

## PROPIEDAD Y URBANISMO

POR

GERMÁN ALVAREZ DE SOTOMAYOR

### I. Necesidad de una política urbanística coherente con los principios de libertad de la persona y de la sociedad.

Antes de la gran crisis política y económica que está atravesando España, una de las tareas más importantes y urgentes que tenía ante sí nuestra patria era la de enunciar y aplicar una política urbanística coherente con los principios de libertad de la persona humana y de las agrupaciones y cuerpos sociales naturales, adecuada a un país que, geográfica e históricamente, es parte esencial del Occidente euro-americano. La pertenencia a este mundo nos obliga a participar, con el resto de los países de este área, en la defensa de aquellos principios, de los cuales es atributo o signo principal la propiedad privada en sus múltiples y variadas formas.

En los actuales momentos en que la crisis que se padece afecta ya, nada menos, que a la propia supervivencia de España como entidad histórica y política, no sabríamos decir cual sería la tarea más importante y urgente a emprender por los españoles de hoy. Posiblemente serán muchos los que piensen que no es lo más importante, ahora, el urbanismo. Pero si, inesperadamente, resultara que esta actividad es una de las que con más celo y con mejores resultados está siendo manipulada por las fuerzas políticas —no siempre ocultas— que se proponen la neutralización o el aniquilamiento de España, como pieza importante de la defensa de Occidente, entonces resultaría que el urbanismo tendría que volver a ser tema importante y de urgente estudio.

Nuestro esfuerzo en esta dirección estará plenamente justificado si con él logramos conocer tanto las causas como las consecuencias de una tal manipulación del urbanismo por quienes persiguen la paralización de la construcción y de las industrias auxiliares, el incremento del paro y, al mismo tiempo, una grave erosión de la propiedad que, como hemos dicho y sabemos, se encuentra íntimamente unida al tejido esencial de lo que llamamos libertad.

Algún día, y con mejor ocasión, habremos de tratar de este tema, el del bloqueo de una de las más importantes fuentes de riqueza y de mejora de la calidad de vida, a cargo de los actuales «manipuladores».

## II. El urbanismo y el proceso del desarrollo español en el período de 1950 a 1970/1975.

Aplazando, pues, el examen a fondo de la manipulación del urbanismo —claramente manifiesto ya— como instrumento demoledor de una sociedad que apenas sabe defenderse y como arma moderna para impedir que generaciones más sanas y enérgicas puedan restaurar una sociedad cristiana y libre, consideramos necesario trazar a grandes rasgos la panorámica de lo que fue, en el sector urbanístico, el desarrollo de España en todos los aspectos al finalizar la Guerra de Liberación que, posteriormente, al no haber logrado el bando vencedor enraizar su victoria en la totalidad del ser profundo de España o al no haber sabido mantenerse siempre en alto las debidas ejemplaridades, viene llamándose, ahora, «guerra civil española», simplemente.

Veamos, en esbozo rápido, cómo transcurrió el proceso de desarrollo y cuáles fueron las respuestas de los entes públicos ante el desorden urbanístico, que en cada zona tuvo una iniciación —con signos incipientes que, al principio, a nadie alarmaron— y que, posteriormente, sufrió una acumulación tumultuosa de errores y desafueros.

Al finalizar nuestra guerra, durante el primer decenio —y un poco después—, y debido a las inevitables urgencias de la recons-

trucción, se realizaron, por todas partes, sin apenas un planeamiento urbanístico previo, bloques de viviendas, barriadas, fábricas, etc. Las grandes ciudades españolas experimentaron un rápido crecimiento que agotó las zonas de ensanche donde aún existían solares, propiamente dichos, en los que edificar, situados en calles pavimentadas y con suficiente dotación de servicios, como alumbrado, agua, alcantarillado, etc.

Una vez agotadas estas zonas urbanizadas y en las que existían ordenanzas de edificación —no siempre respetadas—, comenzó la utilización de zonas contiguas a los cascos urbanos, en las que fueron apareciendo bloques de viviendas, alternándose con talleres, naves, fábricas, etc., sin plan previo y sin ordenanzas. La urbanización de estas nuevas zonas llegó mal y tarde. Se aceptó el hecho consumado y el coste de la dotación de servicios —pavimentación de calles, enlace de éstas con la red viaria principal, agua, alcantarillado, etcétera, fue asumido, las más de las veces, por los Ayuntamientos y, sólo muy raramente, por los promotores —constructores que, una vez vendidos los pisos o las edificaciones completas, desaparecían como entes responsables, quedando solo los nuevos propietarios o inquilinos para cargar, algunas veces, con la repercusión de la inversión municipal en sus respectivas propiedades que, como «contribución especial», ponía a cobro cada Ayuntamiento.

