

# Urbanismo en crisis

JOSÉ ARISTÓNICO GARCÍA

El autor sostiene que la vivienda se ha convertido en un bien inaccesible para amplias capas de la población. Defiende que se actúe sobre el suelo, un factor que explica la escalada de los precios, y propone la búsqueda colectiva de soluciones.

do. Fue el punto de partida para que las 17 comunidades iniciaran una carrera legislativa particular que aportó alguna idea original como el agente urbanizador valenciano, pero que al nutrirse fundamentalmente de las ruinas de la legislación derogada supuso un retorno al intervencionismo, ahora además pluriforme. Un caos técnico y ningún avance. Sea cual sea su credo político, en ninguna comunidad hay hoy sue-

## "El suelo sigue intervenido y la especulación pública continúa"

lo disponible para edificar. ¿Quiere ello decir que la anunciada liberalización ha fracasado? De ninguna manera, porque no se ha aplicado en ningún sitio. El suelo sigue implacablemente intervenido, la requisita ha subido de los convenios al 20% y al 25% y el acaparamiento y la especulación pública continúan. Nada se ha avanzado. Al revés, la hecatombe bursátil, la caída persistente de los tipos de interés y la sensación ciudadana de que sólo lo tangible presta seguridad al ahorro han añadido a la demanda una tensión tan voraz que engulle en cuanto asoma el escaso suelo que la rigidez y voluntad urbanística son capaces de destilar, con lo que los precios necesariamente siguen su escalada. Un problema político inquietante.

Tampoco la técnica jurídica

ha socorrido debidamente al Urbanismo. Integrado por fórmulas y datos técnicos extraños al derecho puro, el Urbanismo se ha ido encriptando en unos procesos legislativos en los que sobre la ortodoxia jurídica ha preponderado el voluntarismo de técnicos y políticos que, cautivos de su inseguridad y celosos de sus prerrogativas, han violentado los esquemas jurídicos dificultando el desarrollo natural de las instituciones. Ha sido el único caso en el mundo, dice García de Enterría, en que se ha intentado plasmar en normas urbanísticas unas técnicas complejísticas y lentificadoras.

Las anomalías comienzan con la concepción del planeamiento como una ley, pues al ser tan atípica que para lo más elemental como es mostrar su contenido necesita valerse de complejos mecanismos extrajurídicos como planos, fórmulas y hasta referencias algebraicas, los juristas la miran de soslayo como ley bajo sospecha, y la jurisprudencia, que a ninguna norma puede exigir justificación o causa, a ésta le exige motivación. Tampoco encaja en el sistema la ficción estatalista de despojar al derecho de propiedad de todo su contenido descorporeizándolo hasta convertirlo en un derecho potencial o vacío, que sólo se integraría mediante la adquisición gradual de facultades otorgadas en cuasi concesión. No se concibe que unos procedimientos como los urbanísticos, que se gozan en el farrago de sus trámites esterilizantes y resultan angustiosos de tanta rigidez, estén tan salpicados de autorizaciones administrativas de naturaleza concesional y puedan ser vadeados por los cada vez más frecuentes conventos urbanísticos extra-plan, lábiles a la especulación y la corrupción. Tampoco se entiende que la equidistribución o compensación intersectorial, en una incomprensible regresión a la cultura del trueque, deban liquidarse necesariamente con metros edificables, que generan unas comunidades romanas sobre el suelo capaces de paralizar indefinidamente la gestión, como está ocurriendo en algunos polígonos. Y para colmo, la sentencia citada del Constitucional ha adosado a tan endeble técnica una bomba de relojería que puede dejarla desintegrada en 17 sistemas de términos y conceptos discordantes.

