B. Estímulos	143
C. Gestión pública	144
III. <i>Política de viviendas</i>	144
1. Acceso a la propiedad	144
2. Arrendamiento	145
IV. <i>Soluciones mixtas</i>	146
1. El derecho de superficie como precedente	146
2. Nuevas alternativas	148
—Comentario sobre el Centro Simón Bolívar y la vivienda de iniciativa Pública. ANTONIO LÓPEZ ACOSTA	149
—Comentario sobre la vivienda de iniciativa pública. ELOY LARES MARTÍNEZ	153
—Comentario sobre el Municipio y la vivienda de iniciativa pública. LUIS TORREALBA NARVÁEZ	155
—La evolución legislativa de la intervención del Estado en el sector vivienda. MAGDALENA SALOMÓN DE PADRÓN.	159
I. <i>Introducción</i>	159
II. <i>Evolución de la intervención del Estado venezolano en el sector vivienda</i>	160
1. Intervención del Estado en materia de arrendamiento... ..	161
A. Etapas de dicha intervención	161
B. Procedimiento para la fijación del canon	167
2. Intervención del Estado en materia de construcción de vivienda	168
III. <i>Actuación del Estado en el sector vivienda</i>	181
1. Actuación del Estado en materia de regulación de alquileres	181
2. Actuación del Estado en materia de construcción de viviendas	184
A. Actuación por órganos de la Administración Central	184
B. Actuación por órganos de la Administración Descentralizada	185

	<i>Pág.</i>
3. Actuación del Estado a través de entes con formas de derecho privado	189
IV. Actuación de los particulares en el sector vivienda	190
1. Los bancos hipotecarios	190
2. Las entidades de ahorro y préstamo	191
V. Política de estímulo a la construcción	192
IV. LA ORGANIZACION ADMINISTRATIVA DEL URBANISMO	197
—La organización administrativa del urbanismo. Competencias nacionales, regionales y municipales. Sistema de organización y funcionamiento. Coordinación administrativa. EDUARDO GARCÍA DE ENTERRÍA	197
1. La incidencia del urbanismo en la organización administrativa	197
2. El urbanismo: ¿función pública o resultado de facultades privadas?	198
3. La técnica de las competencias compartidas entre el Estado o, en su caso, las comunidades autónomas y los municipios y su articulación	209
4. La configuración del órgano central responsable de la política urbanística	215
5. Organizaciones generales, organizaciones específicas <i>ad hoc</i>	222
6. El problema de la incorporación de interesados	224
A. Participación <i>uti cives</i>	224
a. Participación en la formación de los planes e instrumentos urbanísticos	224
B. Participación ciudadana en la fiscalización de la observancia de la normativa urbanística	227
7. Participación de interesados <i>uti dominus</i>	228
8. Participación <i>uti gestor</i>	229
—Comentarios sobre aspectos de la organización administrativa del urbanismo en Venezuela. JOSÉ MUCI-ABRAHAM	231
—Comentarios sobre el Ministerio de Desarrollo Urbano en la organización administrativa del urbanismo. JORGE CORREA ROMERO	235
—Comentarios sobre el caso de Caracas y la organización administrativa del urbanismo. OSCAR TENREIRO	239
V. LA PLANIFICACION URBANISTICA	243
—La planificación urbanística. Integración de planes. Ordenación del territorio y urbanismo. Elaboración y aprobación de planes. LUIS COSCULLUELA MONTANER	243
—Comentarios sobre la organización del sistema de planificación y la planificación territorial. LUIS CARLOS PALACIOS	259

—Nuevas perspectivas en la planificación territorial. ARMANDO RODRÍGUEZ GARCÍA	263
<i>Introducción</i>	263
I. <i>Ideas generales sobre la planificación</i>	265
1. La planificación como técnica en el proceso de toma de decisiones	266
2. La planificación como técnica de actuación del Estado..	269
A. Antigüedad de la técnica planificadora en la Administración Pública	269
B. Los poderes de planificación propios del Estado coetáneo	270
C. La relevancia jurídica de los planes de la Administración	273
D. Diferentes "tipos" de planes	274
II. <i>La planificación territorial</i>	276
1. Objetivo y fundamentos	276
2. Noción y característica	281
A. Noción	281
B. Características	283
a) Objeto dinámico y social	284
b) Apoyo en la representación gráfica y técnicas avanzadas	285
c) Proceso cíclico	286
d) Apoyo de la acción administrativa	287
e) Relevancia jurídica	288
3. Regulaciones sobre planes territoriales en el Derecho Comparado	288
A. Los planes como pilar fundamental del Derecho Urbanístico positivo	288
B. Las tipologías de planes en el Derecho Comparado..	290
a) Gran Bretaña	290
b) Francia	293
c) Italia	295
d) España	297
C. Significado de un sistema jurídico de planes territoriales	300
4. El problema de la naturaleza jurídica de los planes territoriales	303
III. <i>La planificación territorial en Venezuela</i>	309
1. Consideraciones iniciales	309
2. La experiencia administrativa	310