El rápido crecimiento de las grandes ciudades, al que siguió el de las ciudades menores y hasta el de los pueblos, y que dio lugar a la ocupación de grandes extensiones de suelo rústico para su dedicación a la edificación, sin que previamente existieran planes urbanísticos, ni trazados, ni ordenanzas, fue la causa de una rápida elevación del valor del suelo rústico próximo a las edificaciones periféricas urbanas. Este incremento de valor del suelo y la expectativa de mayor necesidad de suelo para el desarrollo de las ciudades —que se supuso indefinido— indujo a muchas personas y entidades a invertir fuertes reservas dinerarias en la adquisición de solares —cuando existían— o de suelo rústico próximo a la ciudad, para explotar tal necesidad de edificación y realizar grandes beneficios. Esto es, la especulación del suelo. Especulación que no es peor que cualquier otra —la de los comestibles, por ejemplo— y que surge

siempre que la oferta de un producto necesario se mantiene por debajo del volumen de la demanda, pero que, en este caso, la especulación del suelo tiene peor prensa que cualquier otra y se atribuye a manipulaciones de grandes capitalistas, exclusivamente, cuando la realidad es que el capital o los terrenos dedicados a las operaciones especulativas del suelo, proceden, en su inmensa mayoría, del pequeño ahorro o de pequeñas propiedades de infinidad de gentes de economía modesta. Precisamente, las que eligen correr el gran riesgo de un error o de una excesiva espera, a cambio de la esperanza de un rápido golpe de fortuna, que llegue a tiempo...

Al final de la década de los años cincuenta, iniciado ya, a gran ritmo, nuestro desarrollo, sobrevino el gran «boom» turístico que dio lugar a aquella etapa de indescriptible actividad constructora en todo el litoral peninsular y en nuestras provincias insulares. Si grande fue la precipitación y la anarquía en el desarrollo de las ciudades y pueblos, lo que ocurrió en las fajas litorales por el estímulo de la intensa demanda, no solo nacional, sino extranjera, excedió de cualquier cálculo y previsión. Y fue, especialmente, en estas zonas abiertas, próximas o no a los núcleos urbanos, donde se desató la más impetuosa corriente de especulación del suelo. Quizás porque el control de la edificación fue, aún, más débil que en las ciudades y porque la mayor parte de los ayuntamientos que recibieron este aluvión carecían de experiencia urbanística y de la debida asistencia técnica. Aparte de que la brillantez —siquiera aparente— de algunas realizaciones y la presencia de miles de visitantes de los países de la Europa rica, nublaron los ánimos y nadie vio más que una ocasión esplendorosa, y quizás única, de cambiar de vida y de arrumbar penosos trabajos y escaseces pueblerinas.

Esta primera etapa de desarrollo tumultuoso, tanto en las ciudades como en las nuevas zonas residenciales y turísticas del litoral, fue decisiva para hacer cada vez más difícil y más costoso el aplicar un freno y para persuadir a las gentes de que el futuro podría traer a todos muy graves consecuencias, si no se alteraban determinados hábitos y no se sustituía rápidamente la alegre improvisación —a la que tan aficionados son los españoles, aunque no desde siempre—

por una voluntad más reflexiva y por una mejor disposición a compartir, a participar y a colaborar.