Ni siquiera desde el punto de vista del consumidor se ha alcanzado un nivel jurídico aceptable. Las grandes asimetrías de información y la escasa colaboración

pública para salvarlas siguen poniendo al comprador de viviendas a una situación de cuasi indefensión frente a los desahucios. Hay una difusa fase precontractual de opciones, promesas y compras sobre plano que el comprador de vivienda debe cruzar pertrechado como si fuera a cruzar un campo de minas jurídicas. Periódicamente, desde aquella remota cooperativa Nueva Esperanza de los años setenta hasta el bien reciente caso de las CPV, se producen escándalos inmobiliarios que dejan defraudadas las esperanzas de los más modestos, lo que podría sanarse con un sistema vinculante de información y consignación de las cantidades a cuenta, incluso con derecho irrenunciable de desistimiento del adquirente si el vendedor no lo acatara. Ni siquiera puede el Urbanismo actual brindar al comprador algo tan elemental como seguridad en el cómputo de la superficie privativa o comunal que adquiere por referencia a definiciones legales unificadas, todo lo cual debería codificarse en un estatuto o carta de derechos del adquirente de viviendas que depure y unifique las normas que garanticen la seguridad en la adquisición.

El panorama es caótico y desolador. Sabemos que hay que actuar sobre el suelo, único factor que se ha desbocado arrastrando en su desenfadada escalada el precio de la vivienda y nuestra

## "Es una utopía intentar leyes armonizadoras, porque las competencias son de las comunidades"

inquietud, y que todo lo demás serán parches para distraer. Sabemos que el elucidario sagrado con las claves del problema ha pasado a los Ayuntamientos, que habrán de renunciar al arbitrio y la especulación, y cuya financiación definitiva habrá que abordar a cambio con seriedad. Pero nos consta que ahora es una utopía intentar leyes o jurisprudencia armonizadoras, porque las competencias son de las comunidades, los recursos se agotan en los tribunales autonómicos y no existe ese gramo de sentido común que reclamaba Tomás Ramón Fernández. Otro problema inquietante.

Pero no podemos imbuirnos de pesimismo y desistir. Es una tarea colectiva, en la que los juristas tienen un papel insustituible. Los notarios, depositarios de la fe colectiva, no pueden eludir su responsabilidad de contribuir a depurar los conceptos y dar rigor a los cauces jurídicos por donde pueda discurrir con seguridad y eficacia el nuevo urbanismo que la sociedad reclama. Explorando y proponiendo al legislador nuevas fórmulas para instrumentar la ordenación del suelo, para aplicar análogamente instituciones clásicas, o para llenar de contenido la carta de derechos del consumidor. Con ese objetivo, en paralelo con el Salón Inmobiliario de Madrid, y bajo el lema *Suelo y vivienda en el siglo XXI*, celebrarán los días 8, 9 y 10 de mayo en el Palacio de Congresos de Madrid su octavo congreso abierto, al que quedan convocados para participar todas las personas y estamentos comprometidos en fomentar un urbanismo riguroso de rostro social y humano. El tema merece la pena.

José Aristónico García es notario.

## OS Y PENSIONES CELONA E GOBIERNO LA ELECCIÓN S Y CORPORACIONES

uesto parcial de los órganos de gobierno onstado en los artículos 2.4 y 4.2 del vigen-  
designación de los miembros de los órga-  
público que, por acuerdo del Consejo de  
último mes de marzo, a las 11 horas, para  
los artículos 2 y 4 del citado "Reglamento  
os compromisos representantes de los  
municipales, a las cuales quedará atribuido  
respectivos grupos, para el próximo man-

as centrales de la propia Caja (avenida  
cia de un representante designado por la  
n notario, quien dará fe de los resultados.  
Barcelona, 20 de febrero de 2003  
de Administración, Ricardo Fornesa Ribó



ENTE PÚBLICO GESTOR DE  
INFRAESTRUCTURAS  
FERROVIARIAS (GIP)

### PRECISA CONTRATAR:

- Dos Administrativos I para Zaragoza.

Procedimiento de  
concurso-oposición.

Las bases de la convocatoria están disponibles en las oficinas de GIP: en Madrid, en calle José Abascal, 56, 6ª planta; en Barcelona, calle Córcega, 301-303, 6ª planta; y en Zaragoza, Centro de Explotación de Alta Velocidad, Edificio Gutiérrez Soto, Avda. de Navarra, nº80.

Información: Tel.: 91 700 57 50.