3.	Los aspectos jurídicos	318
A.	La norma constitucional	318
B.	Las previsiones legales	321
a)	Competencias	322
b)	Efectos jurídicos de algunos planes territoriales	323
VI.	LA NATURALEZA DE LOS PLANES URBANÍSTICOS	333
—	<i>La naturaleza de los planes urbanísticos. Efectos sobre la propiedad, modificación y revisión de planes. LUCIANO PAREJO ALFONSO..</i>	333
—	<i>Comentarios sobre la naturaleza de los planes urbanísticos. CECILIA SOSA ..</i>	351
—	<i>Comentarios sobre la planificación urbanística. LUIS TORREALBA NARVÁEZ</i>	355
—	<i>Comentarios sobre los objetivos de los planes urbanos. CARLOS GARCÍA ..</i>	359
VII.	EL RÉGIMEN DEL SUELO	363
—	<i>La trayectoria del derecho de edificar. JOSÉ RAMÓN PARADA VÁSQUEZ</i>	363
I.	<i>Los derechos de edificar y urbanizar desde una perspectiva histórica</i>	363
II.	<i>La regulación de los derechos de urbanizar y edificar en la Ley española de 1956 ..</i>	365
III.	<i>Garantía constitucional de la propiedad y vínculos de inedificabilidad. La sentencia de la Corte Constitucional italiana Nº 55, de 1966</i>	368
IV.	<i>El ius aedificandi en la Ley 1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. La consagración de la desigualdad</i>	371
V.	<i>Hacia la socialización del ius aedificandi. Las reformas de 1975 y 1977 en los Derechos francés e italiano</i>	375
	<i>Consideración final ..</i>	377
—	<i>El régimen de la propiedad del suelo con fines urbanos. ANA ELVIRA ARAUJO GARCÍA</i>	379
I.	<i>Las transformaciones del Derecho de Propiedad y el Urbanismo ..</i>	379
II.	<i>El régimen de propiedad urbanística en el ordenamiento jurídico venezolano</i>	382
—	<i>Comentarios sobre el régimen del suelo. PEDRO LLUBERES</i>	389
VIII.	EL CONTROL URBANÍSTICO	391
—	<i>La intervención en la edificación y el uso del suelo: la licencia urbanística. LUCIANO PAREJO ALFONSO</i>	391

I.	<i>Las técnicas de intervención administrativa en la actividad de edificación y de uso del suelo y de las construcciones; consideraciones generales</i>	391
II.	<i>La licencia urbanística, concepto, naturaleza y caracteres</i> ...	393
1.	La licencia urbanística como típica autorización administrativa	393
2.	La licencia, acto municipal	395
3.	Los caracteres definitorios de la licencia urbanística	397
A)	Control de legalidad meramente declarativo de la licitud del acto proyectado y, por tanto, reiterable..	397
B)	Control específico de la legalidad urbanística; la cláusula "salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero"	399
C)	Control objetivo de actos determinados; la transmisibilidad de la licencia	402
D)	Acto reglado y debido; su condicionamiento	408
III.	<i>El régimen de la concurrencia de la licencia urbanística con otros actos administrativos, autorizatorios o concesionales; en especial, la licencia de apertura de actividades clasificadas</i> ...	415
1.	Consideraciones generales	415
2.	Los supuestos de concurrencia perfecta o de independencia de las intervenciones administrativas	416
3.	Los supuestos de concurrencia imperfecta o de dependencia recíproca de los actos de intervención administrativa.	418
4.	Los supuestos de concurrencia en régimen de unidad procedimental y acto resolutorio	422
5.	La licencia urbanística y la de apertura de actividades clasificadas	423
A)	Consideraciones generales	423
B)	El sistema de competencias administrativas de control de las actividades clasificadas	425
a)	La reglamentación de las actividades	425
b)	El control individualizado preventivo y represivo del ejercicio de las actividades	428
C)	La licencia de apertura y la licencia urbanística....	433
a)	El doble contenido de la licencia de apertura..	434
b)	El carácter previo de la licencia de apertura, incluso respecto a la de obras	437
—	<i>Comentarios al proceso de las autorizaciones urbanísticas. ELIO A. VIDAL H.</i>	441
—	<i>Comentarios a las reformas institucionales del sector urbano. OSCAR GÓMEZ NAVAS</i>	445