Por la improvisación y el desenfreno nos encontramos, ahora, donde nos encontramos: Hemos admitido un tal desarrollo porque se nos ha aparecido como un hermoso árbol espléndidamente florecido, sin advertir que muchos de los frutos y de las flores que nos ha gustado contemplar y hasta exhibir, muy ufanos, procedían de plantas parásitas enroscadas en el viejo y nudoso tronco de nuestro real ser nacional. Es este tronco, aún vivo y prometedor, el que hemos de cuidar. Pero no siempre supimos hacerlo y, ahora, aunque un poco tarde, hemos de librarlo, mal que nos pese, de sus bellas excrescencias parasitarias. Lo malo es que en cuanto éstas pertenecen a un orden urbanístico, quienes se nos ofrecen hoy con sus hachas en la mano para sanear nuestro tronco, no lo harán, sino que dañarán a éste con cortes mortales, pero manifestando a quien quiera creerles, que los hachazos van contra la especulación, contra el desorden, contra la corrupción y contra el afán de lucro y el consumismo. Gracias a nuestra improvisación y a nuestra, actualmente, escasa capacidad para distinguir lo necesario de lo superfluo, tendremos que hacer, tardíamente, un esfuerzo mucho mayor del que, normalmente, era necesario para ordenar y salvar lo que hemos de conservar y crear lo que aún no tenemos. Pero todo por un camino muy distinto del de quienes hoy blanden el hacha de podar. Por un camino muy distinto al de éstos, y, por supuesto, sin su ayuda.

### III. La respuesta de los entes públicos ante el desorden urbanístico en el período del desarrollo español.

La política urbanística que intentó aplicarse por los órganos oficiales competentes, apenas merece llamarse tal, pues sólo fueron —durante mucho tiempo— meros intentos aislados y discontinuos de crear alguna normativa que apenas si llegaba a tiempo de evitar la consumación total de las grandes masas de edificación con que, mes tras mes, y sin planificación alguna, iban modificando la silueta de los núcleos urbanos, su entorno próximo y el aspecto de campos

y playas. El fracaso de los sucesivos intentos de ordenación urbanística se debió a varios motivos:

1.º La ausencia de cooperación y de coordinación entre los distintos órganos de gobierno que, más o menos directamente, influían en el ordenamiento urbanístico, a causa de una extendida ignorancia acerca de la necesidad de tal ordenamiento o porque quienes tenían la misión de promoverlo no acertaron con las formas y soluciones que lo hicieran viable, o porque, aún partiendo de ideas válidas, no supieron hacerlas asumir a los núcleos de decisión política.

2.º La ausencia de una conciencia pública generalizada respecto de los peligros próximos o remotos que para el desarrollo económico y para el bienestar y la armoniosa convivencia de la población acarrea siempre el desorden urbanístico.

3.º El monstruosismo arquitectónico de las grandes ciudades a que dio lugar el desmedido afán de lucro de los promotores inmobiliarios, en alianza con el papanatismo pueblerino de una buena parte de las minorías rectoras de la política urbana, produjo efectos explosivos en las ciudades menores y en los pueblos, en los que los vicios y los errores exhibidos por las grandes ciudades fueron adoptados por aquéllos como aciertos y virtudes que —según esperaban— darían a tales núcleos urbanos menores una imagen «a la moda», de acuerdo con esa mentalidad que confunde siempre los valores y que toma lo grande y lo nuevo por bueno, y lo pequeño y proporcionado por pobre y despreciable.

4.º Otra causa —quizás la principal— de los fracasos en los intentos de ordenación urbanística, fue la propia estructura que se dio a los Planes de Ordenación de ciudades y pueblos.

En efecto, se concibieron éstos como unos proyectos acabados de cuanto *debía ocurrir* en cada núcleo urbano sometido a ordenación. Se trataron los Planes como suele hacerse —como debe hacerse— con los proyectos de edificación o de ordenación de espacios en una superficie, generalmente reducida, de la que alguien tiene el pleno dominio y este alguien tiene la voluntad de realizar dicho plan o proyecto, porque *sabe* lo que desea y porque *dispone* de los medios económicos necesarios para su realización en un plazo dado. El proyectista, en este caso, ha podido conocer los deseos y necesidades del

propietario del suelo, los ha interpretado correctamente y ha formado el proyecto, exhaustivamente, con todas las precisiones y documentos necesarios para su realización. El desarrollo de este proyecto ha sido seguido, en cada fase, por el propietario, quien, al fin, lo aprueba y lo realiza con la colaboración de quien lo proyectó, hasta dar fin a los trabajos y verificar el abono de la última partida de la obra.

