

SUELO Y VIVIENDA EN EL SIGLO XXI



JOSÉ ARISTÓNICO GARCÍA,
DIRECTOR
DE ESCRITURA PÚBLICA

JUSTIFICACIÓN DE UN CONGRESO



La Ley de 1990 duplicó la dosis planificadora y terminó por despojar al derecho de propiedad urbana de todo su contenido.

Pocas materias parecen más alejadas de los ciudadanos que el urbanismo, y sin embargo pocas llegan a afectarle con tal intensidad, pues la mayoría destinará la mayor inversión de su vida, el 60 por ciento de sus ingresos durante 30 años, el 70 por ciento si se trata de Madrid, San Sebastián o Barcelona, a comprar y financiar un piso generado por aquel, y hasta la mitad del precio que pague va a ser pago de suelo. Y pocas instituciones parecen más alejadas del Derecho en su nacimiento que el urbanismo, y pocas necesitan más del Derecho aún para subsistir, pues, no lo olvidemos, el planeamiento es una ley.

LA LEY URBANÍSTICA. Pero así como la ley ordinaria que marca la pauta a una conducta social nace íntegra, con vocación de persistir, es conocida y se aplica con resortes simples, la ley urbanística es otra cosa. Hasta para lo más elemental, que es mostrar su contenido necesita de complejos mecanismos extrajurídicos, como planos, fórmulas y referencias algebraicas que encriptan cada plan y sus frecuentes reformas. Y para ser aplicada ha de recurrir a unos sistemas operativos descompuestos en múltiples fases llenas de licencias y controles de organismos diferentes que se entrecruzan y enmarañan hasta desorientar al consultor más avezado.

¿SE IMPULSARÁ POR FIN EL ESTATUTO CON LA CARTA DE DERECHOS DEL ADQUIRENTE DE VIVIENDAS?

Los hechos han demostrado que durante años se estuvo siguiendo un camino equivocado. Perdido desgraciadamente por la sociedad aquel hermoso sentido natural de la armonía y la proporción que hizo posibles esos admirables cascos de las viejas ciudades, el Urbanismo del siglo XX, creyendo defenderse de la especulación desahogada que le asediaba, a pesar de haber contado inicialmente con una ley vanguardista, la de 1956, que por primera vez creó un estatuto ejemplar para la propiedad del suelo, fue luego seducido por el prestigio entonces indiscutido de las doctrinas soviéticas planificadoras y optó por adentrarse peligrosa pero obstinadamente por la senda del intervencionismo y de la complejidad. Presos de una fascinación intervencionista sus promotores no se arredraron de utilizar espúreamente los esquemas jurídicos.

EXCESIVO INTERVENCIONISMO. La Ley de 1975 aumentó los controles e hizo tributar a los promotores con una cesión gratuita de terrenos, el 10 por ciento, que en lugar de dedicarse a crear una bolsa pública de suelo para regular el mercado como preveía la ley de 1956, se destinó directamente a la especulación, y la Ley 8/1990 de 25 de julio, en lugar de rectificar, duplicó la dosis planificadora, aumentó la rigidez, elevó al 15 por ciento la cesión obligatoria, y en pleno delirio intervencionista, terminó por despojar al derecho de propiedad urbana de todo su contenido, convirtiéndolo en un derecho potencial o vacío, virtual se dice ahora, que solo se integraría mediante la adquisición gradual y sucesiva de facultades

EL URBANISMO DEL SIGLO XX, CREYENDO DEFENDERSE DE LA ESPECULACIÓN DESAHOGADA QUE LE ASEDIA, OPTÓ POR ADENTRARSE POR LA SENDA DEL INTERVENCIONISMO



El Tribunal de la Competencia ordenó fomentar la iniciativa de los particulares y estimular la participación privada en el sector inmobiliario.

EL PRECIO DEL SUELO SE HA DESBOCADO, ADOPTANDO UNA CURVA ASCENDENTE DE TAL NATURALEZA QUE EN LOS ÚLTIMOS SEIS AÑOS SE HA MULTIPLICADO POR SEIS

"al multiplicar, a veces innecesariamente, las intervenciones administrativas en las distintas fases de los procedimientos, contribuyó decisivamente a demorar hasta extremos irrazonables las operaciones de urbanización y edificación, haciendo imprevisible su coste y dificultando una adecuada programación de las actividades empresariales con el



La Ley de 1975 aumentó los controles e hizo tributar a los promotores con una cesión gratuita de terrenos que se destinó a la especulación.

SUELO Y VIVIENDA EN EL SIGLO XXI

consiguiente encarecimiento del producto final". Tan patética como valiente resulta su última confesión de que la Ley del Suelo de 1990, que llevó esta tendencia hasta sus últimas consecuencias, terminó cosechando el *fracaso que hoy es imposible ignorar*.

CAMBIO DE RUMBO. Había, pues, que cambiar el rumbo. Esa ley, dictada en una época de un neoliberalismo de prestigio recobrado y tras un insistente repique de campanas del Tribunal de la Competencia llamando a capítulo a aquellos feroces intervencionistas del suelo, viró en redondo ordenando seguir el rumbo contrario: flexibilidad, fomento de la iniciativa de los particulares sean o no los propietarios del suelo, y estímulos a la participación privada que los entes públicos habrían de respetar, sin merma alguna por supuesto de los intereses de la colectividad.