IX. LA EJECUCIÓN DE LOS PLANES DE URBANISMO	449
— <i>La ejecución del planeamiento. Los diferentes sistemas. El papel de la expropiación.</i> TOMÁS RAMÓN FERNÁNDEZ	449
I. <i>Introducción</i>	449
II. <i>La perspectiva tradicional. La primacía del planeamiento como ordenación</i>	449
III. <i>La situación actual. La primacía de la gestión</i>	452
IV. <i>La ejecución del planeamiento en la ley vigente en los distintos sistemas</i>	453
1. <i>El protagonismo de la ejecución</i>	453
2. <i>Presupuestos jurídicos de la ejecución</i>	454
3. <i>La cadencia de la ejecución del planeamiento</i>	454
4. <i>Los diferentes sistemas. Consideraciones generales</i>	455
5. <i>El sistema de compensación</i>	456
6. <i>El sistema de cooperación</i>	457
7. <i>El papel de la expropiación</i>	458
8. <i>La ejecución de los programas de actuación urbanística..</i>	459
V. <i>Consideraciones finales</i>	460
— <i>Comentarios sobre la voluntad política en la ejecución de los planes de urbanismo.</i> OMAR HERNÁNDEZ	461
— <i>Comentarios sobre la planificación y elaboración de planes urbanos.</i> MELQUIS SILVA	465
— <i>Comentarios sobre la planificación urbana y ejecución de planes.</i> GUSTAVO URDANETA TROCONIS	467
— <i>Recientes cambios jurisprudenciales en relación al justiprecio expropiatorio.</i> BEATRIZ LEAL DE BREWER	473
I. <i>Situación anterior</i>	473
II. <i>Evolución jurisprudencial reciente</i>	475
1. <i>Sentencia del 24 de julio de 1978</i>	475
2. <i>Sentencia del 19 de junio de 1979</i>	477
3. <i>Sentencia del 25 de noviembre de 1980</i>	479
4. <i>Sentencia del 16 de diciembre de 1980</i>	480
III. <i>Conclusión</i>	482
X. URBANISMO Y MUNICIPIO	485
— <i>El régimen jurídico del urbanismo en Venezuela y su relación con la autonomía municipal.</i> ANTONIO MOLES CAUBET	485
I. <i>Valor semántico y conceptual de la terminología utilizada</i>	485
1. <i>Los datos del lenguaje</i>	485

	<i>Pág.</i>
2. Concepto de urbanismo	486
A. Contenido comprensivo	487
B. Extensión	487
C. Niveles	490
II. <i>Perfil del urbanismo en Venezuela</i>	490
1. Etapas del urbanismo	490
2. Sentido del artículo 30 de la Constitución	492
3. Las competencias urbanísticas	494
A. Competencias expresas	497
a. Planificación y ejecución	497
b. La regulación técnica-estética de la edificación	498
c. Actividades coordinadas y de relación	498
B. La competencia por la naturaleza de la materia...	499
III. <i>La autonomía municipal en Venezuela</i>	499
1. Premisas de razonamiento	499
A. Confusiones históricas	499
B. Precisiones conceptuales de la autonomía	502
2. Esquema del nuevo régimen municipal	503
A. La autonomía municipal	503
a. Clases de autonomía	504
b. Extensión de la autonomía	504
c. Grados de la autonomía	505
B. El autogobierno	506
C. Materias transferidas	506
IV. <i>El conjunto normativo en el cuadro del urbanismo venezolano</i>	507
1. Los textos legales	507
2. Alcance del Decreto N° 668, de 1980	508
A. Planificación y articulación de planes	509
B. El procedimiento autorizatorio	511
XI. REGIMEN LEGAL NACIONAL DEL ORDENAMIENTO URBANISTICO	513
— <i>Necesidad y posibilidad de una ley o de un código de urbanismo.</i>	
FRANK MODERNE	513
I. <i>Necesidad de una Ley de Urbanismo</i>	515
II. <i>Posibilidad de una ley o código de urbanismo</i>	520
1. Dificultades de una legislación de ordenación urbanística	520
2. Requisitos de una ley o código de urbanismo	522