Un Plan de Ordenación Territorial es absolutamente diferente. En primer lugar, nadie puede definir ni saber todo lo que *va a pasar* en el desarrollo y crecimiento de una ciudad, sea ésta aglomerada, como suelen serlo la mayor parte de las que nacieron a lo largo de las distintas civilizaciones, o dispersa y abierta, como lo son, en gran parte, las nacidas modernamente por circunstancias económicas y sociales singulares, como, por ejemplo, las zonas residenciales veraniegas y turísticas, ciertos «habitats» extensos y difusos, como los que se extienden por la zona oriental de Estados Unidos de América, etc. *Nadie domina* la totalidad del territorio a ordenar. *Nadie sabe*, «a priori», de dónde ni de quiénes procederán los recursos económicos que impulsarán la construcción de los barrios, de los edificios. Ni *nadie sabe* cuándo habrá de realizarse lo que se espera que ha de realizarse.

De ahí que un Plan de Ordenación *no puede consistir en un plano* en el que se dibujen vías, parques o manzanas de casas y en el que se sitúen los edificios más representativos y se indiquen las zonas de distinta y concreta dedicación. Un Plan *no debe* ser nunca un plano, un dibujo, válido para un largo período de años en el que van a quedar afectadas las propiedades existentes sin que se pueda garantizar a los propietarios las compensaciones que les alcanzarán por el uso de los terrenos o por la congelación «sine die» de los mismos.

Se olvida que el proceso de creación o de desarrollo de una ciudad, así como su desaparición, será siempre un hecho histórico y no racional, aunque la razón, la inteligencia y la estimación, en cada coyuntura, de lo que mejor sirva a la conveniencia y al bien común, pueden condicionar —y, de hecho, lo condicionan— el proceso his-

tórico de toda ciudad. Pero *sin abusar*, como podría decirse con humor.

En una palabra, un Plan de Ordenación debe ser, ante todo, un estudio de lo que es, de lo que hay, y de lo que queremos que haya; un plan de *acciones sucesivas* hacia una meta que sólo pueda fijarse próxima. Ha de ser, ante todo, un sistema de medidas a aplicar *sucesivamente* en el tiempo, rectificando frecuentemente las previsiones hechas a largo plazo cuando la realidad haya mostrado las dificultades o las facilidades para marchar en una o en otra dirección. Un Plan es el enunciado de un propósito ampliamente compartido por las fuerzas sociales y por los distintos grupos de intereses, y es, también, un compromiso entre muchos, que podremos perfeccionar y modificar por mutuo consenso.

Puede comprender muchos o pocos planos y dibujos y, también, una serie de normas para cada etapa, que, de una a otra, tales normas pueden y deben cambiar, y pueden llegar a ser, las nuevas, antagónicas a las anteriores, precisamente, para cumplir debidamente los fines propuestos, aunque éstos no varíen.

De ninguna manera puede admitirse que las líneas que el lápiz de un arquitecto trazó sobre un plano, en un momento dado y, a veces, sin consultar con nadie más que consigo mismo, pueda afectar los intereses y las propiedades de miles de habitantes, para realizar una ciudad que por no tener más raíces ni más viabilidad que las que se encuentran en su imaginación, será siempre una *utopía*.

Pues bien, aunque parezca imposible, es de esta clase la Política urbanística que se ha intentado aplicar en los más esperanzadores años de nuestro espectacular desarrollo. No es, por consiguiente, de extrañar que una tal política haya fracasado una y otra vez. Pruebas de ello existen en todos los Ayuntamientos de España que, a su tiempo, encargaron sus correspondientes Planes Generales de Ordenación, hoy totalmente inútiles pero bien archivados, con sus lujosas encuadernaciones, en las oficinas municipales.

5.º Por último, sólo nos resta señalar el último motivo de tanto fracaso:

La *Ley del Suelo*. Mientras esta ley permanezca vigente será inútil



todo intento de iniciar una política urbanística que produzca los resultados que urgentemente se precisan.

Esta ley configura a los Planes de Ordenación con un contenido y una estructura excesivamente encorsetados y rígidos. Burocratiza excesivamente todas las operaciones y convierte en imposible o en ilegal todo intento sano de creación de ciudad.

Al mantenerse esta ley se incurre en el error de suponer que con ella quedan resueltos todos los problemas urbanísticos y que basta someter a todos —autoridades, propietarios, constructores— al imperio de la misma para que desaparezcan el desorden, la anarquía, la corrupción, etc. Demasiado fácil.