Pero ya era tarde. Una inesperada sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997 hizo saltar por los aires, en expresión de Tomas Ramón Fernández, todo el tinglado al trasladar a las Comunidades Autónomas en exclusiva las competencias en orden a la ordenación del territorio, al urbanismo y a la vivienda. España se convirtió en el único Estado en el mundo que no tiene ni un solo metro cuadrado de suelo para ordenar. Su barrera uniformadora se redujo de golpe a fijar las condiciones básicas, sociales, económicas, políticas y jurídicas, que garanticen la igualdad de todos los

ciudadanos en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

Fue el punto de partida para que las 17 Comunidades Autónomas iniciaran 17 carreras legislativas particulares y divergentes, con el objetivo, proclamado a los cuatro vientos, de depurar trámites y buscar procedimientos simplificados y eficaces capaces de generar suelo abundante capaz de satisfacer las necesidades del mercado y a la postre de abaratar la vivienda.

Pero lo que hicieron fue simplemente esculcar en las ruinas de la legislación estatal derogada manteniendo e incluso reforzando un intervencionismo implacable sobre el suelo. El agente urbanizador introducido por Juan Lerma en la Comunidad valenciana y exportado a alguna otra, y algunas pequeñas mejoras en plazos y trámites constituyen el único bagaje aportado por tanto despliegue legislativo. Las cosas siguen igual. Ninguna comunidad autónoma ha sido capaz de crear un sistema generador de tanto suelo como la demanda está requiriendo. Al revés, factores externos como la heca-

NINGUNA COMUNIDAD
AUTÓNOMA HA SIDO
CAPAZ DE CREAR UN
SISTEMA GENERADOR DE
TANTO SUELO COMO LA
DEMANDA ESTÁ
REQUIRIENDO

Factores externos como la hecatombe bursátil y el refugio del dinero en los bienes inmuebles han echado más leña al fuego de la espiral del precio del suelo.



tombe bursátil y el refugio del dinero en los bienes inmuebles han echado más leña al fuego de la espiral del precio del suelo y con ello el de las viviendas que sobre él se construyan.

UN CONGRESO PARA EL DEBATE. Este es el descorazonador panorama con el que se enfrenta el Congreso que con el lema *Suelo y vivienda en el siglo XXI* ha convocado el notariado para los días 8, 9 y 10 de mayo en el Palacio de

Congresos del Paseo de la Castellana de Madrid.

Inútil será proponer para el futuro unos caminos que ya hayan demostrado su esterilidad. De poco servirá, salvo para distraer del problema esencial, apretar sobre factores que se han comportado dentro de la ortodoxia del mercado, como los materiales, o sobre los que se mantienen inalterados, como la documentación, o sobre el seguro obligatorio que se acaba de estrenar pero que era de

¿HABRÁ ALGÚN AYUNTAMIENTO QUE SE
ATREVA A EXPERIMENTAR SI LA LIBERALIZA-
CIÓN REAL DE SUELO URBANIZABLE ES
CAPAZ DE ACABAR CON LA CARESTÍA Y EL
ACAPARAMIENTO?

ESPAÑA ES EL ÚNICO
ESTADO EN EL MUNDO
QUE NO TIENE NI UN
SOLO METRO CUADRADO
DE SUELO PARA
ORDENAR



En 1997 el Tribunal Constitucional trasladó a las Comunidades Autónomas en exclusiva las competencias en orden a la ordenación del territorio, al urbanismo y a la vivienda.

NO SERVIRÁN LOS
PROCEDIMIENTOS
PLANIFICADORES CON
AUTORIZACIONES
ADMINISTRATIVAS DE
NATURALEZA
‘CONCESIONAL’ QUE
SUBSISTEN EN LAS
COMUNIDADES

absoluta necesidad, o sobre la carga fiscal, que se ha incrementado, sí, pero por decisiones autonómicas y en porcentajes que no distorsionan. Solo un factor, el suelo, se ha desbocado adoptando una curva ascendente de tal naturaleza, que en los últimos seis años se ha multiplicado por seis arrastrando en su desenfadada escalada el precio de la vivienda y la preocupación social.

Tampoco servirán, aunque fueran ejecutados por ángeles, los procedimientos planificadores complejos con autorizaciones administrativas de naturaleza *concesional* que todavía subsisten en todas las comunidades, ni soluciones de parcheo como los convenios urbanísticos que, nacidos como excepción, se han convertido en norma, pues aparte de ser propensos a la especulación y a la corrupción, responden a principios que repugnan como el privilegio.

Solo centrando el problema en su esencia real y aplicándole dosis equilibradas de imaginación y tenacidad nacerá en la sociedad la esperanza de que el problema queda enfocado para recibir soluciones razonables que solo pueden venir de la voluntad de los políticos. ¿Habrá alguno que se atreva a experimentar, por ejemplo, si la liberalización real, con continuas y sucesivas oleadas de suelo urbanizable saliendo al mercado en sucesión interminable, es capaz de acabar con la carestía y el acaparamiento? ¿Se impulsará por fin el Estatuto con la carta de derechos del adquirente de viviendas? ■