La creación del delito urbanístico —por transgresión de la ley— pertenece al mundo de lo pintoresco. No sería difícil probar que, en muchos casos, la aplicación rigurosa de la Ley del Suelo, daría lugar a los resultados urbanísticos más catastróficos y a situaciones realmente penosas de arbitrariedad e injusticia.

Por último, conviene destacar de esta ley una particularidad bastante sorprendente: ha sido pensada como si el único problema urbanístico a considerar fuera el fenómeno del crecimiento de la ciudad, fenómeno que se supone indefinido y que, en el fondo, se pretende amparar y proteger. Se supone, además —suposición que late a lo largo de toda su redacción—, que tal fenómeno de crecimiento de la ciudad, de necesidad de *producir más ciudad*, ha de tener lugar, siempre, en forma concéntrica y radial, por agregación sucesiva de masas de edificación periféricas alrededor de un núcleo central o «casco».

Según el principio informador de esta ley, todo lo que no es casco urbano, todo lo que no va a ser, antes o después, casco urbano, es terreno rústico. Pero nada se ha previsto para *crear ciudad no aglomerada, no concéntrica*, en cualquier zona rústica donde sea aconsejable —o no sea inconveniente y perjudicial— producir asentamientos humanos nuevos con buena organización, con edificaciones abiertas penetradas por la naturaleza y sin masificación.

#### IV. La normativa urbanística y la propiedad del suelo.

En la descripción que acabamos de hacer sobre el proceso de desarrollo urbanístico, así como en la exposición de las causas por las que hubieron de fracasar —según nuestro personal criterio— sucesivos intentos de ordenación, hemos silenciado el papel o la función que, tanto en la Ley del Suelo como en los numerosos Planes de Ordenación que pudimos conocer, fueron atribuidos a la propiedad del suelo.

En toda la normativa que con carácter general o para casos concretos se ha ido produciendo, se menciona frecuentemente y se constata que existe un hecho, que es la propiedad del suelo. Es decir, uno de los objetos o fines de la propiedad. Podríamos decir uno de los más viejos, más nobles y más radicalmente apetecibles objetos de la propiedad. Calificativos válidos, incluso, hasta después de haber sido maltratada esta clase de propiedad por una manipulación mercantilista, muy del gusto liberal, que afectó inevitablemente a las tierras, que fueron siendo invadidas por la ciudad, pero que dejó intactas a la inmensa mayoría de ellas, que siguieron dedicadas al laboreo agrícola, al bosque y a la ganadería. Pese a la aún relativamente escasa superficie de tierras manipuladas por el trato mercantil, cundió en estos tiempos un concepto de la tierra, de la propiedad de la tierra, como algo que sólo merecía ser avasallado por la ciudad. Es decir, por el centro del que parten los impulsos del más puro mercantilismo. Del centro de donde procede la demanda consumista de tierra, que obliga a ésta a ser pieza de intercambio y de negocio entre los que negocian con el crecimiento de la ciudad, lo que da lugar a la tan cacareada especulación del suelo, que no es sino la venganza de la tierra y su defensa contra la invasión de la ciudad, que se ve, así, frenada en su desarrollo y en peligro, casi, de ser destruida. La tierra —su propiedad— se convierte, así, en el enemigo de la ciudad, el enemigo que hay que destruir en beneficio de la voraz ciudad. Una verdadera paradoja, pero, al mismo tiempo, la historia de una tensión bien real.

Los urbanistas, naturalmente, piensan en Ciudad —en ciudades—,

en la convivencia ciudadana, en la cultura urbana. El campo, las pequeñas ciudades, los pueblos o lugares campesinos, son «lo inconveniente». En todo caso, constituyen paisaje —«buenas vistas»— para uso de los ciudadanos. Pero en cuanto los urbanistas necesitan del suelo para ampliar la ciudad, se topan con la propiedad del mismo y no se llevan bien con ella. Por esta razón, las referencias a la propiedad del suelo en los Planes y Normas urbanísticas, son hechas por sus propios autores como de pasada, con la boca apretada y disimulando, con la mejor educación de que son capaces, la irritación que les produce su mera existencia.

Es cierto que en ninguna normativa vigente, al menos hasta hace cuatro o cinco años, figura concepto alguno que signifique ataque o menosprecio respecto de la propiedad, pero en las actuaciones concretas, rara vez se ha hecho un estudio de lo que piensa hacerse con la propiedad, cómo va a ser compensada al resultar gravada, por ejemplo, por una prohibición o una limitación de edificar.

Por otra parte, en la inmensa mayoría de las actuaciones concretas y, sobre todo, en la fase de redacción de Planes de Ordenación, no suele atribuirse a la propiedad del suelo función alguna de colaboración. Casi nunca se piensa más que en urbanizaciones a cargo de los entes públicos y en expropiaciones masivas, para poder componer libremente los nuevos núcleos urbanos, «evitándose el lío» de tener que contar con tanta gente o de proponer sistemas jurídicos que faciliten la disponibilidad de los terrenos con distintas formas de cooperación de los propietarios, porque tales sistemas no pueden establecerse sin la intervención acorde de varios departamentos ministeriales y sin reformas en la legislación. Esto llevaría mucho tiempo, mientras que los proyectos hechos como siempre —o sea, mal— pueden tramitarse con rapidez y, de paso, cobrarse.

Es curioso que nadie, apenas, se haya tomado la molestia de intentar un sistema de actuación urbanística a cargo de los propietarios del suelo con la cooperación administrativa y técnica de los ayuntamientos y la financiera de los Institutos de crédito con una no difícil readaptación de los sistemas de reintegro, de garantías, etc., de estos últimos.

Parece, por el contrario, que toda la actividad urbanizadora ha

sido pensada exclusivamente para ser realizada por los municipios o por entidades públicas especializadas como, en algún momento, se pretendió con la llamada «Gerencia de Urbanismo», del ministerio de la Vivienda (hoy de Obras Públicas y Urbanismo).

Esta actitud del mundo oficial ante el urbanismo, daña, indudablemente, a la propiedad de la tierra, al minimizar la función de ésta en la creación de «suelo urbano», o, mejor dicho, de *suelo edificable*, aunque no haya «urbe».

Y es sorprendente que, por el contrario, hasta el presente, aún no ha dudado el «Mundo Oficial» de la eficacia de la iniciativa privada en la fase de edificación.

¿Por qué tal diferencia de trato entre la iniciativa privada urbanizadora y la iniciativa constructora?

Con esta reserva o desconfianza respecto de la propiedad del suelo se está perdiendo la mejor posibilidad de lucha contra la especulación del suelo. En efecto, bastaría impedir, en la mayor parte del territorio, la construcción en terrenos *rústicos* no transformados en *edificables* y pedir o exigir a los propietarios del suelo, si desean alcanzar el mejor valor posible en la venta de su terreno, que *lo vendan ya edificado* o transformado en solar edificable y después, siempre, de invertir en el suelo el capital necesario *para dotarlo de la infraestructura urbanística que se considerase suficiente*, lo que daría lugar a la aparición de numerosos núcleos urbanos con reducida densidad de edificación y con todos los servicios —viales, agua, alumbrado, depuración y vertido de aguas residuales, etc.—, con las correspondientes ordenanzas de edificación y uso.

Es, sin duda, mucho mejor este sistema de las actuaciones privadas, con sus propias inversiones, que el de atribuir y encomendar estas actuaciones a los ayuntamientos, que nada ganarían convirtiéndose en empresas urbanizadoras, vendedoras de solares y de edificios.

Decíamos antes, que este sistema de promover la transformación de suelo rústico en suelo edificable a cargo, principalmente, de los mismos propietarios del suelo, sería el más eficaz para luchar contra la especulación. Pero, ante todo, debemos aclarar un concepto: ¿qué significa luchar contra la especulación? Para nosotros está claro:

El suelo es la materia prima que se precisa para edificar. La edi-

ficación es lo que se necesita para vivir, para habitar. Hay siempre un dueño del suelo. Sigue, luego, el que compra ese suelo y lo *prepara o transforma* para que *se pueda admitir* la edificación en el mismo. A continuación, surge el que construye un edificio que se precisa. Por último, alguien compra o alquila ese edificio y lo habita. Hay, pues, cuatro escalones: propietario de suelo-urbanizador del suelo-constructor-usuario.

Especulación de suelo se produce cuando existe fuerte demanda de usuarios de edificación y existen pocos edificios, porque se ofrecen pocos solares aptos para edificar, porque los propietarios del suelo retienen sus terrenos para conseguir, de quienes los precisan para edificar, un precio muy alto. Pero terreno rústico es lo que sobra, ¿por qué entonces ha subido el precio? ¿Por qué la especulación del suelo? Solo hay una explicación. Mejor dicho, hay dos:

- 1.<sup>a</sup> Porque durante años ha sido posible edificar con alta densidad *sin inversión previa* en infraestructura y servicios, con lo que la fuerte demanda de los usuarios de edificación fue satisfecha, casi directamente, por el dueño del suelo como constructor o por asociación de propietario de suelo y constructor, pero sin costos de urbanización.
- 2.<sup>a</sup> Porque los ayuntamientos han acabado por hacer siempre la infraestructura y los servicios urbanísticos que no hicieron previamente los primeros eslabones de la cadena.

En consecuencia, y según nuestro criterio, el hecho de que, por las causas que acaban de mencionarse, llegó a pagarse excesivamente por el suelo bruto —lo que ocurrió durante años—, dio lugar a que se extendiera entre las gentes y se admitiera por todos *un falso valor del suelo*. Es un falso valor porque, a la larga, no puede pagarse. De ahí que, cada vez, haya menos edificaciones que las que se necesitan, porque no pueden construirse si, a los costes de obra, se agregan los de infraestructura y los de adquisición del suelo en bruto.

El falso valor se rompe en cuanto se prohíba cualquier edificación en un terreno *rústico* que suponga una densidad superior a la

de 0,1 metros cúbicos por metro cuadrado y cuando, al mismo tiempo, se admita que un propietario, por sí mismo o asociado, pueda alcanzar una edificación con densidad considerable —que podría llegar a 1,2 o 1,5 metros cúbicos por metro cuadrado—, siempre que el terreno o terrenos sumaran una determinada superficie y recibieran una inversión en infraestructura y servicios urbanísticos que cumplieran un determinado programa mínimo que habría de establecerse para cada zona por la autoridad competente, o por las disposiciones legales que se aprobaran. Con estos márgenes de limitación y de estímulo, los propietarios de suelo harían lo necesario para transformar grandes superficies en suelo edificable. Al aumentar rápidamente la oferta de este último, la competencia obligaría a bajar los precios, lo que, asimismo, ocurriría con las edificaciones al aumentar su oferta.

Pero la *especulación del suelo* no es la única especulación con la que hay que luchar. Pues si se trata, en definitiva, de que la edificación siga el ritmo de aumento de la demanda para que no aumente su precio, lo último que puede hacerse, que debe hacerse, es que el Estado o el Municipio adopten medidas expropiatorias contra los propietarios del suelo, y sólo ésto, puesto que, entonces, la especulación se trasladaría a los escalones inmediatos del proceso económico y serían los urbanizadores o los constructores los que retendrían sus productos para encarecerlos ficticiamente, merced a la presión de la demanda insatisfecha, realizando así beneficios abusivos. Los mismos que en un cierto período alcanzaron, principalmente, a los propietarios del suelo.

La consecuencia final que hemos de extraer es que la especulación, cualquier especulación, aumenta cuando la oferta de bienes queda por debajo de la demanda, de la necesidad que la impulsa, y que la especulación disminuye y desaparece cuando la oferta y la demanda se equilibran.

Por consiguiente, es una inmensa torpeza disminuir la capacidad de creación urbanística. La eliminación, el apartamiento, o el olvido de los propietarios del suelo como principal fuerza gestora e inversora en la creación de ciudad, de zonas de habitación, o como quieta

llamársele, no solamente es una solemne estupidez, sino una acción o una omisión casi criminal.

\* \* \*

Es mucho lo que aún puede decirse en relación con este tema de la Propiedad y el Urbanismo. Es especialmente atractivo —y hasta apasionante— avanzar y profundizar en el estudio del proceso de la creación de la ciudad o, dicho con mayor generalidad, de la constitución del tejido completo del «habitat» humano, en el que se comprenden todos los núcleos de población, desde los más primarios hasta las grandes urbes, con su historia, sus motivaciones y su función. Mas también sus relaciones y vinculaciones entre sí y entre tales núcleos y el medio natural o el económico. Pero hemos de hacer punto final y dejar para otras ocasiones volver sobre el tema y estudiarlo desde distintos puntos de vista, aunque siempre con los pies bien firmes en nuestro realismo cristiano y abjurando de toda tentación utópica a la hora de buscar fórmulas y sistemas con los que mejorar nuestra vida.